

# MIASTO I GMINA PYRZYCE



**OCENA AKTUALNOŚCI  
STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PYRZYCE**

## **ZAŁĄCZNIK**

**do Uchwały Nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach  
z dnia 30 marca 2017 r.**

Pyrzyce, marzec 2017 r.

## **SPIS TREŚCI**

### **I. WPROWADZENIE**

1. PODSTAWA PRAWNA
2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE PYRZYCE

### **II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM**

1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA
2. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z WYMOGAMI PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (W SZCZEGÓLNOŚCI Z ART. 10 UST. 1 I 2 DOTYCZĄCYCH ZAKRESU STUDIUM)
3. WNIOSKI DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### **III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. STAN ZAAWANSOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH NA DZIEŃ 25 PAŹDZIERNIKA 2001 R.
2. STAN ZAAWANSOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016 R.
3. AKTUALNOŚĆ ZAKRESU PLANÓW
4. SKALA PLANÓW MIEJSCOWYCH
5. ANALIZA POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH
  - 5.1. PLANY W TRAKCIE OPRACOWANIA
  - 5.2. PODJĘTE PRZEZ RADĘ UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW
  - 5.3. WNIOSKI DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH
  - 6.1. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSKAZANE W STUDIUM DO OPRACOWANIA
  - 6.2. KONTYNUACJA PRAC PLANISTYCZNYCH

### **IV. ANALIZA WADANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. ROZMIESZCZENIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
2. ANALIZA ZGODNOŚCI WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z USTALENIAMI STUDIUM

### **V. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH**

1. WYTYCZNE I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PYRZYCE
2. WYTYCZNE DLA REALIZACJI PLANÓW I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

# I. WPROWADZENIE

Gmina jako podstawowa jednostka samorządu terytorialnego jest jednocześnie podstawowym ogniwem systemu planowania przestrzennego i może kształtować oraz prowadzić politykę przestrzenną na własnym terenie. Ustawa o samorządzie gminnym stanowi, że gmina wykonuje zadania publiczne i jedną z kategorii, które należą do zadań własnych gminy są sprawy związane z ładem przestrzennym i ekologicznym (planowanie przestrzenne, ochrona środowiska itp.).

Podstawowym aktem prawnym normującym zagadnienia z zakresu gospodarowania przestrzenią jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami]. Zastąpiła ona ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [j.t.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 późniejszymi zmianami], a jeszcze wcześniej ustawę o planowaniu przestrzennym z 12 lipca 1984 r. [t.j.: Dz. U. z 1989 r. Nr 17 poz. 99 z późniejszymi zmianami].

Wskazane akty prawne normują lub normowały zakres i sposób postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele.

Za realizację zadań odpowiadają organy gminy: Rada Miejska i Burmistrz Gminy. Do wyłącznej właściwości Rady należy m.in. stanowienie o organizacji i kierunkach działania gminy w tym uchwalanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do organu wykonawczego (burmistrza) należy przygotowanie projektów uchwał i określenie sposobu ich wykonywania w tym sporządzanie gminnych aktów planowania przestrzennego.

Działania organów gminy dotyczą dwóch rodzajów dokumentów:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podczas procesu gospodarowania przestrzenią uwzględnia się następujące czynniki:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz poszanowanie prawa własności,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 9. ust. 1:

*„W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.“*

Studium nie jest prawem miejscowym, jest dokumentem o charakterze kierunkowym, z którego inwestorzy i mieszkańcy mogą czerpać wiedzę w zakresie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz pozyskać informację o rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego i rozdysponowaniu przestrzeni gminy. Studium to dokument koordynujący: działania rządowe (ponadregionalne), działania samorządowe (na szczeblu regionalnym) i działania lokalne (na granicy z innymi jednostkami samorządowymi) i jednocześnie określający przestrzennie realizację przyjętej przez gminę strategii.

Zgodnie z art. 4. ust. 1:

*„Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jedynym aktem, który w sposób prawny określa sposób zagospodarowania terenu, stanowi o ograniczeniach, obowiązkach i możliwościach zagospodarowania terenów:

*„art. 6. ust. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.”*

W przypadku, gdy miejscowy plan nie zostanie uchwalony jako jego zamiennik funkcjonuje decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## 2. Podstawa prawna

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszej analizy jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) o brzmieniu:

- „1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, wójt, burmistrz, albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*
- 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub części, podejmuje działania zmiany studium lub planu miejscowego w takim trybie, w jakim są one uchwalane.*
- 3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność projektu studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”*

Przywołany przepis nakazuje dokonać oceny z uwzględnieniem:

- zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
- postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wymagań art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszącego się do uwarunkowań rozwoju gminy (ust.1) i kierunków jej zagospodarowania (ust. 2), co oznacza

ocenę zgodności studium z przepisami szczególnymi oraz ocenę jego użyteczności wobec zmian w rozwoju społeczno – gospodarczym gminy;

- obowiązkowych elementów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie art.15 ustawy - analiza zgodności zakresu uchwalonych planów ze zmienionymi od daty ich opublikowania wymogom art. 15 ustawy (przy założeniu, że w chwili publikacji danego planu miejscowego był on zgodny z ówczesnym brzmieniem tego artykułu).

Na podstawie sporządzonej analizy stanu zagospodarowania terenu i jego zgodności z ustaleniami studium oraz planów miejscowych, Burmistrz przygotowuje projekt „Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych”. Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Pyrzycach w sprawie aktualności studium oraz planów miejscowych jest dokonywane pod kątem uwarunkowań, które należy uwzględniać przy sporządzaniu studium oraz obligatoryjnych elementów ich treści ( art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 15 u.p.z.p.) oraz formalnej postaci części graficznych aktów planowania przestrzennego (art. 16 u.p.z.p.).

Wymóg sporządzenia oceny zmian w zagospodarowaniu gminy, oceny prac planistycznych co najmniej raz w kadencji Rady, wprowadziła ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717]. Burmistrz Pyrzyce, od czasu uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, nie dokonał takiej oceny. Zatem ocena aktualności badanych dokumentów planistycznych obejmuje okres od 2001 r. [od daty uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce] do końca 2016 r.

Nieaktualność dokumentów planistycznych wiązać się może głównie:

- ze zmianą przepisów odrębnych oraz prawa miejscowego,
- z zagospodarowywaniem terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ze zmianą uwarunkowań, które były podstawą do ustalenia polityki przestrzennej gminy,
- zmianą polityki gminy - powstaniem nowych potrzeb i aspiracji.

Dokumenty niezgodne ze stanem faktycznym, w tym z przepisami prawa powinny zostać poddane aktualizacji.

## **2. Podstawowe dane o gminie Pyrzyce**

Gmina Pyrzyce jest gminą miejsko-wiejską położoną w południowej części województwa zachodniopomorskiego i jednocześnie środkowej części powiatu pyrzyckiego, granicząc z gminami: Bielice, Kozielice, Myślibórz, Lipiany, Przelewice, Stare Czarnowo i Warnice, w strefie pośredniego oddziaływania centralnego ośrodka administracyjnego – Szczecina (w odległości 45 km).

Gmina Pyrzyce zajmuje obszar 205 km<sup>2</sup>, w tym 39 km<sup>2</sup> zajmuje miasto Pyrzyce.

Siedzibą gminy jest miasto Pyrzyce, położone w centralnej części gminy. Jest ono ośrodkiem administracyjnym gminy i ośrodkiem społeczno-gospodarczym gminy.

Gmina Pyrzyce położona jest w odległości 30 km od Stargardu Szczecińskiego, 60 km od lotniska w Goleniowie, 150 km od Berlina. W oddalonym o 50 km Kołbaskowie znajduje się najbliższe przejście graniczne (Polska-Niemcy). Od 2008 roku miasto Pyrzyce usytuowane na wschód od drogi szybkiego ruchu S3 ze Szczecina do Gorzowa i dalej na południe.

Gmina Pyrzyce obejmuje 21 sołectw: Brzesko, Brzezin, Czernice, Giżyn, Krzemlin, Letnin, Mechowo, Mielęcín, Młyny, Nieborowo, Nowielin, Obromino, Okunica, Pstrowice, Pyrzyce, Ryszewko, Ryszewo, Rzepnowo, Stróżewo, Turze, Żabów.

Na przełomie 13 lat liczba mieszkańców gminy Pyrzyce nieznacznie zmalała [2,55%].

**Tabela 1. Liczba mieszkańców w poszczególnych latach**

rok	Liczba ludności w gminie
2003	20 181
2004	20 088
2005	19 859
2006	19 859
2007	19 787
2008	19 750
2009	19 583
2010	19 611
2013	19 741
2014	19 740
2015	19 667

Najwięcej mieszkańców koncentruje miasto Pyrzyce -12.635 (64,43%), a w dalszej kolejności Żabów (1356 mieszkańców) i Krzemlin (816 mieszkańców). Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 96 osób/ km<sup>2</sup>. Bezrobocie w gminie Pyrzyce wynosiło w 2015 roku 8,1% i sukcesywnie spada [2009 rok – 13,1%].

Wiodącą funkcją obszaru gminy i wiejskich jednostek osadniczych jest rolnictwo.

Gminę cechuje również niski wskaźnik lesistości + 1,2%.

Powierzchnia wód na terenie gminy stanowi 3,33 % ogółu powierzchni gminy.

Największy udział procentowy w powierzchni gminy jest użytkowany rolniczo (ogółem 86,53 %), jest to spowodowane urodzajnymi glebami zaliczonymi do II klasy bonitacyjnej (czarne ziemie pyrzyckie).

Do dróg o znaczeniu międzyregionalnym i regionalnym należą:

- DW nr 119 [była droga DK nr 3 relacji Świnoujście-Szczecin-Pyrzyce-Gorzów Wlkp.-Jakuszyce],
- DW nr 122 relacji Pyrzyce-Banie,
- DW nr 106 relacji Pyrzyce-Stargard,
- DW nr 122 relacji Pyrzyce-Dolice-Piasecznik (gmina Suchań).

## II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

### 1. Sytuacja formalno-prawna

Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce Rada Miejska w Pyrzycach przyjęła uchwałą Nr XXXVI/406/01 z dnia 25 października 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce.

Na przestrzeni 16 lat Studium było w części trzykrotnie zmieniane następującymi uchwałami:

1. Nr LVII/485/2010 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 stycznia 2010 r. w zakresie wprowadzenia nowych terenów lub innej formy zainwestowania obszarów:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1aU , 1bU oraz 1cU, jako tereny zabudowy usługowej, w szerokim zakresie.
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1cM oraz 3M, jako tereny zabudowy mieszkaniowej
  - c) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 2US, 4-6 US jako tereny usług sportu i rekreacji.

– **I zmiana Studium**
2. Nr IV/18/2015 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 stycznia 2015 r. w zakresie rozszerzenia dotychczasowej funkcji istniejącej ciepłowni „GEOTERMIA PYRZYCE” o budowę urządzeń i obiektów wykorzystujących biomasę do celów produkcji energii elektrycznej i ciepła – **II zmiana Studium**
3. Nr XVII/163/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 stycznia 2016 r. w zakresie wyznaczenia wyznaczenie nowych terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z obszarami przewidywanej uciążliwości w rejonie miejscowości: Brzezin, Ryszewo, Turze, Młyny, Ryszewko, Żabów, Rzepnowo, Pyrzyce – **III zmiana Studium**

Pierwotne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce zostało opracowane na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 ze zm.) zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/27/1997 Rady Miejskiej w Pyrzycach o przystąpieniu do opracowania – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” z dnia 24 kwietnia 1997 r.

**I zmiana Studium** opracowana została w oparciu już o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami] - zgodnie z Uchwałą Nr XIII/92/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 06 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce

**II zmiana Studium** opracowana została w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) oraz przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

[t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.] - zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/348/13 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce.

**III zmiana Studium** opracowana została w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) oraz przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko [t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.] - zgodnie z uchwałami:

- Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce”
- Nr XII/156/11 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce
- Nr XXVII/279/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, zmienionej uchwałą Nr XII/156/11 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce – uchylona Uchwałą Nr XXXI/337/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 20 grudnia 2012 r.
- Nr XXXI/337/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce
- Nr XVI/138/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce

Dokonane zmiany w Studium obejmowały jedynie niewielkie fragmenty obszaru gminy Pyrzyce i tylko w zakresie objętych zmianą Studium.

Obie ustawy dotyczące zagospodarowania przestrzeni (z 7 lipca 1994 r. i z 27 marca 2003 r.) rozróżniały uwarunkowania, które w Studium należało uwzględnić oraz kierunki, które należało określić.

Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został wykonany na mapie topograficznej w skali 1: 10.000, obejmującej cały obszar gminy.

### **Ocena wynikająca z roli studium**

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy.
2. Rada Miejska uchwałą w sprawie Studium zobowiązała Burmistrza do realizacji przyjętych w studium ustaleń w zakresie osiągania przyjętych w nim celów i zamierzenia do ustalonej wizji rozwoju gminy.
3. Realizacja wizji i celów rozwoju następuje w dłuższej perspektywie czasowej i wymaga konsekwentnych działań, podejmowanych w sposób skoordynowany dla wdrażania przyjętej w studium polityki przestrzennej.



4. W ocenie skutków realizacji założonej polityki bada się trafność przyjętych założeń, a ocena aktualności znajduje przełożenie na stopień realizacji studium wyrażony poprzez przeprowadzenie procedur uchwalania planów miejscowych stanowiących podstawowy instrument jego realizacji.
5. Studium stanowi dokument kierunkowy zawierający zbiór ogólnych wytycznych dla wszystkich działań związanych z zagospodarowywaniem przestrzeni, w tym dla opracowania:
  - ✓ planów miejscowych,
  - ✓ programów inwestycyjnych i operacyjnych,
  - ✓ innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Sporządzanie tych dokumentów oraz podejmowanie wymienionych działań jest faktyczną realizacją przyjętych w Studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej.

#### **Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:**

1. zmieniłyby się w sposób zasadniczy uwarunkowania, w tym np. nastąpiłyby zmiany administracyjne granic gmin,
2. pojawiłaby się całkiem nowa koncepcja rozwoju gminy,
3. zmieniłyby się przepisy.

Niniejsza ocena jest więc oceną aktualności założonej wizji rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przydatności Studium do kontynuowania prowadzenia realizacji polityki przestrzennej.

## **2. Zgodność Studium z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 dotyczących zakresu studium)**

Wszystkie zmiany Studium, zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządzono jako tekst ujednoczony oraz jako ujednoczona mapa.

W związku z punktem wyjścia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przyjęto datę przyjęcia przez władze gminy obecnej edycji studium, tj. 28 stycznia 2016 r.

Analizy dokonano w oparciu o dyspozycje art. 10 ust. 1 /uwarunkowania/ i ust. 2 /kierunki/ w związku z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

*„Art. 10. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:*

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbudowania terenu;*
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;*
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;*
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
  - 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;*
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;*
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;*

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.”

**Art. 10 ust. 1 pkt 3** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa wymóg uwzględnienia w Studium uwarunkowań wynikających ze stanu **krajobrazu kulturowego**.

Pojęcie „krajobrazu kulturowego” uzyskało legalną definicję - równoległe ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

Definiowane jest jako:

*„postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka”.*

Przepisy nie określają terminu dostosowania gminnych studiów do nowych wymogów, co oznacza, że uwzględnienie ich może nastąpić w kolejnej zmianie Studium, wynikającej z innych przesłanek i potrzeb gminy.

**Art. 10 ust. 1 pkt 4a** ustawy wprowadza wymóg uwzględnienia w uwarunkowaniach rekomendacji i wniosków zawartych w **audycie krajobrazowym** i określonych przez audyt granic krajobrazów priorytetowych.

Ustawa w Art. 2 w pkt. 16e i 16f definiuje pojęcia „*krajobraz*” i „*krajobraz priorytetowy*”:

„*krajobraz*” – należy przez to rozumieć postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka;

„*krajobraz priorytetowy*” – należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

Dla organów gmin zasadność normatywnego określenia obu tych pojęć pozostaje bez znaczenia wobec faktu, że obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego (raz na 20 lat) spoczywa nie na gminach, lecz na organach samorządu województwa. Wskazać również należy, że do tej pory nie wydano przepisów wykonawczych umożliwiających rozpoczęcie prac nad audytami poszczególnych województw, a zawierających m.in. klasyfikację krajobrazów.

O przystąpieniu do prac nad audytem zarząd województwa poinformuje w drodze obwieszczenia, a projekt audytu zostanie przekazany radom gmin do zaopiniowania.

Choć nie jest to kwestia ściśle związana z omawianą problematyką aktualności Studium, należy, w przypadku otrzymania tego dokumentu do zaopiniowania, szczegółowo rozpatrzyć jego ustalenia, gdyż będą one na długie lata współdecydowały o zagospodarowania gminy i wyznaczały pośrednio jej kierunki rozwoju społeczno – gospodarczego.

Część Studium, dotycząca „Uwarunkowań rozwoju gminy” nie wypełnia w całości art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W części tej zabrakło określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a, c, d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Pewne trudności nastęrcza określenie stopnia aktualności studium wobec wybranych uwarunkowań rozwoju gminy. O ile konieczność zmiany studium w celu uwzględnienia w nim zagadnień ochrony wód podziemnych (nakazy i zakazy strefy ochrony ujęcia wody) i ewentualnego zagrożenia powodziowego (w zależności od treści map zagrożenia i ryzyka powodziowego) jest bezsporna, o tyle stwierdzenie aktualności studium w zakresie przewidywanego rozwoju demograficznego jak i stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest problematyczne.

Wnioski płynące z prognozy zmian demograficznych w gminie – obecny regres liczby ludności - nie wymagają pilnej modyfikacji ustaleń kierunkowych studium, zwłaszcza że struktura demograficzna nadal będzie podlegać zmianom.

Monitorowanie zmian w migracji ludności i przyrostu naturalnego odbywać się może, i póki co powinno, na bazie innych niż studium dokumentów strategicznych gminy np. jej strategii rozwoju. Warto jednak monitorować ten typ zjawisk demograficznych, by władze gminy mogły prowadzić świadomą politykę społeczno – gospodarczą i przygotować odpowiednią dla struktury wieku mieszkańców gminną infrastrukturę społeczną (świetlice, przedszkola, domy pomocy społecznej).

Pozostałe zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w mniejszym lub większym stopniu zostały uwzględnione w studium.

*„2. W studium określa się w szczególności:*

*1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:*

*a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,*

*b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;*

*2) (uchylony)*

*3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;*

*4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

*5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*

*6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*

- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.5) );
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.”

**Art. 10 ust. 2 pkt 1 i 3** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala nowe wymogi dla ustaleń kierunkowych Studium, które powinny zawierać:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z **audytu krajobrazowego**,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym **krajobrazu kulturowego** i uzdrowisk.

Wprowadzone wymogi dla ustaleń kierunkowych Studium są bezpośrednią konsekwencją analogicznych przepisów adresowanych dla części Studium poświęconej uwarunkowaniom rozwoju, a wyżej omówionych. Problematyka audytu krajobrazowego, zgodnie z obowiązującymi teraz przepisami, nie wymaga od organów gminy podjęcia pilnych działań, gdyż niezależnie od stopnia zaawansowania prac nad audytem województwa zachodniopomorskiego, przepisy nie określają terminu dostosowania zapisów studiów gminnych do nowych regulacji prawnych.

**Art. 10 ust. 2 pkt 16** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada wymóg określenia w Studium **obszarów funkcjonalnych** o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Art. 2 w pkt. 6a: „*obszar funkcjonalny*” – należy przez to rozumieć obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.

Obszar funkcjonalny to obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się funkcjonalnie z powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.

Przepisy o tworzeniu obszarów funkcjonalnych, a tym samym o obowiązku ich uwzględnienia w Studium gminnym, są martwe, gdyż brak do nich przepisów wykonawczych.

Ponadto utworzenie obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym należy do fakultatywnych zadań gminy. Jeżeli jednak obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym (do utworzenia których kompetencje przydzielono władzom samorządowym województwa) zostaną określone w planie województwa, to w konsekwencji, w zależności od przebiegu ich granic, winny zostać uwzględnione w studiach gminnych. W stosunku do gminy ustawa nie nakłada obowiązku i terminu dostosowania studiów w tym zakresie.

Część Studium, dotycząca „Kierunków rozwoju gminy” również nie w pełni wyczerpuje zakres przedmiotowy wymagany przepisami ustawy art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W części tej kierunku i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy - nie uwzględniono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ nie był on wcześniej wymagany ustawowo. Wymóg dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadzone zostało ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777).

Art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami] określa sposób sporządzania tego bilansu.

*„5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
  - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,*
  - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilansu terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;**
- 5) określa się:
  - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
  - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;**

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.”

Bilans ten nie stanowi integralnej części Studium, lecz bez sporządzenia tego dokumentu nie będzie mogła być dokonana jakakolwiek zmiana Studium w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę [niezależnie od jej funkcji].

Przy opracowaniu zmiany lub nowego Studium należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić aktualne dane.

Dotychczasowa mapa wykonana metodą ręczną [farbami] jest mapą niepraktyczną oraz nieczytelną [poprzez płowienie poszczególnych kolorów, co powoduje błędne określenie przeznaczenia terenu] i wymaga sporządzenia jej w całości w wersji elektronicznej, co oczywiście będzie miało wpływ na łatwiejsze wykonywanie wrysów i wypisów ze studium oraz łatwiejsze uzyskiwanie różnych danych [choćby dla GUS]. Dodatkowo rysunek Studium ma fragmentarycznie błędnie wrysowaną granicę gminy oraz posiada „białe plamy” w zagospodarowaniu terenów, które są wynikiem niestarannego pocięcia mapy na arkusze.

#### **Podsumowanie:**

Po dokonaniu powyższej analizy uznać trzeba, że zakres merytoryczny studium spełnia częściowo wymogi określone w art. 10 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Na przestrzeni kilkunastu lat począwszy od dnia uchwalenia studium podstawowego, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie art. 10 ulegała zmianie. Znaczna część zapisów Studium nie została zmieniona od chwili sporządzenia pierwotnego studium, w tym aktualizacji wymaga:

- część dotycząca uwarunkowań rozwoju gminy m.in. struktura władania na terenie gminy i miasta, dane o infrastrukturze technicznej
- część dotycząca kierunków zagospodarowania w zakresie bilansu terenów pod zabudowę.

**Na tej podstawie można stwierdzić częściową dezaktualizację zapisów obowiązującego studium.**

### **3. Ocena zgodności studium z przepisami prawa**

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa:

*„Art. 33 Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego czynności, o których mowa w art. 11 (dotyczy trybu sporządzania studium) i 17 (dotyczy trybu sporządzania planu), wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”*

**Art. 88f ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. ustawy Prawo wodne** (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późniejszymi zmianami) w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 5 stycznia 2011 r. z zmianie ustawy – Prawo wodne i oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 32, poz. 159 ze zm.) nakładał na gminy obowiązek zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do ustaleń **map ryzyka powodziowego i map zagrożenia powodziowego**. Zmianą ustawy Prawo wodne opublikowanej w 2016 r. poz. 352 odstąpiono od tego obowiązku.

Jednakże zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania uwzględniające zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia oraz w pkt 15 „wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej”. Studium gminy posiada wrysowany zasięg stref zagrożenia powodziowego.

**Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych** (Dz. U. z 2016 r. poz. 961) wprowadza definicję elektrowni wiatrowej oraz precyzuje zależność pomiędzy lokalizacją elektrowni a budynkiem mieszkalnym lub budynkiem o funkcji mieszkaniowej.

**Art. 4. 1.** *Odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane:*

1) *elektrownia wiatrowa – od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, oraz*

2) *budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej – jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej).*

2. *Odległość, o której mowa w ust. 1, wymagana jest również przy lokalizacji i budowie elektrowni wiatrowej od form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 i 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, 1688 i 1936 oraz z 2016 r. poz. 422), oraz od leśnych kompleksów promocyjnych, o których mowa w art. 13b ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100 oraz z 2016 r. poz. 422, 586 i 903), przy czym ustanawianie tych form ochrony przyrody oraz leśnych kompleksów promocyjnych nie wymaga zachowania odległości, o której mowa w ust. 1.*

3. *Odległość, o której mowa w ust. 1, nie jest wymagana przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Sposób mierzenia powyższych odległości określono w art. 5.1 ustawy.*

**Art. 6.** *Odległość określoną zgodnie z art. 4 uwzględniają:*

1) *organy gminy – przy sporządzaniu oraz uchwalaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo jego zmiany;*

2) *organy gminy oraz wojewoda – przy sporządzaniu oraz uchwalaniu albo przyjmowaniu planu miejscowego albo jego zmiany;*

3) *organy gminy i wojewoda – przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy;*

4) *organy administracji architektoniczno-budowlanej – przy wydawaniu pozwolenia na budowę oraz ocenie zasadności wniesienia sprzeciwu wobec zgłoszenia;*

5) *organy związku metropolitalnego – przy sporządzaniu oraz uchwalaniu Studium ramowego uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego albo jego zmiany;*

6) *organy województwa – przy sporządzaniu oraz uchwalaniu planu zagospodarowania przestrzennego województwa albo jego zmiany;*

7) *organy wydające decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach – przy wydawaniu tych decyzji.*

W obowiązującym Studium, biorąc pod uwagę korzystne parametry występowania wiatrów na terenie części gminy Pyrzyce (prędkość i kierunek), na podstawie opracowania wykonanego przez specjalistyczne firmy, wyznaczono obszar rolniczy z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i oznaczony jest symbolem R/EW - na obszarach obrębów: 1 m.Pyrzyce, Brzezin, Młyny, Turze, Ryszewko. W tym rejonie planowanych jest max. 12 wież elektrowni wiatrowych. Obszar ten wyznaczony został w odległość nie mniejszej niż 1000m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wyznaczonych w Studium stref osadniczych i terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy do marca 2015 r.).

W związku z wejściem w życie w/w ustawy w istotny sposób ograniczona została możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy Pырzyce. Warunkiem podstawowym jest lokalizacja elektrowni w minimalnej odległości od budynku mieszkalnego jak 10-krotna wysokość elektrowni, mierzona od poziomu terenu do górnej pozycji łopaty wirnika.

Ich potencjalna lokalizacja powinna więc być ponownie przeanalizowana w skali całej gminy, uwzględniająca również minimalne odległości od, podobnie jak dotychczas, wartości przyrodniczych oraz leśnych kompleksów promocyjnych. Parametrem praktycznie nieistotnym, dotychczas w znacznym stopniu decydującym o lokalizacji, staje się więc poziom uciążliwości akustycznej.

Wskaźnikiem wyjściowym powinna być założona, o jednej lub kilku wielkościach, 10-krotna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej, odmierzona od terenów istniejących i planowanych lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub z funkcją mieszkalną. Uzyska się przez to obszary wykluczone spod takiej lokalizacji, w jednym lub kilku wariantach wysokości.

Problemem są lokalizacje elektrowni wiatrowych na terenach gmin sąsiednich: Bielice i Kozielice, ponieważ ich dziesięciokrotna wysokość elektrowni wiatrowej ogranicza możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy z funkcją mieszkalną również w obszarze gminy Pырzyce.

### **Podsumowanie**

Należy uznać, że zakres merytoryczny Studium spełnia częściowo wymogi określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy. Na przestrzeni kilkunastu lat, począwszy od dnia uchwalenia Studium podstawowego, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie art. 10 ulegała zmianie.

Znaczna część zapisów Studium nie została zmieniona od dnia uchwalenia pierwotnego Studium, które sporządzono pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Aktualizacji przede wszystkim wymaga:

- część dotycząca uwarunkowań rozwoju gminy, m.in. potrzeb i możliwości dane rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, dane dotyczące infrastruktury technicznej,
- część dotycząca kierunków zagospodarowania w zakresie bilansu terenów pod zabudowę o poszczególnych funkcjach, uwzględniająca przepisy wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- strefy lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefami oddziaływania, uwzględniające przepisy ustawy pizp wprowadzone zmianą z dnia 6 sierpnia 2010 r. (Dz. U. Nr 155 poz. 1043), dotyczące konieczności wyznaczenia stref oddziaływania oraz ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, określające minimalne odległości elektrowni od budynków mieszkalnych lub budynków z częścią mieszkalną.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w paragrafie 7, ustala wymogi dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium. Przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium, tj. wprowadzenie oznaczeń identyfikujących poszczególne tereny z przypisanymi im w części tekstowej wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania, w tym wytyczne dla planów miejscowych.



Wymogi te spełniają wyłącznie tereny wprowadzane do Studium zmianami sporządzanymi na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 3. Wnioski do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W analizowanym okresie czasu tzn. w latach 2002-2016 do Burmistrza Gminy wpłynęło 17 wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce.

Tabela 2. Wykaz wniosków złożonych do zmiany Studium wg rodzaju planowanego przeznaczenia

Zmiana przeznaczenia na cele:	Rejon lokalizacji						Razem
	Pyrzyce	Zabów	Młyny	W rejonie Żabowa	W rejonie Nowielina	W rejonie Stróżewa	
Elektrowni wiatrowych ze strefą ochronną				1	4	1	6
opieki społecznej		2	1				3
pochówku zmarłych	1						1
Elektrociepłowni na biomasę	1						1
Zabudowy mieszkaniowej	1						1
zabudowy mieszkalno-usługowa	3						3
rolnicze		1					1
likwidacji obejścia drogowego		1					1
Razem:	6	4	1	1	4	1	17

Często złożone wnioski dotyczą tego samego zamierzenia inwestycyjnego [jak tereny przeznaczone pod elektrownie wiatrowe w rejonie miejscowości Nowielin czy rozbudowa Domu opieki Społecznej w Żabowie].

Po dokonaniu analizy każdego z wniosków oraz potrzeb bieżących gminy, podjęto prace planistyczne i zatwierdzono trzy zmiany Studium [o których mowa w Rozdziale II ust.1] oraz podjęto uchwały:

- ✓ Nr XVI/123/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce [elektrownie wiatrowe - Nowielin] – *nie zrealizowana – uchwała uchylona uchwałą Nr XXIV/252/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 31 maja 2012 r.*
- ✓ uchwałą Nr XXXI/265/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 25 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce [obręb nr 10 i 12 przy ul. Lipiańskiej] – *przeznaczenie terenów o funkcji rolniczej pod strefę osadniczą wraz z infrastrukturą techniczną - nie zrealizowana – nie wszczęto nawet procedury planistycznej*

**Tabela 3. Wykaz wniosków złożonych do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
					Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	15.06.2007	Urszula I Grzegorz Rudniccy Ul. Zabytkowa 38 74-200 Pyrzyce	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium pod zabudowę mieszkaniową	Dz. nr 59/1 i 61/2 Obr. 13 m. Pyrzyce	x		Podjęto uchwałę Nr XXIII/92/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 6 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, - <u>zatwierdzenie zmiany Studium uchwałą Nr LVII/485/2010 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 stycznia 2010 r.</u>
2.	11.03.2008	Barbara Zurowska Ul. Owocowa 2 Pyrzyce 74-200	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wraz z nieuciążliwą działalnością handlowo-usługową i produkcyjną	Dz. nr 41, 44, 46 obr. 12 m. Pyrzyce	x		Podjęto uchwałę Nr XXXI/265/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 25 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce [obręb nr 10 i 12 m. Pyrzyce- przy ul. Lipiańskiej] - <u>nie wszczęto procedury planistycznej</u>
3.	11.01.2011	Krzysztof Zurowski Ul. Warszawska 10b Pyrzyce 74-100	Wniesiono o wykreślenie ze studium niniejszej działki na której miała przebiegać obwodnica Żabowa	Dz. nr 12/23 Obr. Żabów		x	Należy dokonać analizy komunikacyjnej, dotyczącej zasadności prowadzenia obejścia miejscowości Żabów w ciągu drogi gminnej
4.	07.02.2012	ENERTRAG Polska Sp. z o.o. al. Papieża Jana Pawła II 15/4 Szczecin 70-445	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium na cele lokalizacji farmy wiatrowej ze strefą oddziaływania oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	Obr. Brzeziny, Ryszewo, Turze, Młyny, Ryszewko, Żabów, Rzepnowo, Pyrzyce	x		Podjęto uchwałę Nr XLI/360/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” - <u>zatwierdzenie zmiany Studium uchwałą Nr XVII/163/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 stycznia 2016 r.</u>
5.	08.02.2012	Wiatromil Sp. z o.o. Ul. Abrahama 1a Gdańsk	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium na cele lokalizacji farmy wiatrowej ze strefą oddziaływania oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	Obr. Nowielin	x		Podjęto uchwałę Nr XXIV/253/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” - <u>procedura planistyczna wstrzymana po wejściu w życie ustawy z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych</u>
6.	07.02.2012	ENERTRAG Polska Sp. z o.o. al. Papieża Jana Pawła II 15/4 Szczecin 70-445	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium na cele lokalizacji farmy wiatrowej ze strefą oddziaływania oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	Obr. Nowielin	x		Podjęto uchwałę Nr XXIV/253/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” - <u>procedura planistyczna wstrzymana po wejściu w życie ustawy z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych</u>
1.	16.02.2012	Sołectwo Stróżewo	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium na cele lokalizacji farmy wiatrowej ze strefą oddziaływania oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	Dz. nr 144, 135, 195, 199, 177, 180, 224, 189, Obr. Stróżewo Dz. nr 128/1, 128/2 Obr. 3 m. Pyrzyce		x	Odmowa podjęcia działań proceduralnych ze względu na brak Inwestora, który przeprowadzi specjalistyczne badania
2.	14.03.2012	DONG Energy Sp. z o.o. ul. Złota 594 Warszawa 00-120	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium na cele lokalizacji farmy wiatrowej ze strefą oddziaływania oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	Obr. 11 i 13 m. Pyrzyce Obr. Nowielin, Pstrowice, Obromino	x		Wcześniej podjęta była uchwała Nr XXIV/253/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” - <u>procedura planistyczna wstrzymana po wejściu w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961)</u>
3.	13.04.2012	Starostwo Powiatowe w Pyrzycach Ul. Lipiańska 4 Pyrzyce 74-200	Wniosek o zmianę Studium z przeznaczeniem pod rozbudowę Domu Pomocy Społecznej w Żabowie	Dz. nr 65/17 i 65/11 Obr. Żabów		x	Stwierdzono brak potrzeby dokonania zmiany Studium
4.	05.11.2012	„Geotermia Pyrzyce” Sp. z o.o. Ul. Ciepłownicza 27 Pyrzyce 74-200	Wniosek o zmianę Studium z przeznaczeniem pod budowę elektrociepłowni na biomasę	dz. nr 94/5 Obr. 3 m. Pyrzyce	x		Podjęto uchwałę Nr XXXIV/348/13 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce - <u>zatwierdzenie zmiany Studium uchwałą Nr IV/18/2015 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 stycznia 2015 r.</u>
5.	14.06.2013	Wydział Nieruchomości i Środowiska w miejscu	Wniosek o zmianę Studium z przeznaczeniem na cele związane z pochówkiem zmarłych – cmentarz komunalny	Dz. nr 97 Obr. 4 m. Pyrzyce	x		Podjęto uchwałę Nr XX/199/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce [na cele opiekuńcze, związane z rozbudową Domu Pomocy Społecznej oraz na cele mieszkalne i administracyjne – obr. Żabów, na cele mieszkalne w tym budowę mieszkań socjalnych – obr. Młyny, na cele pomocy społecznej związanej z zapewnieniem mieszkań socjalnych – obr. 3 m. Pyrzyce, pod cmentarz komunalny – obr. 7 m. Pyrzyce, na cele sportu i rekreacji – obr. 4 m. Pyrzyce, na cele działalności produkcyjno-usługowej – obr. 2 m. Pyrzyce] - <u>procedura w trakcie</u>
6.	10.12.2013	Anna Łobodzińska ul. Warszawska 43 74 - 200 Pyrzyce	Wniosek o zmianę studium i planu na cele mieszkalno-usługowe	dz. nr 40/1 – 40/7 obręb 12 m. Pyrzyce	x		Wcześniej podjęta była uchwała Nr XXXI/265/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 25 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce [przeznaczenie terenów rolniczych pod strefę osadniczą wraz z infrastrukturą techniczną (cz. Obr. 10 i 12 m. Pyrzyce)] - <u>jednakże procedura nie została nadal wszczęta</u>

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
7.	19.03.2014	EPW Parsówek Sp. z o.o. ul.Grunwaldzka 42a 594 Pruszcz Gdański 83-000	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium na cele lokalizacji farmy wiatrowej ze strefą oddziaływania oraz niezbędną infrastrukturą techniczną	Obr. 11 i 13 m.Pyrzyce Obr. Nowielin, Mielęcín,Pstrowice, Obromino	x		Na wnioskowany teren podjęta była uchwała Nr XXIV/253/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce” - procedura planistyczna wstrzymana po wejściu w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych
8.	09.10.2014	Wydział Nieruchomości i Środowiska w miejscu	Wniosek o zmianę Studium z przeznaczeniem na cele związane z pomocą społeczną - mieszkania socjalne	Dz. nr 57 Obr. Młyny	x		Podjęto uchwałę Nr XX/199/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce [na cele opiekuńcze, związane z rozbudową Domu Pomocy Społecznej oraz na cele mieszkalne i administracyjne – obr. Żabów, na cele mieszkalne w tym budowę mieszkań socjalnych – obr. Młyny, na cele pomocy społecznej związanej z zapewnieniem mieszkań socjalnych – obr. 3 m.Pyrzyce, pod cmentarz komunalny – obr. 7 m.Pyrzyce, na cele sportu i rekreacji – obr. 4 m.Pyrzyce, na cele działalności produkcyjno-usługowej – obr. 2 m.Pyrzyce] – procedura w trakcie
9.	07.12.2015	Tadeusz Wartalski Ul.Mickiewicza 248 Pyrzyce 74-200	Wniosek o zmianę Studium z przeznaczeniem z terenów Sportu i rekreacji na cele rolnicze	Dz. nr 65/10 Obr. Żabów		x	uchwałą Nr LVIII/485/2010 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 stycznia 2010 r. dokonano zmiany Studium z terenu rolniczego na tereny sportu i rekreacji oraz tereny zieleni
10.	29.03.2016	Orange Polska S.A. Al.Jerozolimskie 160 Warszawa 02-326	Wniosek o zmianę Studium z obszaru zainwestowanego do zachowania [usługi] na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i zachowaniem tymczasowej funkcji usług łączności	Dz. nr 179/2, 179/3, 179/4 Obr. 6 m.Pyrzyce		x	ze względu na brak środków, zmiana mpzp w późniejszym okresie.
11.	28.04.2016	Starostwo Powiatowe w Pyrzycach Ul.Lipiańska 4 Pyrzyce 74-200	Wniosek o zmianę Studium z przeznaczeniem pod rozbudowę Domu Pomocy Społecznej w Żabowie	Dz. nr 65/17 i 65/11 Obr. Żabów	x		Podjęto uchwałę Nr XX/199/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce [na cele opiekuńcze, związane z rozbudową Domu Pomocy Społecznej oraz na cele mieszkalne i administracyjne – obr. Żabów, na cele mieszkalne w tym budowę mieszkań socjalnych – obr. Młyny, na cele pomocy społecznej związanej z zapewnieniem mieszkań socjalnych – obr. 3 m.Pyrzyce, pod cmentarz komunalny – obr. 7 m.Pyrzyce, na cele sportu i rekreacji – obr. 4 m.Pyrzyce, na cele działalności produkcyjno-usługowej – obr. 2 m.Pyrzyce] – procedura w trakcie

- ✓ Nr XXIV/253/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce [elektrownie wiatrowe [obr. Nowielin], boisko [obr. Turze] i mieszkania socjalne [obr. 13 m.Pyrzyce] i jej zmiany:
  - Nr XXIV/338/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 20 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały XXIV/253/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce [elektrownie wiatrowe [Nowielin], boisko [Turze] i mieszkania socjalne [obr. 3 m.Pyrzyce] – ustalenia odległości 1000m od istn. i planowanej zabudowy
  - Nr XXIV/342/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 20 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały XXIV/253/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce [elektrownie wiatrowe [Nowielin], boisko [Turze] i mieszkania socjalne [obr. 3 m.Pyrzyce] – ustalenia odległości 800m od istn. i planowanej zabudowy
  - Nr VIII/65/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 28 maja 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały XXIV/253/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce [elektrownie wiatrowe [Nowielin] – wyłączono tereny boiska [Turze] i mieszkań socjalnych [obr. 3 m.Pyrzyce]
- *nie zrealizowana – procedura planistyczna wstrzymana po wejściu w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961)*
- ✓ Nr XLIV/436/13 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 19 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce [zakaz hodowli norek] – *nie zrealizowana – procedura wstrzymana ze względu na wszczęcie postępowania sądowego przeciwko wykonawcy*
- ✓ Nr VIII/66/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce [tereny boiska (Turze) i mieszkań socjalnych (obr. 3 m.Pyrzyce)] – *nie zrealizowana – procedura w toku [przed wyłożeniem zmiany studium do publicznego wglądu]*
- ✓ Nr XX/199/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce [Domy Opieki Społecznej, cmentarz, tereny sportowe, tereny produkcyjno-usługowe] – *nie realizowana*

### III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 1. Stan zaawansowania prac planistycznych na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Dnia 25 października 2001 r. Rada Miejska w Pyrzycach podjęła Uchwałę Nr XXXVI/406/01 w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce.

W tym czasie obowiązywało 5 planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce zatwierdzony uchwałą Nr XXV/149/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy Pyrzyce w dniu 11 grudnia 1987 r. [Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1988 r. Nr 2 poz. 26]
2. Zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – zatwierdzone V/47/94 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 października 1994 r. [Dz. U. Woj. Szczecińskiego z 1994 r., Nr 14 poz. 113]
3. Zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin – zatwierdzone uchwałą XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r., Nr 3 poz. 21]
4. Zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - WSIE - zatwierdzone uchwałą Nr XXX/336/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 marca 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 15 poz. 301]
5. Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - zatwierdzone uchwałą Nr XXXII/363/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 31 maja 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r., Nr 27 poz. 568]
6. Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – zatwierdzone uchwałą Nr XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 1994 r., Nr 50 poz. 1349]

Plan nr 1 sporządzony został na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 z późniejszymi zmianami) – zgodnie z art. 87 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) plan ten stracił moc w dniu 31 grudnia 2003 r.

Plany nr: 2 - 5 sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami], która utraciła moc 12 lipca 2013 r. (nowa ustawa utrzymała w mocy [zgodnie z art. 87 ust. 1] plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r.).

Obecnie w granicach miasta i gminy Pyrzyce obowiązuje 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [numeracja od nr 2 do 13] oraz 4 zmiany niektórych z nich. Obejmują łącznie obszar o powierzchni ok. 471 ha, co stanowi ok. 2,3% całkowitej powierzchni gminy. Jest to i tak bardzo niski poziom pokrycia planami miejscowymi.

## Wykaz aktualnie obowiązujących planów wraz z ich analizą:

2. Zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin - o łącznej powierzchni 21,562 ha – zatwierdzone uchwałą XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r., Nr 3 poz. 21].

Uchwałą Nr XLIV/407/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 czerwca 2009 r. dokonano zmiany oczywistej omyłki pisarskiej [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r., Nr 59 poz. 1581].

*Plan obejmuje 21 obszarów – 19 na terenie miasta Pyrzyce oraz po 1 w Brzezinie i Krzemlinie, obszary, położony w Brzezinie nie zostały zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu, natomiast obszar w Krzemlinie : 1, 2, 5, 12 zagospodarowano tylko częściowo. Natomiast tereny położone na terenie miasta Pyrzyce są w większości zagospodarowane, jednak nie zgodnie z ustaleniami planu. Obowiązujące zapisy planu nie przystają do obecnych potrzeb mieszkańców, stąd istnieje potrzeba ich zmiany.*

*Rysunki planu wykonano na mapach w skali 1 : 1 000 oraz 1 : 500, posiadają skalówkę.*

*Zakres ustaleń nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów, jednak może plan ten funkcjonować dalej. Studium sporządzane później nie uwzględniło planowanego w planie przeznaczenia*

W roku 2007 dokonano zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce w obrębie geodezyjnym nr 8 [dz. nr: 74/2, 14] o łącznej powierzchni 0,26 ha - zatwierdzonej uchwałą Nr VIII/43/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 marca 2007 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 66 poz. 1049]

*Plan obejmuje 2 obszary zabudowane, wykorzystywane jako tereny usługowe, a zgodnie z planem winny być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.*

*Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 1 000, posiadają skalówkę.*

*Zmiana planu zgodna jest z ustaleniami Studium*

W roku 2010 dokonano zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 9 miasta Pyrzyce [dz. nr: 336/4] o powierzchni 0,1327 ha - zatwierdzonej uchwałą Nr LXI/503/10 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 marca 2010 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 61 poz. 1186]

*Plan obejmuje teren zabudowany. Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 1 000, posiadają skalówkę. Zmiana planu zgodna jest z ustaleniami Studium*

W roku 2014 dokonano zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 9 miasta Pyrzyce [dz. nr: 344/2] o powierzchni 0,249 ha - zatwierdzonej uchwałą Nr LIII/496/14 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 20 lutego 2014 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1353]

*Plan obejmuje teren zabudowany. Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 1 000, posiadają skalówkę. Zmiana planu zgodna jest z ustaleniami Studium*

3. Zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - WSIE [obręb: Giżyn, Nieborowo, Ryszewko, Turze, Okunica, Żabów, Brzezin, Stróżewo, Mechowo, Brzesko, Mielęcín, Letnin] - o łącznej powierzchni 10,978 ha - zatwierdzone uchwałą Nr XXX/336/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 marca 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 15 poz. 301]

*Plan obejmuje 25 obszarów – obszary: 3, 4, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 22, 23 zostały zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu, natomiast obszary: 1, 2, 5, 12 zagospodarowano tylko częściowo.*

*Rysunki planu wykonano na mapach w skali 1 : 1 000 oraz 1 : 500, posiadają skalówkę.*

*Zakres ustaleń nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów, jednak może plan ten funkcjonować dalej. Studium sporządzane później nie uwzględniło planowanego w planie przeznaczenia*

- 4.** Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – [obręb 5 m.Pyrzyce – dz. nr 94, obręb 9 m.Pyrzyce, dz. nr 204/1, 204/4] o łącznej powierzchni 0,4558 ha - zatwierdzone uchwałą Nr XXXII/363/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 31 maja 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r., Nr 27 poz. 568]

*Plan obejmuje 2 obszary, jeden na terenie działki nr 95 został częściowo zagospodarowany [teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej], jednak nie jest zgodny z ustaleniami Studium [tereny produkcyjne], natomiast drugi jest terenem zabudowanym zgodnie z ustaleniami planu. Rysunki planu wykonano na mapach w skali 1 : 1 000, posiadają skalówkę.*
- 5.** Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – MIASTO [obręb 2, 8, 10 m. Pyrzyce] o powierzchni 5,704 ha - zatwierdzone uchwałą Nr XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 1994 r., Nr 50 poz. 1349]

*Plan obejmuje 12 obszarów, obszary: 7, 8, 9 nie zostały zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu, natomiast obszary: 1, 4, 6 zagospodarowano tylko częściowo, a na obszarze 5 pozostały jeszcze garaże, które miały ulec likwidacji.*

*Nie wszystkie zapisy planu przystają do obecnych potrzeb mieszkańców, stąd istnieje potrzeba ich zmiany. Rysunki planu wykonano na mapach w skali 1 : 1 000 oraz 1 : 500, posiadają skalówkę. Rysunek zmiany 12 ma błędnie opisaną skalę – jest 1 : 1 000, a winno być 1 : 500.*

*Zakres ustaleń nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów, jednak może plan ten funkcjonować dalej. Studium nie uwzględniło planowanego w planie przeznaczenia*
- 6.** Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – okolice Geotermii [obręb 2 m.Pyrzyce – dz. nr: 76/1, 76/2, 77, 78, 79, 80, 81, obręb 3 m.Pyrzyce – dz. nr: 74/1, 74/3, 74/4, 130/29, 93/1, 93/2, 94/1, 94/3, 94/4, 95] o powierzchni 38.4284 ha - zatwierdzone uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 43 poz. 906]

*Obszar planu jest zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu jedynie na terenie Geotermii. Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 1 000, posiada skalówkę.*

*Studium nie uwzględniło planowanego w planie przeznaczenia terenów pod funkcję rekreacyjną*

Dla potrzeb lokalizacji elektrociepłowni opalanej biomasą w roku 2015 dokonano zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego 3 miasta Pyrzyce [dz. nr: 94/4, 94/5, 94/6] o powierzchni 2,205 ha - zatwierdzonej uchwałą Nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 kwietnia 2015 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 2197].

*W chwili obecnej planowana elektrociepłownia nie jest jeszcze zrealizowana. Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 500, posiada skalówkę. Zmiana planu zgodna jest z ustaleniami Studium*

- 7.** Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - obręb geodezyjny Giżyn – dz. nr 95/2] o powierzchni 4,81 ha - zatwierdzona uchwałą Nr XIII/92/03 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 września 2003 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. Nr 104 poz. 1759].

*Teren nie jest zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.*

*Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 500, posiada skalówkę.*

*Zmiana planu zgodna jest z ustaleniami Studium*

- 8.** Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - [obrub 7 m.Pyrzyce - dz. nr: 91/1, 45, 47, 101] o łącznej powierzchni 1,7512 ha - zatwierdzona uchwałą Nr XIII/93/03 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 września 2003 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 104 poz. 1760]

*Plan obejmuje 2 obszary – jeden przy ul.Słowackiego - i ten jest już zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, drugi pomiędzy ulicami Cmentarną i Basenową - ten teren jest częściowo zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.*

*Rysunki planu wykonano na mapach w skali 1 : 500, posiadają skalówkę.*

*Zakres ustaleń nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów, jednak może plan ten funkcjonować dalej. Studium sporządzane później nie uwzględniło planowanego w planie przeznaczenia - strefa centrum sportowo-rekreacyjne - park miejski*

- 9.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, obręb geodezyjny nr 7 m. Pyrzyce, działki nr 64 i 65 - o powierzchni 2,759 ha - zatwierdzony uchwałą Nr XXVII/197/04 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 września 2004 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 84 poz. 1535].

*Plan obejmuje obszar, który już częściowo został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu i zabudowa dalej sukcesywnie powstaje na tym obszarze - obszar wymaga realizacji infrastruktury technicznej oraz dokonania niezbędnych podziałów. W tekście ustawy błędnie przywołano podstawę prawną sporządzenia planu [wpisano ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., natomiast przywołane dzienniki ustaw dotyczą ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r.].*

*Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 1 000, posiadają skalówkę.*

*Plan zgodny jest z ustaleniami Studium*

- 10.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Ryszewko i Nieborowo w gminie Pyrzyce - o powierzchni 65,96 ha - zatwierdzony uchwałą Nr XLII/346/05 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 października 2005 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 116 poz. 2531]

*Obszar planu jest został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu. Nieaktualne są zapisy dotyczące drogi krajowej, która obecnie jest drogą wojewódzką. Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 1 000, posiada skalówkę. Plan zgodny jest z ustaleniami Studium*

- 11.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce [obrub 10 m.Pyrzyce - część dz. nr 492/1, obrub 12 m.Pyrzyce dz. nr: 28/2] – o łącznej powierzchni 3,77 ha – zatwierdzony uchwałą Nr XXXVI/280/05 Rady Miejskiej W Pyrzycach z dnia 28 kwietnia 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 94 poz. 1764]



*Plan obejmuje 2 obszary – jeden przy ul.Lipiańskiej, drugi przy ul.Staromiejskiej. Na obu terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zrealizowano pojedyncze budynki mieszkalne. Potrzebne jest uzbrojenie terenu. Rysunki planu wykonano na mapach w skali 1 : 1 000, posiadają skalówkę. Zakres ustaleń nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów, jednak może plan ten funkcjonować dalej. Plan zgodny jest z ustaleniami Studium*

- 12.** Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce - obręb 4, 7, 12 m. Pyrzyce – zatwierdzony uchwałą Nr XXXIX/334/09 Rady Miejskiej W Pyrzycach z dnia 26 lutego 2009 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r., Nr 20 poz. 816]

Uchwałą Nr XXIII/245/12 Rady Miejskiej W Pyrzycach z dnia 26 kwietnia 2012 r. dokonano zmiany oczywistej omyłki pisarskiej [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r., poz. 1297].

*Plan obejmuje obszar o powierzchni 34,81 ha, został zagospodarowany częściowo zgodnie z ustaleniami planu, ale zabudowa sukcesywnie powstaje na tym obszarze - obszar wymaga realizacji infrastruktury technicznej oraz dokonania niezbędnych podziałów. Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 1 000, posiadają skalówkę. Plan zgodny jest z ustaleniami Studium*

- 13.** Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 3/10, 28, 5/3, 5/2, 7/6, 4, 6, położonych w obrębie geodezyjnym 13 miasta Pyrzyce - o powierzchni 280,05 ha, zatwierdzony uchwałą Nr VII/59/15 Rady Miejskiej W Pyrzycach z dnia 30 kwietnia 2015 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r. poz. 2423]

*Można uznać, że został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu [tereny sadów produkcyjnych]. Rysunek planu wykonano na mapie w skali 1 : 2 000, posiadają skalówkę.*

*Plan zgodny jest z ustaleniami Studium*

Plany nr: 2 - 6 (uchwalone do 2003 r.) sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami], która utraciła moc 12 lipca 2013 r. (nowa ustawa utrzymała je w mocy [zgodnie z art. 87 ust. 1] plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r.). Wymienione plany funkcjonują niezależnie od ustaleń i przeznaczenia w Studium.

Plan nr 7 – 8 (uchwalone w 2003 r. - po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717] - w związku z art. 85 ust. 2 ustawy - do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe) sporządzone zostały również na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami]. Wymienione plany funkcjonują niezależnie od ustaleń i przeznaczenia w Studium.

Pozostałe 5 planów oraz sporządzone wszystkie zmiany do obowiązujących dokumentów uchwalone zostały na podstawie już ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami].

### 3. Aktualność zakresu planów

W ocenie aktualności uwzględnia się przede wszystkim poniżej przytoczone przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami]:

„art. 15 ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Biorąc pod uwagę spełnienia wymogów, dotyczących zakresu planu miejscowego to przepisy dwóch ustaw, na podstawie których sporządzane były plany nieznacznie się różnią.

Tabela 4. Porównanie zakresu miejscowego planu

USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
<p>2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</li> <li>2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;</li> <li>3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;</li> <li>3a) zasady kształtowania krajobrazu;</li> <li>4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;</li> <li>5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;</li> <li>6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, <i>minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji</i> oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;</li> <li>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;</li> <li>8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;</li> <li>9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;</li> <li>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</li> <li>11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;</li> <li>12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.</li> </ol>	<p>1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,</li> <li>2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,</li> <li>3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,</li> <li>4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,</li> <li>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,</li> <li>6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,</li> <li>7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,</li> <li>8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,</li> <li>9) tereny na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,</li> <li>10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,</li> <li>11) granice obszarów: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,</li> <li>b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,</li> <li>c) przekształceń obszarów zdegradowanych.</li> </ol> </li> </ol> <p>3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3.</p>

Zakres określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w znacznym stopniu pokrywa się z zakresem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła tylko kilka elementów, których nie uwzględniała ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym m.in. „scalanie i podziały gruntów”, „przestrzeń publiczna”, „dobra kultury współczesnej”, „tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych”, „tereny zamknięte”, jednocześnie pominęła inne elementy, które uwzględniała uchylana ustawa: „obszary zorganizowanej działalności”, „obszary zdegradowane”, „tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych”.

Zmienił się nieco standard i szczegółowość ustaleń, określony rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587), który również wprowadza do rysunku miejscowego planu, wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem obszaru objętego projektem planu oraz określeniem skali rysunku w formie liczbowej i liniowej.

Najistotniejsze zmiany wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące planów miejscowych wynikają z wejścia w życie tzw. „ustawy krajobrazowej” oraz ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Ustawa krajobrazowa wprowadziła do planowania szereg definicji, takich jak: reklama, tablica reklamowa, urządzenie reklamowe, szyld, krajobraz, krajobraz priorytetowy oraz nowy rodzaj dokumentu planistycznego – aktu prawa miejscowego:

*„Art. 37a.1. Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.”*

Spowodowało to wykreślenie z ustaleń planu ustaleń dotyczących reklam i małej architektury. W ocenie środowiska architektów i urbanistów, zapisy ustawy w tej kwestii są niejednoznaczne, jednak są już przykłady uchyleń nadzorczych wojewodów, dotyczących regulacji zasad sytuowania oraz form reklam i małej architektury w uchwałach planów miejscowych. Należy więc uznać, że wszystkie plany, do których przystąpiono po dniu wejścia w życie ustawy krajobrazowej nie mogą zawierać takich regulacji.

Ustawa o rewitalizacji również wprowadziła nowy rodzaj dokumentu planistycznego – aktu prawa miejscowego:

*„Art. 37f. 1. Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), **miejscowy plan rewitalizacji**, jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 tej ustawy.”*

Plan rewitalizacji ma znacznie większy zakres regulacji, wykraczający poza ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zabudowy i zagospodarowania. Plan ten reguluje również zasady realizacji, partycypacji i odszkodowań z tytułu ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości.

Sporządzenie planu rewitalizacji, jak też przyjęcie uchwały „krajobrazowej” nie jest obligatoryjne.

Wszystkie plany posiadają skalę liniową. Większość planów (z wyjątkiem planów uchwalonych do roku 2003) posiada również wyrys ze Studium.

Brakuje w niektórych planach, jedynie niektórych elementów określonych w art. 15 ust. 2 (obowiązkowych) – dotyczy to w szczególności zagadnień:

- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (ale jeżeli występowała potrzeba, sposób podziału określano na rysunku).

Wszystkie obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w dniu ich uchwalenia. Jednak żaden z planów nie posiada uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1, ponieważ obowiązek sporządzenia tego uzasadnienia wszedł w życie 18 listopada 2015 r.:

*„(...) W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust. 2-4; 22*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”*

Niewielkie braki w zakresach miejscowych planów nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie powinny być wyłączną podstawą do orzeczenia nieaktualności planów, zatem uznaje się aktualność obowiązujących planów miejscowych.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono niezgodność zapisów planów, sporządzonych do 2003 r. z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce. Niezrozumiałym jest, że Studium gminy zostało sporządzone bez uwzględnienia planów zagospodarowania przestrzennego, które są prawem miejscowym i które na dzień uchwalenia Studium obowiązywały lub były w trakcie sporządzania. W tym względzie Studium winno być dostosowane do obowiązującego prawa miejscowego.

Odnośnie pozostałych planów nie stwierdzono niezgodności z zasadniczymi kierunkami zawartymi w Studium.

#### **4. Skala planów miejscowych**

Skalę planów miejscowych określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*„art. 16. ust. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w*

*przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.”*

Większość planów sporządzona została na kopiach map zasadniczych w skali 1 : 1000 [plany nr: 4, 6, 9, 10, 11, 12 część rysunków planów nr: 2, 3, 5].

Natomiast w skali 1 : 500 wykonane są plany nr: 7 i 8 oraz część rysunków planów nr: 2, 3, 5, a jedynie plan nr 13 [sady produkcyjne] został sporządzony na mapie w skali 1 : 2 000.

Stwierdza się, że wszystkie miejscowe plany spełniają warunki określone w art.16 ust.1 ustawy.

## 5. Analiza postępów w realizacji planów miejscowych

### 5.1. Plany w trakcie opracowania

Obecnie w toku procedury planistycznej są dwa projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizowane zgodnie z uchwałami:

- 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 ul. Stargardzkiej w Pyrzycach - projekt obejmuje obszar zabudowany [kwartał pomiędzy ulicami Stargardzką, Ogrodową, Jana Pawła II o powierzchni około 5,5 ha], na części terenu obowiązują ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin – uchwalone uchwałą XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r. – *uchwała w trakcie realizacji*
- 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 - projekt obejmuje obszar zabudowany – w obrębie Starego Miasta o powierzchni około 28 ha], na części terenu obowiązują ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin – uchwalonego uchwałą XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r. oraz planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – MIASTO - uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r. – *uchwała w trakcie realizacji*

### 5.2. Podjęte przez Radę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów

Poza uchwałami już zrealizowanymi i zakończonymi uchwałami zatwierdzającymi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Pyrzycach podjęła następujące uchwały:

- Uchwała Nr XIII/95/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 06 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 13 w Pyrzycach - przeznaczenie terenu pod funkcję mieszkaniowo – usługową – *uchwała nie jest realizowana – wszczęto procedurę, ale później została wstrzymana*
- Uchwała Nr XXXI/266/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część terenu położonego w obrębie geodezyjnym 10 i 12 m. Pyrzyce – *uchwała nie jest realizowana*
- Uchwała Nr XXXVIII/315/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 1 w Pyrzycach - przeznaczenie terenu pod inwestycje związane z zagospodarowaniem odpadów – *uchwała nie jest realizowana*
- Uchwała Nr LXIII/520/10 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – Wsie, dla części obrębu Nieborowo – *uchwała nie została zrealizowana*

- Uchwała Nr XVIII/208/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Pyrzyce w obrębach ewidencyjnych: Ryszewko, Ryszewo, Turze, Młyny, Brzezin, Żabów, oraz w obrębie 1 m.Pyrzyce [przeznaczenie terenów rolnych na cele lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną] – *uchwała nierealizowana*
- Uchwała Nr LIX/530/14 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych 11 miasta Pyrzyce, 13 miasta Pyrzyce oraz Obromino, Ostrowice i Nowielin gmina Pyrzyce [pod elektrownie wiatrowe] – *uchwała nie została zrealizowana – prace wstrzymane*

### 5.3. Wnioski do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W analizowanym okresie czasu tzn. w latach 2002-2016 do Burmistrza gminy wpłynęło 18 wniosków o sporządzenie planu miejscowego lub jego zmiany.

**Tabela 5. Wykaz wniosków złożonych do sporządzenia zmiany miejscowego planu z podziałem na poszczególne**

l.p.	Obowiązujący plan	Rok złożenia wniosku					
		2016	2015	2013	2012	2011	2010
1.	Zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce dla terenów zlokalizowanych w mieście Pyrzyce i miejscowościach Krzemlin i Brzezin - uchwała XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 listopada 2000 r. [Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 3 poz. 21]	2	3	-	1	1	1
2.	Zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - WSIE - uchwała Nr XXX/336/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 marca 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 15 poz. 301]	-	-	1	-	2	-
3.	Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – MIASTO - uchwała Nr XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r. [Dz. U. Woj. Zach. Nr 50 poz. 1349]	2	-	-	-	-	-
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce - obręb 4, 7, 12 m. Pyrzyce – uchwała Nr XXXIX/334/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 lutego 2009 r. [Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 20 poz. 816]	-	-	2	2	1	-
Razem		4	3	3	3	4	1
Łącznie		18					

**Tabela 6. Wykaz wniosków złożonych do sporządzenia miejscowego planu  
z podziałem na poszczególne lata**

l.p.	miejscowość	Rok złożenia wniosku					
		2016	2014	2013	2011	2008	2007
1.	Pyrzyce	1		1		4	1
2.	Turze						
3.	Stróżewo		1				
4.	Ryszewko, Ryszewo, Turze, Młyny, Brzeziny, Żabów oraz obręb 1 m.Pyrzyce				1		
5.	obręb 11 Pyrzyce, obręb 13 Pyrzyce, obręb Nowielin, obręb Pstrowice, obręb Obromino		1				
Razem		1	2	1	1	4	1
<b>łącznie</b>		<b>10</b>					

Wnioski te dotyczą sporządzenia planów miejscowych na cele: usługowe, mieszkaniowe, zalesienia oraz dwa wnioski na sporządzenie planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefa ochronną i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Burmistrz po dokonaniu analizy każdego z nich pod kątem zgodności z ustaleniami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przedstawił Radzie Miejskiej uchwały o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian obowiązujących planów lub kierując się brakiem środków finansowych informował Wnioskodawców o późniejszym sposobie ich realizacji.

**Tabela 7. Wykaz wniosków złożonych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany**

Lp.	Data wpływu wniosku	Wnioskodawca	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Wniosek o sporządzenie planu	Wniosek o zmianę planu	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	15.06.2007	Urszula i Grzegorz Rudniccy Ul.Zabytkowa 38 74-200 Pyrzyce	Wniesiono o sporządzenie MPZP z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Dz. nr 59/1 i 61/2 Obr. 13 m.Pyrzyce	x		Podjęto uchwałę Nr XIII/95/07 RM w Pyrzycach z dnia 06.08.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 13 w Pyrzycach - uchwała nie została realizowana
2.	31.03.2008	Kazimiera i Dariusz Józwik Ul.Ogrodowa 26/2 Pyrzyce 74-200	Wniesiono o sporządzenie MPZP na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinego oraz działalność usługową	Dz. nr 136, 137 obr.12 m.Pyrzyce	x		Podjęto uchwałę Nr XXXI/265/2008 z dnia 25 września 2008 r. o sporządzenie zmiany Studium oraz Uchwałę Nr XXXI/266/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część terenu położonego w obrębie geodezyjnym 10 i 12 m. Pyrzyce - obie uchwały nie są realizowane
3.	11.03.2008	Marcin Zurowski Ul.Owocowa 2 Pyrzyce 74-200	Wniesiono o sporządzenie MPZP na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinego wraz z nieuciążliwą działalnością handlowo-usługową i produkcyjną	Dz. nr 84 obr.12 m.Pyrzyce	x		
4.		Anna Łobodzińska Ul.Warszawska 43 Pyrzyce 74-200	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu na cele budownictwa mieszkaniowego	Dz. nr 40/1 – 40/7 obr.12 m.Pyrzyce	x		
5.	11.03.2008	Barbara Zurowska Ul.Owocowa 2 Pyrzyce 74-200	Wniesiono o sporządzenie MPZP na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinego wraz z nieuciążliwą działalnością handlowo-usługową i produkcyjną	Dz. nr 41, 44, 46 obr.12 m.Pyrzyce	x		
6.	09.08.2010	Marcin Michalski Ul.Kościuszki 10/5 17 74-200 Pyrzyce	Zmiana planu [uchwała Nr XXV/293/2000 z dnia 13.02.2001r.] zmiana przeznaczenia z terenu zieleni urządzonej z zakazem zabudowy na funkcję usługową	A 8aZU Dz. nr 39 obr.8 m.Pyrzyce		x	Podjęto uchwałę 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 - uchwała w trakcie realizacji
7.	17.06.2011	Renata Korońska Nieborowo 17 74-200 Pyrzyce	Uchylenie zapisów planu [uchwała Nr XXX/336/01 z dnia 29.03.2001r.] dot. nakazu stosowania zbiorników bezodpływowych	Dz. nr 207 obr. Nieborowo		x	Podjęto uchwałę Nr LXIII/520/10 RM w Pyrzycach z dnia 27.05.2010 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – Wsie, dla części obrębu Nieborowo – uchwała nie została zrealizowana
8.	22.07.2011	Dominika i Dariusz Świergol oraz Paulina i Marcin Ważydrąg Ul.Kochanowskiego 5 74-200 Pyrzyce	Wniesiono zmianę planu [uchwała Nr XXXIX/334/09 z dnia 26.02.2009 r.] - przekształcenie terenu drogi wewnętrznej planowanej na działce nr 77 pod funkcję mieszkalną	Dz. nr 77 obr. 7 m.Pyrzyce		x	ze względu na brak środków, zmiana mpzp w późniejszym okresie.
9.	06.09.2011	Mariusz Rutkowski Nieborowo 37a 74-200 Pyrzyce	Wniosek o uchylenie planu [uchwała Nr XXX/336/01 z dnia 29.03.2001r.] dla terenu B 21 a MN	Dz. nr 223/3 Obr.Nieborowo		x	Podjęto uchwałę Nr LXIII/520/10 RM w Pyrzycach z dnia 27.05.2010 r. w sprawie przystąpienia do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – Wsie, dla części obrębu Nieborowo – uchwała nie została zrealizowana
10.	25.11.2011	Parafia Rzymsko Katolicka	Zmiana obowiązującego planu [uchwała Nr XXV/293/2000 z dnia 13.02.2001r.] Dotyczy możliwości lokalizacji usług kultu religijnego a dokładnie utworzenia Międzynarodowego Centrum Młodzieżowego			x	Podjęto uchwałę 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 - uchwała w trakcie realizacji
11.	14.12.2011	ENERTRAG polska Sp. z o.o. al.Papieża Jana Pawła II 15/4 Szczecin 70-445	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu dla farmy wiatrowej	Ryszewko, Ryszewo, Turze, Młyny, Brzezin, Żabów, obr. 1 m.Pyrzyce	x		Podjęto Uchwałę Nr XVIII/208/12 RM w Pyrzycach z dnia 26.01.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Pyrzyce w obrębach ewidencyjnych: Ryszewko, Ryszewo, Turze, Młyny, Brzezin, Żabów, oraz w obrębie 1 m.Pyrzyce
12.	25.04.2012	Andrzej Koparski Justyna Skonieczna-Korpalska Ul.Stoneczna 8 74-200 Pyrzyce	Zmiana planu [Uchwała Nr XXXIX/334/09 z dnia 26.02.2009 r.] Błędnie wpisanej odległości linii zabudowy od drogi 025 KDW	Dz. nr 15/10 obr. 12 m.Pyrzyce		x	Podjęto uchwałę XXIII/245/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany zapisu poprawy oczywistej pomyłki dotyczącej linii zabudowy
13.	26.04.2012	Zbigniew Maciszewski Ul.Mickiewicza 116 74-200 Pyrzyce	Wniesiono o sporządzenie zmiany planu [Uchwała Nr XXXIX/334/09 z dnia 26.02.2009 r.] w zakresie błędnie wpisanej odległości linii zabudowy od drogi 025 KDW oraz umożliwienia realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków, zmiany narzuconych zasad podziałów i kątów nachylenia połaci dachowych	Dz. nr 24, 15/7 Obr. 12 m.Pyrzyce		x	Podjęto uchwałę XXIII/245/12 z dnia 26.04.2012 r. w sprawie zmiany zapisu poprawy oczywistej pomyłki dotyczącej linii zabudowy Wniosek odrzucono – wnioskowane zmiany są bezzasadne
14.	14.05.2012	Kornela Demczuk Ul.Górną 1 74-200 Pyrzyce	Wniesiono o sporządzenie zmiany planu [uchwała Nr XXV/293/2000 z dnia 30.11.2000r.] w zakresie umożliwienia budowy budynku usługowo-mieszkaniowego	Teren D 26 b M,U Dz. nr 20/5 Obr. 10 m.Pyrzyce		x	ze względu na brak środków, zmiana mpzp w późniejszym okresie.
15.	08.01.2013	Teresa i Sławomir Kornaccy Ul.Stargardzka 9a/10 74-200 Pyrzyce	Wniosek o uchylenie planu [Uchwała Nr XXXIX/334/09 z dnia 26.02.2009 r.] dotycząca możliwości kontenera handlowego	Dz. nr 330 i 334/2 Obr. 9 m.Pyrzyce		x	Podjęto Uchwałę 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 ul. Stargardzkiej w Pyrzycach - uchwała w trakcie realizacji
16.	21.02.2013	Rada Miejska w Pyrzycach	Wniesiono wszczęcie działań dotyczących sporządzenia miejscowego planu Rewitalizacja – odbudowa starej części miasta	Dz. Nr: 158/2 obręb 8 m.Pyrzyce	x		Uchwała Nr XXXV/360/13 RM w Pyrzycach z dnia 21.02.2013 w sprawie upoważnienia Burmistrza Pyrzyc do podjęcia działań zmierzających do sprzedaży części działki nr 158/2, położonej w Obr. 8 m.Pyrzyce – po uprzednim podjęciu działań zmierzających do uchwalenia MPZP dla tej działki
17.	25.09.2013	Leszek Grabowski Ul.Bogusława 4/11 74-200 Pyrzyce Mirosław Sykucki Ul.Rejtana 4b/3 74-200 Pyrzyce	Wniesiono o sporządzenie zmiany planu [Uchwała Nr XXXIX/334/09 z dnia 26.02.2009 r.] dotycząca bezpośredniego zjazdu z drogi 022 KDL	Teren 30 MN Dz. nr 74 i 75 Obr.7		x	ze względu na brak środków, zmiana mpzp w późniejszym okresie.



1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
18.	21.10.2013	Piotr Gronowicz Ryszewko 21a Pyrzyce 74-200	Wniesiono o sporządzenie zmiany planu [uchwała nr <b>XXX/336/01</b> z dnia 29.03.2001r.] dotycząca ustalenia terenów zabudowy usługowej w zakresie usług rzemiosła nieuciążliwego z możliwością lokalizacji drobnego przetwórstwa spożywczego na teren mieszkalno-usługowy	Teren C 25a U/P Dz. nr 245/7 i 245/8 obr. Ryszewko		x	ze względu na brak środków, zmiana mpzp w późniejszym okresie.
19.	25.04.2014	EWP Parsówek Sp. z o.o. ul.Grunwaldzka 42a Pruszcz Gdański	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu dla farmy wiatrowej	Dz. 3/10, 19/57, 19/58, 14 obręb 11 Pyrzyce, Dz. 1/15, 1/14, 1/8, 78, 3/10, 4, 5/1, 5/2, 5/3, 6, 7/6, 3/7, 28, 79, 3/1 obręb 13 Pyrzyce, Dz. 248/2, 258/2, 249/7, 2/3, 3/6, 263/2, 291, 292, 249/6, 260, 250, 293, obręb Nowielin, Dz.1/6, 10, 2/1 obręb Pstrowice, Dz. 126/3-126/10, 125, 271, 124, 123, 121, 119/2, 119/1, 118, 117, 138, 136, 109-116, 120/2-120/4, 101, 100/1, 100/2, 92-99, 104, 103, 102/1 obręb Obromino	x		Podjęto Uchwałę Nr LIX/530/14 RM w Pyrzycach z dnia 29.05.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych 11 miasta Pyrzyce, 13 miasta Pyrzyce oraz Obromino, Ostrowice i Nowielin gmina Pyrzyce [pod elektrownie wiatrowe] – uchwała nie została realizowana – prace wstrzymane
20.	19.11.2014	Osoba fizyczna	Uchwalenie planu miejscowego w celu dopuszczenia budowy budynku mieszkalnego na gruncie klasy RII.	Dz. nr 326/2 obr. Stróżewo	x		ze względu na brak środków, zmiana mpzp w późniejszym okresie.
21.	28.04.2015	Marcin Michalski Ul.Kościuszki 10/5 17 74-200 Pyrzyce	Zmiana planu [uchwała Nr <b>XXV/293/2000</b> z dnia 30.11.2000r.] Zmiana przeznaczenia z terenu zieleni urządzonej z zakazem zabudowy na funkcję usługową	A 8aZU Dz. nr 39 obr.8 m.Pyrzyce		x	Podjęto uchwałę 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 – uchwała w trakcie realizacji
22.	31.08.2015	Użytkownicy nieruchomości 167/4 obr. 8 m.Pyrzyce	Zmiana planu [uchwała Nr <b>XXV/293/2000</b> z dnia 30.11.2000r.] Zmiana zagospodarowania	Dz. nr 167/4 obr.8 m.Pyrzyce		x	
23.	07.10.2015	Ryszard Polewczak ul.Kościuszki 6 Pyrzyce 74-200	Zmiana planu [uchwała Nr <b>XXV/293/2000</b> z dnia 30.11.2000r.] dla zmiany szerokości dojazdu w celu realizacji garażu	Dz. nr 201/27 Obręb 6 m.Pyrzyce		x	ze względu na brak środków, zmiana MPZP w późniejszym okresie.
24.	08.08.2016	PPK Sp. z o.o. ul.Kościuszki 26 Pyrzyce 74-200	Wniesiono o sporządzenie zmiany miejscowego planu w zakresie sposobu zaopatrzenia w wodę	Obręb 4, 7 i 12 m.Pyrzyce,		x	Po analizie zapisów MPZP stwierdzono brak potrzeby zmiany niniejszego planu
25.	08.04.2016	Członek Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego Ul.Korsarzy 34 Szczecin 70-540	Zmiana planu [uchwała Nr <b>XXV/293/2000</b> z dnia 30.11.2000r.] z przeznaczeniem z usług zdrowia na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług	Dz. nr: 346/1 obręb 9 m.Pyrzyce		x	W trakcie opracowania jest plan miejscowy zgodnie z uchwałą intencyjną Nr XVII/164/16 RM w Pyrzycach z dnia 28.01.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ul. Stargardzkiej w Pyrzycach
26.	18.04.2016	Marian Osękowski Ul.Podgrodzie 25 Pyrzyce 74-200	Wniesiono o sporządzenie zmiany planu - [uchwała Nr <b>XXV/293/2000</b> z dnia 30.11.2000r.] z terenu przeznaczonego pod działalność handlową, usługi nieuciążliwe, rzemiosło na funkcję mieszkalno-usługową	teren B-32e U		x	Terren położony przy linii kolejowej i realizacja zabudowy mieszkaniowej w tak bliskiej odległości od terenów kolejowych niemożliwe
27.	24.05.2016	Miroslaw Zadarko Ul.Głowackiego 12 Pyrzyce 74-200 Janusz Zadarko Ul.Kościuszki 10/12 Pyrzyce 74-200	Wniesiono o sporządzenie zmiany planu – [uchwała Nr <b>XXXVII/421/01</b> z dnia 25.10.2001r.] - z terenu przeznaczonego pod usługi na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Terren C 24 gdU Dz. nr 32/1 obręb 2 m.Pyrzyce		x	Terren w Studium jest przeznaczony na cele produkcyjne
28.	27.05.2016	Iwona Wądołowska Ul.Poniatowskiego 14/3 Pyrzyce 74-200	Wniesiono o sporządzenie zmiany planu – [uchwała Nr <b>XXXVII/421/01</b> z dnia 25.10.2001r.] poprzez wykreślenie zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z terenu przeznaczonego pod zabudowę przemysłową, usługi i składy na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny C 24 gf KD C 24geP/U Dz. nr 31/1 obręb 2 m.Pyrzyce		x	Terren w Studium jest przeznaczony na cele produkcyjne

## 6. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

### 6.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w Studium do opracowania

Potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego związana jest z udostępnieniem terenów wyznaczonych w studium na cele osadnictwa i pod rozwój funkcji gospodarczych: stref rozwoju gospodarczego i turystyki oraz z koniecznością uporządkowania istniejącej zabudowy z uwagi na zachowane historyczne układy przestrzenne i znaczne nasycenie obiektami o wartościach kulturowych.

W wyniku analizy potrzeb terenowych, przeprowadzonych w niniejszym studium proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów:

- a) stref rozwoju gospodarczego i osadnictwa w mieście:
  - teren położony w północno-zachodnim rejonie miasta,
  - teren położony w południowo-zachodnim rejonie miasta,
  - teren położony w północno-wschodnim rejonie miasta.
- b) stref rozwoju gospodarczego w rejonie wsi,
- c) wsi o funkcji turystycznej (Giżyn, Lipki, Młyny, Ostrowice, Ryszewko, Turze)
- d) wymagających uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Z terenów objętych I edycją zmiany Studium wyznaczonych na rysunku, wskazuje się obszary dla których pożądane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) teren 1bU, z uwagi na pilną potrzebę zmiany zapisów obowiązującego planu i umożliwienie przystosowania istniejących budynków do nowej funkcji – *prace planistyczne w toku*
- b) teren 1cM, z uwagi na potrzebę szczegółowego określenia zasad zagospodarowania tego terenu pod funkcje mieszkaniowe i towarzyszące,
- c) teren 3M, z uwagi na potrzebę szczegółowego określenia zasad zagospodarowania tego terenu pod funkcje mieszkaniowe i towarzyszące – *prace planistyczne zostały wstrzymane*,

W przypadku opracowywania planów miejscowych dla terenów 2US – 6US, będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Ustala się również obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Kolejność opracowania w/w planów ustala się wg potrzeb

### 6.2. Kontynuacja prac planistycznych

W chwili obecnej trwają prace na sporządzeniem dwóch planów miejscowych. Prace planistyczne wszczęte winny zostać zakończone i dotyczy to uchwał:

- 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 ul. Stargardzkiej w Pyrzycach

- 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

Może również wystąpić sytuacja o braku możliwości kontynuacji podjętych prac planistycznych, wówczas należy podjąć działania w kierunku uchylecia podjętych uchwał.

Pierwszym krokiem jaki powinna podjąć gmina jest sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu zwiększenia ogólnego pokrycia planistycznego gminy, które w chwili obecnej jest na znikomym poziomie (około 471 ha - zaledwie 2,3% ogólnej powierzchni gminy). Zmiany wymaga aktualna polityka przestrzenna gminy, która zakłada realizację planów w chwili stwierdzenia realnego zapotrzebowania na nie. Gmina powinna przewidywać przyszłe potrzeby inwestycyjne i kreować nowe tereny inwestycyjne zgodnie z własnym doświadczeniem i w oparciu o posiadaną wiedzę na temat funkcjonowania i potrzeb gminy, w ten sposób umożliwiając rozwój i kreowanie atrakcyjnych przestrzeni do różnego rodzaju inwestycji w duchu zrównoważonego rozwoju i z zachowaniem ładu przestrzennego.

Powinny powstać plany miejscowe dla terenów zabudowanych oraz zurbanizowanych, które wykazują największy ruch inwestycyjny tzn. miejscowość lub jej część:

- **Pyrzyce** – na terenach o dużej presji inwestycyjnej, w obszarach cennych kulturowo (w obszarze miasta) w celu stworzenia przestrzeni rekreacji i przestrzeni usługowej i mieszkalnej (zabezpieczenia przestrzeni dla rekreacji codziennej i weekendowej mieszkańców), na terenach wskazanych w Studium jako rozwojowe pod działalność gospodarcze i produkcyjne w celu zablokowania realizacja zabudowy mieszkaniowej
- **Rzepnowo, Żabów** – ze względu na zmiany społeczno-gospodarcze
- **Giżyn** – w kierunku rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej [w obszarach cennych przyrodniczo]

a także terenach o dużej presji inwestycyjnej w celu ograniczenia rozpraszania zabudowy [dla ochrony ładu przestrzennego i zachowania kontroli nad rozlewaniem się zabudowy na tereny ku temu nie wskazane] oraz stworzenia przestrzeni dla rozwoju mieszkalnictwa i usług.

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość ustalania warunków zabudowy dla terenów nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wydawanie decyzji administracyjnych. Jednak to plan miejscowy powinien być głównym instrumentem planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Kolejność opracowywania nowych planów oraz termin ich realizacji zależą będzie od możliwości finansowych gminy.

Należy uwzględnić możliwość dokonywania zmian obowiązujących planów miejscowych – w niezbędnym zakresie, wynikającym z aktualnych potrzeb. Dodatkowo winno się uwzględnić możliwość przystąpienia do realizacji planów dla obszarów obecnie nie predystynowanych, w chwili wystąpienia dodatkowych czynników wymuszających realizację planu. Ocenę zasadności przystąpienia do sporządzenia takich planów pozostawia się w Burmistrzowi Gminy Pyrzyce.

Ponadto należy wskazać, że mogą być konieczne kolejne opracowania zmiany planów miejscowych ze względu na zmieniające się przepisy prawa. Dlatego w chwili obecnej nie można określić szczegółowego zakresu zmian planów miejscowych, tym bardziej terminu ich wykonania.

## IV. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zmiany zagospodarowania przestrzennego gminy odbywają się głównie w oparciu o:

- 1) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – poprzez ich realizację,
- 2) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tj. decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego) – poprzez realizację inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę,
- 3) tzw. „spec-ustawę” - realizacja inwestycji drogowych,
- 4) decyzje wydane przez inne organy w zakresie przestrzennej w gminie (np. tereny zamknięte).

### 1. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Do dnia obecnego prowadzony był jeden rejestr wszystkich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie wszystkie treści zawarte w tym rejestrze określają dokładny rodzaj inwestycji, np. zabudowa mieszkaniowa, obiekt infrastruktury technicznej. Stąd informacje zawarte w tabeli w latach 2003 - 2016 r. nie są do końca prawdziwe, jednak dla określenia kierunku planowanych zamierzeń inwestycyjnych - zmian w zagospodarowaniu terenu - wystarczające.

Wydanie decyzji uwarunkowane jest ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*Art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem zawarcia odpowiednich umów, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Nie jest wymagana zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ponieważ dokument ten nie jest prawem miejscowym. Nie można więc odmówić wydania decyzji jeżeli jest zgodna z przepisami, pomimo niezgodności ze Studium.

Decyzja, jako narzędzie awaryjne w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczyć powinna wyłącznie przypadków, gdy wnioskowana zabudowa lokalizowana jest w ciągu zabudowy istniejącej, jako jej uzupełnienie i kontynuację na wolnych działkach, po sporządzeniu analizy wykonywanej na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analiza ta nie obowiązuje przy lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Tabela 8. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
wydane w latach 2003-2016 według lokalizacji**

OBREB EWIDENCYJNY	Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach														Razem
	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	
BRZESKO	5	4	5	4	3	5	8	6	4	6	2	-	3	-	55
BRZEZIN	1	3	-	4	-	3	1	10	2	1	2	1	2	-	30
CZERNICE	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	4
GIŻYN	3	1	2	3	1	1	2	-	5	3	4	5	5	-	35
KRZEMLIN	1	2	3	4	5	2	8	5	3	2	6	4	5	1	51
LETNIN	6	4	8	3	2	4	3	3	6	3	4	1	2	-	49
MECHOWO	2	-	2	2	1	2	1	1	2	2	-	1	2	-	18
MIEŁĘCIN	2	1	2	3	1	6	5	2	9	3	2	6	3	3	48
MŁYNY	-	-	1	-	4	-	1	2	-	2	1	1	1	-	13
NIEBOROWO	-	-	2	-	3	6	3	2	4	1	3	4	2	-	30
NOWIELIN	-	1	3	3	7	5	5	6	-	2	1	1	2	-	36
OBROMINO	3	2	6	3	1	5	3	1	2	2	3	5	1	-	37
OKUNICA	1	1	3	2	2	2	4	4	3	1	4	2	1	-	30
PSTROWICE	1	1	1	2	3	3	-	2	2	-	2	3	2	-	22
PYRZYCE 1	3	2	3	3	5	2	5	4	5	3	1	2	1	-	39
PYRZYCE 2	4	9	6	5	5	10	8	10	9	5	4	1	2	1	79
PYRZYCE 3	5	5	3	1	-	3	6	4	4	2	2	4	2	-	41
PYRZYCE 4	9	6	15	7	9	10	10	9	6	3	1	4	2	-	91
PYRZYCE 5	4	10	8	3	6	17	10	9	9	15	14	8	9	1	123
PYRZYCE 6	7	6	7	1	3	19	14	13	19	9	12	10	11	9	140
PYRZYCE 7	7	10	7	5	2	4	18	14	10	3	8	4	5	1	98
PYRZYCE 8	2	1	8	7	2	2	4	9	7	5	5	8	8	4	72
PYRZYCE 9	3	6	3	9	10	21	16	15	5	14	10	6	11	7	136
PYRZYCE 10	12	14	13	17	5	25	27	24	22	12	16	13	9	13	222
PYRZYCE 11	1	5	3	5	4	5	7	4	11	1	7	1	2	2	68
PYRZYCE 12	6	7	4	12	9	15	17	21	12	3	7	7	9	-	129
PYRZYCE 13	1	2	9	2	2	14	4	4	1	2	-	-	2	-	43
RYSZEWKO	-	1	1	-	2	7	6	19	3	1	2	1	2	-	45
RYSZEWO	3	2	1	1	1	2	15	5	4	5	1	2	-	-	42
RZEPNOWO	-	2	4	2	12	6	9	15	7	7	3	3	1	-	71
STRÓŻEWO	1	5	2	1	4	1	3	4	2	-	2	4	3	-	32
TURZE	3	1	1	2	5	5	9	3	3	4	1	6	4	-	47
ŻABÓW	7	5	6	2	11	7	5	8	4	3	10	6	4	-	78
<b>RAZEM:</b>	<b>103</b>	<b>120</b>	<b>143</b>	<b>119</b>	<b>130</b>	<b>219</b>	<b>237</b>	<b>238</b>	<b>185</b>	<b>125</b>	<b>140</b>	<b>125</b>	<b>118</b>	<b>42</b>	<b>2044</b>

**Tabela 9. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
wydane w latach 2003-2016 według rodzaju na terenie gminy [bez miasta Pyrzyce]**

RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO	Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach															
	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Razem	Udział [%]
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	16	10	9	9	27	30	25	49	26	13	8	20	8	1	251	42
ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA								1							1	0,17
ZABUDOWA ZAGRODOWA	1	3		2	1	8	13	24	23	7	5	3			90	15,07
ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym stacja paliw	1	1		2			1		1			1			7	1,17
ZABUDOWA PRODUKCYJNA						1					1				2	0,33
ZABUDOWA MAGAZYNOWA	3	2	2		1	2				2	1				13	2,18
ZALESIENIA		1			1										2	0,33
BOISKO WIEJSKIE/TEREN SPORT.-REKREACYJNY				1		1	1	1				2			6	1
ŚWIETLICA WIEJSKA								1							1	0,17
STRZELNICA SPORTOWA							1								1	0,17
STANICA MYŚLIWSKA							1								1	0,17
STAWY RYBNE STAWY REKREACYJNE		3	1			2						1			7	1,17
BUDYNKI GOSPODARCZE WIATY, GARAŻE	1	4	7	3	6	2	6			2	3	1		1	36	6,03
ROZBUDOWY PRZEBUDOWY	4	5	6	6	5	8	7	1	1	11	4	4	4		66	11,05
ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA	3	8	4	3	12	9	7	3	3	2	6	3	3		66	11,05
ZBIORNIKI BEZODPŁYWOWE				2	3	2							1		8	1,34
PRZYDOMOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW	1		1	3	1							1	1		8	1,34
PŁYTY BETONOWE PŁYTY GNOJOWE											2	2	1		5	0,84
SILOSY BIN MAGAZYN ZBOŻOWY	4			1	1	1	2		1	2	2	1	2		17	2,84
STAJNIA						1									1	0,17
PIECZARKARNIA							1								1	0,17
WIEŻA OBSERWACYJNA							2								2	0,33
MASZT POMIAROWY DLA POTRZEB WIATROWNI							1								1	0,17
WIATRAK							1								1	0,17
ZBIORNIK P.POŻ	1												1		2	0,33
PLEBANIA											1				1	0,17
<b>RAZEM</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>58</b>	<b>67</b>	<b>69</b>	<b>80</b>	<b>55</b>	<b>39</b>	<b>33</b>	<b>39</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>597</b>	<b>100,00</b>

**Tabela 10. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2003-2016 według rodzaju na terenie miasta Pырzyce**

RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO	Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach														
	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Razem
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	24	22	28	14	14	46	22	58	53	21	30	16	3	13	364
ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA								8	7						15
ZABUDOWA ZAGRODOWA		1						1	2	1					5
ZABUDOWA USŁUGOWA		14	1	3	5	11	4	12	18	5	11	3	2	5	94
ZABUDOWA PRODUKCYJNA		1		1			2		2	1	2	2			11
ZABUDOWA MAGAZYNOWA	4	2	2		1	2					1	1		1	14
HALA CHŁODNIA							1								1
MAGAZYN ZBOŻOWY		1													1
BOISKO WIEJSKIE/TEREN SPORT.-REKREACYJNY/BASEN				1				1	2			1	1		6
TEŻNIE							2								2
STAWY RYBNE STAWY I OCZKA REKREACYJNE						1	1			1			1	1	5
BIOELEKTROWNIA					1										1
BIOGAZOWNIA				1											1
STACJA PRZELADUNKOWA ODPADÓW					1										1
MURY OBRONNE			1										1		2
TOALETA MIEJSKA	1														1
ZESPÓŁ GARAŻY				1		2							1		4
STACJA PALIW									1				1		2
PARKING MIASTECZKO RUCHU DROG				1		1									2
BUD. GOSP. I WIATA, GARAŻ, SZKLARNIA	2	4	1	1	5	9	8	7	5	2	6	1	6		57
ROZBUDOWY PRZEBUDOWY	4	8	7	14	7	24	11		3	3	5	12	14	4	116
ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA	7	8	10	10	8	14	18	5	4	20	13	9	9	2	137
PRZYDOMOWA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW				1	1		1						1		4
MASZT REKLAMOWY	1														1
MASZT POMIAROWY WIATRU							1								1
ZBIORNIK NA GAZ PŁYNNY					1						1		2		4
PŁYTA FUNDAMENTOWA		1	1				1	2				5			10
WAGA SAMOCHODOWA			1												1
<b>RAZEM</b>	<b>43</b>	<b>62</b>	<b>52</b>	<b>48</b>	<b>44</b>	<b>110</b>	<b>72</b>	<b>94</b>	<b>97</b>	<b>54</b>	<b>69</b>	<b>50</b>	<b>42</b>	<b>26</b>	<b>863</b>

**Tabela 11. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w latach 2003-2016 według lokalizacji.**

Obręb ewidencyjny	Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach														Razem
	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	
Brzesko	-	-	G Kom	G Kom	-	E	EEE	S	-	II K	I	-	E	-	14
Brzezin	-	-	-	-	-	W	-	G	I	-	-	K	-	-	4
Czernice	-	-	E	-	-	-	-	-	-	-	-	K	-	-	2
Giżyn	W	-	E	G	-	-	E	-	-	I	III	KE	EE Int	-	13
Krzemlin	-	-	-	M	Kom	-	TT	-	-	I	II	K	-	I	9
Letnin	E	-	FFFFFF	-	-	-	-	II	I	I	II	-	-	-	13
Mechowo	Kom	-	-	-	-	-	-	S	-	I	-	-	G	-	4
Mielęcin	-	-	-	-	-	G	G	-	II	-	-	K I	G	E	8
Młyny	-	-	E	-	-	-	-	E	-	-	-	K	-	-	3
Nieborowo	-	-	W	-	E	-	Kd Kd	W	II	-	II	K	E Int	-	12
Nowielin	-	-	-	-	Kom	-	-	K	-	-	I	K	G	-	5
Obromino	-	-	FFF	FFF	-	-	-	-	E	-	I	KE	Int	-	11
Okunica	-	-	EE	-	-	-	WW	W	-	-	-	K	Kom	-	7
Pstrowice	-	-	-	-	-	-	-	-	I	-	-	K	Int	-	3
Pyrzyce 1	E	-	F	-	-	Kom	G	-	W	I	-	E I	Int	-	9
Pyrzyce 2	E	KK	EEE K	EE G	-	EG	W GG Kom	E W-K	W	II	-	I	Kom	-	23
Pyrzyce 3	FF	-	-	F	-	-	EE	W-K S	-	I	-	I K	G	-	11
Pyrzyce 4	EEEE W	W	EE G W	EEE S	EE WW	G S	Kom Kom E G	EE	I Kom	-	-	I	Int	-	30
Pyrzyce 5	W	GGG W K	W EE	-	-	GG E Kom	E GGG	EET	I E	IIII	I	I	Int EE Kom	-	32
Pyrzyce 6	EEEE	G K	EE	-	E	GG Kom	Kom Kom WW GG	E I Kt	E Kom I W	Kom II	Kom I II	III Kom	Kom Int EE	EE	42
Pyrzyce 7	E	-	EE W G	EE	-	G	Kom Kom Kom EEEEEWWG	EEW-K	Kom I	I	III	I	E Int	Kom	32
Pyrzyce 8	E	-	E Kom	-	-	-	-	-	I	-	I	I	EG	-	8
Pyrzyce 9	E	E Kom M	EE G	EE G Kom	E	GG	E GG W Kom Int	Kt	E	III	-	-	EE	-	27
Pyrzyce 10	E	EE	EE GGG W W-K	E W K	E	E GG WWW W-K	EEEE W-K GGGGGG Kom Kom Kom Kom	EE G W W-K Kt	E I Kom Kom K	E I	II	EEE W II	EEE Int I	EG	65
Pyrzyce 11	-	E	EE	EE	E Kom	E	EE GG	I G	II	I	-	E	Int	EE	21
Pyrzyce 12	E	E	EE G	EEEE Kom W	EE Kom G WW	E GGGGGG	EEE Kom GGGG Kt	EEE G I W-K WW	I	I	IIII	I	EE Kom Int	-	53
Pyrzyce 13	-	E	-	W	E	GG E	GG E	W E S	-	I Kom	-	-	Int G	-	16
Ryszewko	-	-	-	-	-	-	EE	-	I	-	-	K	Int E	-	6
Ryszewo	-	-	-	-	-	-	M EE	Kom	-	-	-	K	-	-	5
Rzepnowo	-	W	G Kom	E	E	E G S	EE WW G	EE	E	I	II	K	Int	-	21
Stróżewo	-	-	E	-	-	-	E	W	-	-	I	I K	E	-	7
Turze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	-	EE K	E	-	5
Żabów	I I	-	E W	-	-	S	Int	K W E	E	-	III	K	E Int	-	16
<b>Razem:</b>	<b>24</b>	<b>19</b>	<b>57</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>93</b>	<b>51</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>44</b>	<b>49</b>	<b>9</b>	<b>537</b>

**E** – infrastruktura energetyczna  
**W** – sieć i urządzenia wodociągowe  
**K** – sieć kanalizacji sanitarnej  
**Kd** – sieć kanalizacji deszczowej  
**W-K** – sieć wodno-kanalizacyjna

**Kt** – sieć kanalizacji telewizyjnej  
**G** – sieć i urządzenia gazownicze  
**Int** – Internet/światłowód  
**Kom** – infrastruktura komunikacyjna  
**S** – Ścieżka rowerowa

**F** – fotowoltaika  
**T** – telefonia komórkowa  
**M** – melioracje  
**I** – inwestycje inne



**Tabela 12. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w latach 2003-2016 według rodzaju.**

Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach															
	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	Razem	Udział [%]
infrastruktura energetyczna	16	6	27	18	11	9	32	16	7	1	-	9	21	6	179	33,1
sieć wodociągowa	3	3	5	3	4	4	10	8	3	-	-	1	-	-	44	8,1
sieć kanalizacji sanitarnej	-	4	1	1	-	-	-	2	-	1	-	18	-	-	27	5
sieć kanalizacji deszczowej	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2	0,4
sieć wodno-kanalizacyjna	-	-	1	-	-	1	1	5	-	-	-	-	-	-	8	1,5
sieć kanalizacji telewizyjnej	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	3	0,5
sieć gazowa	-	4	9	4	1	21	29	10	-	-	-	-	6	-	84	15,5
Internet /światłowód	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	15	1	18	3,3
infrastruktura komunikacyjna	1	1	3	3	4	3	14	1	5	2	1	1	5	1	45	8,4
Ścieżka rowerowa	-	-	-	1	-	3	-	4	-	-	-	-	-	-	8	1,5
fotowoltaika	2	-	10	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	3
telefonii komórkowej	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	3	0,5
melioracje	-	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	0,5
infrastruktura techniczna	2	-	-	-	-	-	-	5	16	26	34	15	1	1	101	18,7
<b>Razem:</b>	<b>24</b>	<b>19</b>	<b>56</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>41</b>	<b>94</b>	<b>55</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>44</b>	<b>48</b>	<b>9</b>	<b>541</b>	<b>100,00</b>

Analizując ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach należy stwierdzić, że w latach 2009-2011 wydano najwięcej decyzji, tj. ponad 34% wszystkich decyzji wydanych w latach 2003-2016.

Około 62,5% decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu [1 268 decyzji] wydano dla inwestycji w obrębie miasta Pyrzyce, z przewagą decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W wyniku przeprowadzonej analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wskazać 6 obszarów o bardzo dużej presji inwestycyjnej:

- 1) Pyrzyce – ośrodek miejski o funkcjach gospodarczo-społecznych
- 2) Rzepnowo
- 3) Żabów
- 4) Brzesko
- 5) Krzemlin
- 6) Turze

W tych rejonach wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę dane presja inwestycyjna ściśle wiąże się z atrakcyjnością krajobrazu, natomiast w coraz mniejszym stopniu decyduje o rozwoju odległość od ośrodków miejskich.

Planowane zamierzenia inwestycyjne w przeważającej ilości lokalizowane są w wyznaczonych w Studium strefach rozwojowych. Jedynie pojedyncze lokalizacje inwestycji wykraczają poza obszary osadnicze – poza granice terenów rozwojowych danych miejscowości:

- Rzepnowo – wzdłuż drogi do Pырzyc i Bielic
- Turze – wzdłuż drogi do Ryszewa i do Młynów
- Żabów – wzdłuż drogi do Ryszewska
- Brzesko – wzdłuż drogi do Mechowa
- Letnin – w kierunku Mechowa
- Nieborowo – w kierunku północnym wydano wiele decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej zabudowy poza strefą.

Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej poza wyznaczone strefy oznacza presję inwestycyjną poza obszary zwartej zabudowy poszczególnych wsi.

Ciekawostką jest fakt, iż na wyznaczonej w Studium strefie rozwoju osadnictwa w miejscowości Mielęcín nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy.

Występujące w niektórych wsiach znaczące przekroczenia lokalizacji poza oznaczone układy osiedleńcze, spowodowane decyzjami, mogą w konsekwencji doprowadzić do kompleksowej dezaktualizacji ustaleń studium oraz ekspansji zabudowy na tereny rolne "otwarte", w tym cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Koszty uzbrojenia takich terenów staną się istotnym czynnikiem obciążającym przyszłe budżety gminy.

Ilość decyzji dotyczących infrastruktury technicznej rozkłada się pomiędzy poszczególne jej rodzaje - widać silny udział inwestycji związanych z rozwojem energetyki w porównaniu z pozostałą infrastrukturą. W roku 2010 inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną było najwięcej. Inwestycje te najczęściej lokalizowane były w obszarze miasta Pырzycy oraz w miejscowości Rzepnowo.

## 2. Analiza zgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami Studium.

Niezgodność decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z ustaleniami Studium jest formalnie dopuszczona. Nie można bowiem odmówić wydania decyzji, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niezgodność ze Studium nie może być argumentem do odmowy wydania decyzji, ponieważ Studium nie jest prawem powszechnie obowiązującym, a jedynie dokumentem koordynującym i obowiązuje wyłącznie organy gminy. Nie stanowi więc podstawy do utrzymania ładu przestrzennego w gminie, jak to jest w przypadku planów miejscowych.

Jest jednak niezwykle ważnym dokumentem koordynującym, pozwalającym oprzeć rozwój gminy na wiedzy i rozpoznać w porę potrzeby zabezpieczenia ważnych interesów ogółu przed interesami jednostek.

Niezgodność ustaleń decyzji ze studium dotyczy przede wszystkim:

- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej poza wyznaczonymi strefami rozwoju osadnictwa,
- wprowadzania zabudowy mieszkaniowej w strefach rozwoju działalności gospodarczej - strefie produkcyjno-usługowej (Pyrzyce i Żabów) – *najwięcej konfliktów*
- lokalizacji farm fotowoltaicznych, tj. ustalenia lokalizacji funkcji produkcyjnych na terenach rolnych

To miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być głównym instrumentem planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowią dobrego narzędzia dla kształtowania ładu przestrzennego, kompozycji i formy zabudowy. Istnieje obawa, iż pojedyncze decyzje dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów, podejmowane dla rozwiązania jednostkowych problemów lub spełniających oczekiwania pojedynczych inwestorów, mogą wpłynąć ujemnie na prowadzenie polityki przestrzennej miasta. Zagrożenie wynika z braku obowiązku spójności wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami studium.

Realizacja polityki przestrzennej poprzez wydawanie warunków zabudowy może w konsekwencji doprowadzić do kompleksowej dezaktualizacji ustaleń studium oraz ekspansji zabudowy na tereny "otwarte", w tym cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym oraz tereny, których koszty uzbrojenia staną się istotnym czynnikiem obciążającym przyszłe budżety miasta.

## V. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

### 1. Wytyczne i wnioski dotyczące aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono częściową dezaktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, które w wersji pierwotnej zostało sporządzone w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

Wejście w życie kolejnego aktu prawa w przedmiotowej materii tj. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spowodowało, iż dokument nie odpowiada dzisiejszym wymaganiom.

Dezaktualizacji uległy poszczególne ustalenia w zakresie struktury przestrzenno – funkcjonalnej, aspektów środowiskowych, komunikacyjnych [obwodnice drogowe], infrastrukturalnych oraz rozwiązań szczegółowych.

Na przestrzeni 16 lat Studium było w części trzykrotnie zmieniane. Uchwalone zmiany Studium w sposób fragmentaryczny dokonywały uaktualnień poszczególnych uwarunkowań i kierunków, jednak tylko w zakresie sporządzanych zmian Studium.

Studium wymaga aktualizacji i ucytelnienia ustaleń, aby wykluczyć domysły przy ustalaniu zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium.

Studium wymaga aktualizacji z następujących powodów:

- 1) analizie należy poddać część dotyczącą uwarunkowań rozwoju gminy w oparciu o dane aktualne na dzień sporządzania;
- 2) uwzględnienia ustawy o rewitalizacji, zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zagadnień określonych w art. 10 ust 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającym obowiązek uwzględnienia w formułowaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy:
  - analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
  - prognoz demograficznych,
  - możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) w związku z wydawanymi decyzjami o warunkach zabudowy Studium wymaga aktualizacji w zakresie granic stref przeznaczonych pod zabudowę o poszczególnych funkcjach;
- 4) należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, dotyczącej nowych zasad lokalizacji elektrowni wiatrowych i określającej minimalne odległości elektrowni od budynków mieszkalnych lub budynków z częścią mieszkalną;
- 5) przy sporządzaniu rysunku projektu Studium i części tekstowej należy używać oznaczeń jednoznacznie identyfikujących poszczególne tereny z przypisanymi im w tekście wskaźnikami

dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania, np. symbolem obrębu, kolejnym numerem i symbolem struktury.

Po analizie rysunku Studium okazało się, że zawiera on wiele mankamentów, które wymagają korekty. Do najważniejszych należy korekta granicy gminy, która została błędnie wrysowana między innymi:

- na jeziorze Miedwie,
- jezioro w rejonie Nowielina jest już na terenie gminy Kozielice
- na styku z gminą Lipiany w rejonie miejscowości Mielęcín.

Kolejnym ważnym elementem są wypłowiałe kolory mapy, sporządzonej ręcznie - farbami, co może doprowadzać do błędnie odczytanego przeznaczenia terenu. Również niedbale przycięta mapa na arkusze spowodowała, iż po ich złożeniu wystąpiły „białe plamy” w zagospodarowaniu terenu i przeznaczeniu terenów oraz braku styku przyciętych arkuszy.

Należy zatem uporządkować ten stan poprzez aktualizację w formacie cyfrowym. Ułatwi to pracę z tym dokumentem, a wydanie zaświadczenia będzie automatyczne.

Należy jednak stwierdzić, że obecnie nie ma ustawowego obowiązku, ani możliwości (np. brak audytu krajobrazowego) lub potrzeby podjęcia aktualizacji Studium w pełnym zakresie dostosowującym dokument do zmienionych przepisów prawa. Zmieniająca się sytuacja prawna planowania przestrzennego, zwłaszcza trwające prace legislacyjne nad przyjęciem Kodeksu urbanistyczno-budowlanego wg projektu z dnia 30 września 2016 r., który jest w trakcie konsultacji społecznych, nie skłania do podejmowania prac nad studium. Prace takie należałoby podjąć w zakresie niezbędnym tylko w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego.

**Po dokonaniu powyższej analizy uznać trzeba, że zakres merytoryczny studium spełnia częściowo wymogi określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

## **2. Wytyczne dla realizacji planów i wnioski dotyczące aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na terenie miasta i gminy Pyrzyce obowiązuje 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej ok. 471 ha, co stanowi zaledwie 2,3% całkowitej powierzchni gminy. Jest to i tak bardzo niski poziom pokrycia planami miejscowymi.

Niewielkie braki w zakresach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie powinny być wyłączną podstawą do orzeczenia o ich nieaktualności. Wprowadzony ustawowo obowiązek uzasadnienia do uchwały planu, czy też umieszczenie ustaleń dot. reklam i małej architektury, nie dyskwalifikuje planu jako dokumentu prawa miejscowego.

Uznaje się zatem aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na obszarach gminy Pyrzyce.

Stwierdzono niezgodność zapisów planów sporządzonych do roku 2003 z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce. W tym względzie Studium winno być dostosowane do obowiązującego prawa miejscowego.

Bardzo niskie pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy wynika w dużej mierze z polityki przestrzennej gminy, która zakładała realizację planów w chwili stwierdzenia realnego zapotrzebowania, a przede wszystkim w drodze ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania. Z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego ważne jest pokrycie planami głównie terenów zurbanizowanych oraz terenów, na których obserwuje się ruch inwestycyjny. Takie czynności powinny być realizowane w pierwszej kolejności.

Gmina powinna przewidywać przyszłe potrzeby inwestycyjne i kreować nowe tereny inwestycyjne zgodnie z potrzebami gminy, w ten sposób umożliwiając rozwój i kreowanie atrakcyjnych przestrzeni do różnego rodzaju inwestycji w duchu zrównoważonego rozwoju i z zachowaniem ładu przestrzennego.

Plany miejscowe powinny zostać sporządzone:

- dla terenów zabudowanych oraz zurbanizowanych, które wykazują największy ruch inwestycyjny tzn. miejscowość lub jej część
- dla terenów presji inwestycyjnej w celu ograniczenia rozpraszania zabudowy [dla ochrony ładu przestrzennego i zachowania kontroli nad rozlewaniem się zabudowy na tereny ku temu nie wskazane] oraz stworzenia przestrzeni dla rozwoju mieszkalnictwa i usług
- dla terenów, dla których trzeba ograniczyć możliwość realizacji mieszania się funkcji konfliktowych [np. funkcji rozwoju działalności gospodarczej i produkcyjnej z funkcją rozwoju osadnictwa]

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość ustalania warunków zabudowy dla terenów nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wydawanie decyzji administracyjnych. Jednak to plan miejscowy powinien być głównym instrumentem planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Kolejność opracowywania nowych planów oraz termin ich realizacji zależeć będzie od możliwości finansowych gminy.

Należy uwzględnić możliwość dokonywania zmian obowiązujących planów miejscowych – w niezbędnym zakresie, wynikającym z aktualnych potrzeb. Dodatkowo winno się uwzględnić możliwość przystąpienia do realizacji planów dla obszarów obecnie nie predystynowanych, w chwili wystąpienia dodatkowych czynników wymuszających realizację planu. Ocenę zasadności przystąpienia do sporządzenia takich planów pozostawia się w Burmistrzowi Gminy Pyrzyce.

Ponadto należy wskazać, że mogą być konieczne kolejne opracowania zmiany planów miejscowych ze względu na zmieniające się przepisy prawa. Dlatego w chwili obecnej nie można określić szczegółowego zakresu zmian planów miejscowych, tym bardziej terminu ich wykonania.

W wyniku złożonych wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz do zmian obowiązujących planów, rozpoczęto procedury planistyczne dwóch planów miejscowych, obejmujących tereny działek położonych w rejonie ul. Stargardzkiej oraz w rejonie ulic:

1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej.

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość ustalania warunków zabudowy dla terenów nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wydawanie decyzji administracyjnych. Jest to jednak narzędzie, którego podstawa prawna określająca szczegółowo zasady sporządzania jest niejednoznaczna, powodująca niejednokrotnie konflikty, których rozstrzygnięcia przekazywane są do organów odwoławczych. Zasada „dobrego sąsiedztwa” często doprowadza do powstawania konfliktów funkcjonalnych jak na przykład: na terenie produkcyjnym, gdzie usytuowany jest jeden budynek mieszkalny, poprzez „pączkowanie” funkcja mieszkaniowa zaczyna się rozwijać, a przy tym domagać likwidacji funkcji produkcyjnej. Taka sytuacja występuje w rejonie ul. Stargardzkiej i Głowackiego w Pyrzycach.

Zatem podstawowym instrumentem regulującym szczegółowo politykę przestrzenną gminy powinien być plan miejscowy, sporządzany zgodnie z aktualnym studium, jednoznacznie określający warunki lokalizacji i kształtowania zabudowy, zawierający wzajemne finansowe zobowiązania gminy i właściciela terenu.

W miarę posiadanych środków finansowych Gmina Pyrzyce powinna koncentrować się na wybranych fragmentach miasta i dla nich opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte MPZP powinny być następnie uzbrajane w niezbędną infrastrukturę.

Brak możliwości realizacji miejscowych planów winno spowodować uchylene podjętych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów lub zmian obowiązujących.