

MZgM 29.01.2021

PROJEKT NR 11/2021

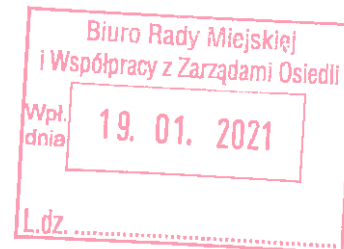
Projekt

z dnia 11 stycznia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU**

z dnia 2021 r.



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłsudskiego I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r., Rada Miejska w Przemyslu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Piłsudskiego I”, zwany w dalszej części uchwałą planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 6,97 ha, położony w dzielnicy Stare Miasto, pomiędzy obowiązującym mpzp „Sanocka I” od strony północno - zachodniej, mpzp „Stare Miasto I” i mpzp „Rynek 05/06” od wschodu oraz mpzp „Kwartał XXI” i ul. Fryderyka Chopina od południa.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących;
- 2) załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
- 3) załącznik Nr 3 - dane przestrzenne planu.

§ 2. 1. Tereny o różnym przeznaczeniu wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich funkcji stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwałą.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) UP - tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej,
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 5) KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej,
- 6) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych,
- 7) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej,
- 8) KDX - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego,
- 9) KX - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych,
- 10) ZP - tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana zewnętrzna ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi, przy czym dopuszcza się przekroczenie jej przez takie elementy architektoniczne jak: balkony, loggie, wykusze, gzymsy, okapy dachów, zadaszenia nad wejściem do budynków, podjazdy dla osób niepełnosprawnych, schody wejściowe oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej jak 1,5 m,
- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wskazującą na lokalizację zewnętrznej ściany budynku (zewewnętrznej ściany budynku nie stanowią elementy architektoniczne wymienione w pkt 1 zajmujące nie więcej niż 25% szerokości frontu budynku),
- 3) elewacji frontowej budynku - należy przez to rozumieć elewację lub elewacje od tej strony działki, na której jest zlokalizowany wjazd na działkę lub elewacja ta znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznej,
- 4) dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną,
- 5) punkcie szczególnym - należy przez to rozumieć niewielki obiekt przyciągający uwagę obserwatorów, zwłaszcza pomnik, fontanna, instalacja plastyczna,
- 6) obiektach architektury ogrodowej - należy przez to rozumieć obiekty użytkowe rekreacji codziennej i utrzymania porządku, w tym: obiekty małej architektury, altany, wiaty, przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe),
- 7) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, ciągi piesze, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery,
- 8) garażu podziemnym - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone pod poziomem terenu lub w piwnicach budynków,
- 9) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obejmujące ochronę konserwatorską całego obszaru planu w Strefie Ochrony Starego Miasta, dla której obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, polegające na zagospodarowaniu:

- 1) obszaru pomnika historii „Przemysł - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
- 2) strefy „A” i „B” układu urbanistycznego miasta Przemysła, objętych wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
- 3) pierzei ulic wpisanych do rejestru zabytków:
 - a) zabudowy ul. Tadeusza Kościuszki pod nr A-528,
 - b) zabudowy ul. Wyrzeże Marszałka Piłsudskiego pod nr A-1567,
- 4) obiektów wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu i położonych: ul. Wyrzeże Marszałka Józefa Piłsudskiego pod nr: A-190 (kamienica nr 1), A-478 (kamienica nr 3), A-1469 (kamienica nr 9); ul. Tadeusza Kościuszki: A-190 (kamienica narożna nr 7), A-164 (kamienica nr 5), A-415 (kamienica nr 3); Placu Dominikańskim: A-619 (klasztór dominikanów, budynek starostwa nr 3 wraz z działką), A-878 (brama rycerska, budynek nr 2 wraz z działką); ul. Grodzkiej A-413 (klasztór dominikanek, budynek biblioteki nr 8 wraz z działką); ul. Walerego Waygarta: A-1360 (kamienica nr 1 wraz z działką), A-805 (budynek przedszkola nr 12); ul. Henryka Sienkiewicza: A-403 (budynek szkoły nr 3 wraz z działką), A-241 (kamienica nr 5), A-242 (kamienica nr 19); ul. Fryderyka Chopina A-391 (dom nr 18 wraz z działką, murem oporowym i ogrodzeniem); dla których ustala się następujące wymagania:
 - a) nakazuje się:

- ochronę kompozycji i wystroju elewacji, tj. układu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych wraz z detalami architektonicznymi,
- zachowanie muru oporowego i ogrodzenia (A-391).

b) zakazuje się:

- nadbudowy obiektów,
- zmiany kątów nachylenia połaci dachowych,
- pokrycia dachów blachodachówką,
- zmiany wystroju elewacji frontowej,
- docieplenia (z zewnątrz) elewacji posiadających dekorację architektoniczną lub wykonanych w nietynkowanej cegle lub kamieniu,
- realizacji klimatyzatorów na elewacji frontowej,
- doświetlenia poddaszy za pomocą lukarn,

c) dopuszcza się:

- remont oraz przebudowę,
- remont muru oporowego i ogrodzenia (A-391) polegający na wzmocnieniu struktury muru i naprawie ubytków,
- rozbudowę do 20% w stosunku do powierzchni budynku, w szczególności o elementy komunikacji (np. zewnętrzne klatki schodowe, windy, pochylnie, rampy dla niepełnosprawnych), daszki, balkony, bez naruszania elewacji frontowej budynku,
- nadbudowę budynku bramy rycerskiej, oznaczonego symbolem A-878, o jedną kondygnację w formie pawilonu lub oranżerii z dachem płaskim, do wysokości 12,0m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym od Placu Dominikańskiego do najwyższej części dachu,
- dominanty architektoniczne jako rekonstrukcje w formie: wykusza, wieżyczki, szczytów, attyki lub innego elementu architektonicznego, o wysokości nie większej niż 5,0m od kalenicy dachu,
- rekonstrukcję elementów nieistniejących na elewacjach typu: weranda, galeria, balkon itp.,
- doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachą płaską, w kolorze naturalnej ceramiki lub szarości,
- zmianę układu, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych w parterze budynku oznaczonego na rysunku planu A-190 z ustaloną funkcją usługową, w który dopuszcza się realizację przeszklonych witryn,

5) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla oznaczonych na rysunku planu i położonych: ul. Wybrzeże Marszałka Józefa Piłsudskiego: ew.1 (kamienica nr 11), ew.3 (kamienice nr 5 i 7), ew.13 (kamienica nr 31), ew.14 (kamienica nr 29); ul. Walerego Waygarta: ew.2 (kamienica nr 2), ew.4 (kamienica nr 4), ew.5 (kamienica nr 6); ul. Fryderyka Chopina: ew.6 (kamienica narożna nr 2), ew.7 (dom nr 6), ew.8 (dom nr 8), ew.9 (dom nr 10), ew.10 (dom nr 10a), ew.11 (dom nr 12), ew.12 (kamienica narożna nr 20); ul. Henryka Sienkiewicza: ew.6 (kamienica narożna nr 1), ew.12 (kamienica narożna nr 21), ew.15 (dom nr 14), ew.16 (dom nr 17), ew.17 (kamienica nr 13), ew. 18 (kamienica nr 11), ew.19 (kamienica nr 9), ew.20 (mur ogrodzeniowy, brama i budynek bramny przy nr 7), dla których ustala się następujące wymagania:

a) zakazuje się:

- nadbudowy obiektów,
- zmiany kątów nachylenia połaci dachowych,
- docieplenia (z zewnątrz) elewacji posiadających dekorację architektoniczną lub wykonanych w nietynkowanej cegle lub kamieniu,
- realizacji klimatyzatorów na elewacji frontowej,

- doświetlenia poddaszy za pomocą lukarn w obiektach oznaczonych na rysunku planu: ew.1, ew.2, ew.3, ew.4, ew.5, ew.6, ew.7, ew.9, ew.12, ew.13, ew.14, ew.17, ew.18,

b) dopuszcza się:

- remont oraz przebudowę,
- rozbudowę do 50% w stosunku do powierzchni zabudowy budynku bez naruszania elewacji frontowej budynku,
- dachy płaskie dla części rozbudowanych budynku, pod warunkiem, że nie będą widoczne z przestrzeni publicznych,
- dominanty architektoniczne jako rekonstrukcje w formie: wykusza, wieżyczki, szczytów, attyki lub innego elementu architektonicznego, o wysokości nie większej niż 5,0m od kalenicy dachu,
- doświetlenia poddaszy za pomocą lukarn w obiektach oznaczonych na rysunku planu: ew.8, ew.10, ew.11, ew.15, ew.16, ew.19,
- doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną, blachą płaską lub blachodachówką płaską, w kolorze naturalnej ceramiki i szarości,
- zmianę układu, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych w parterach budynków mieszkalnych z ustaloną funkcją usługową, w których dopuszcza się realizację przeszklonych witryn, za wyjątkiem obiektu oznaczonego na rysunku planu ew.3,

6) innych budynków o szczególnych walorach oznaczonych na rysunku planu nr 1-6, stanowiących uzupełnienia istniejących pierzei i ciągów zabudowy o jednolitym charakterze, dla których ustala się następujące wymagania:

a) zakazuje się:

- nadbudowy obiektów,
- zmiany kątów nachylenia połaci dachowych,
- docieplenia (z zewnątrz) elewacji posiadających dekorację architektoniczną lub wykonanych w nietynkowanej cegle lub kamieniu,
- realizacji klimatyzatorów na elewacji frontowej,
- doświetlenia poddaszy za pomocą lukarn w obiektach oznaczonych na rysunku planu: 1, 2, 5 i 6,

b) dopuszcza się:

- remont oraz przebudowę,
- rozbudowę do 50% w stosunku do powierzchni zabudowy budynku bez naruszania elewacji frontowej budynku,
- dachy płaskie dla części rozbudowanych budynku, pod warunkiem, że nie będą widoczne z przestrzeni publicznych,
- dominanty architektoniczne określone w § 6 ust.1 pkt 8,
- doświetlenia poddaszy za pomocą lukarn w obiektach oznaczonych na rysunku planu nr 3 i 4,
- doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą płaską lub blachodachówką płaską, w kolorze naturalnej ceramiki i szarości,
- zmianę układu, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych w parterach budynków z ustaloną funkcją usługową, w których dopuszcza się realizację przeszklonych witryn,

7) stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu nr: 98, 100, 101, 102 i 103,

8) pozostałości murów obronnych oznaczonych na rysunku planu symbolem A-1471, dla których ustala się następujące wymagania:

- a) zakazuje się rozbiórki,
 - b) dopuszcza się remont polegający na wzmocnieniu struktury muru i naprawie ubytków, elementy rekonstrukcji,
- 9) innych obiektów budowlanych, małej architektury oznaczonych na rysunku planu: B-336 (zabytkowa barierka długości ok. 75m), ew.20 (mur ogrodzeniowy, brama i budynek bramny nr 7 przy ul. Henryka Sienkiewicza); dla których ustala się:
- a) nakaz zachowania obiektów,
 - b) dopuszcza się:
 - remont, polegający na wzmocnieniu struktury muru i naprawie ubytków,
 - realizację wejść i wjazdów.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych:

- 1) w granicach terenu osuwiska okresowo aktywnego oznaczonego na rysunku planu:
- a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) w stosunku do budynków istniejących:
 - zakazuje się rozbudowy i nadbudowy,
 - dopuszcza się remont i przebudowę,
- 2) w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi oznaczonego na rysunku planu:
- a) dopuszcza się lokalizację budynków oraz obiektów architektury ogrodowej przy uwzględnieniu skomplikowanych warunków gruntowych,
 - b) nakazuje się stosowanie odpowiednich zabezpieczeń i odwodnień skarp, które powstaną z podcięcia zboczy przy realizacji zabudowy.

§ 6. 1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację:

- 1) tras turystycznych i przejść,
- 2) garaży podziemnych, nadziemnych, wielokondygnacyjnych, wolnostojących, zespołów garaży, wbudowanych w kubatury budynków, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW, MW/U i UP,
- 3) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 25m², wysokości do 4,0m, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m² powierzchni działki budowlanej, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW, MW/U i UP,
- 4) parkingów,
- 5) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
- 6) ścieżek rowerowych,
- 7) obiektów małej architektury,
- 8) dominant architektonicznych w formie: wykusza, wieżyczki, szczytów, attyki lub innego elementu architektonicznego, o wysokości nie większej niż 5,0m od kalenicy dachu,
- 9) punktów szczególnych,
- 10) reklam, tablic informacyjnych,
- 11) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 12) murów oporowych.

2. W obszarze planu w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg i liniami zabudowy dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z lokalizacją:

- 1) murów oporowych, skarp i nasypów,
- 2) ścieżek rowerowych,

- 3) miejsc postojowych i stojaków dla rowerów,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) zieleni urządzonej,
- 6) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- 7) urządzeń budowlanych i sieci związanych z infrastrukturą techniczną,

3. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²,
- 2) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
- 3) garaży i budynków gospodarczych blaszanych,
- 4) wolnostojących wież i masztów antenowych.

4. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym gazociągów, obiektów oraz urządzeń związanych z wydobyciem gazu ziemnego, poprzez zachowanie wymaganych odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

5. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w granicach:

- 1) złoża gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610,
- 2) obszaru i terenu górniczego „Przemysł -1”, wyznaczonego decyzją Ministra Środowiska z dnia 24.09.2015r. znak DGK-IV-4771-31/35939/14/BG,
- 3) aglomeracji Przemysł, zgodnie z Uchwałą Nr 236/2019 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 31 października 2019r. (Dz. U. Województwa Podkarpackiego z dnia 14 listopada 2019r., poz. 5396) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemysł oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemysł.

6. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy określonych w przepisach szczegółowych.

7. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

8. W obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu, jak również na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

9. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów zabudowy o symbolu:

- 1) UP - usługowej użyteczności publicznej - 0,10 ha,
- 2) MN - mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,05 ha,
- 3) MW - mieszkaniowej wielorodzinnej - 0,08 ha,
- 4) MW/U - mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - 0,10 ha,

10. Do czasu realizacji planu tereny i obiekty budowlane w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 7.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: IUP - 10UP.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się w szczególności lokalizację budynków usługowych z dopuszczalnym zakresem usług nieuciążliwych, w tym: handlu, administracji, biurowych, gastronomii, obsługi turystycznej, bankowych, oświaty, kultury, sakralne, ochrony zdrowia, pracowni artystycznych i rzemieślniczych.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

- 1) dla terenu IUP położonego w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust.1 pkt 2,
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A-403, A-805, A-1360, A-164, A-619, A-878 i A-413, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust.1 pkt 4,
- 3) dla obiektu oznaczonego na rysunku planu nr 6 obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 1 pkt 6,
- 4) dla pozostałości murów obronnych oznaczonych na rysunku planu symbolem A 1471 obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 1 pkt 8,
- 5) obowiązujące linie zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu w linii rozgraniczającej teren 8UP i ogólnodostępnego ciągu pieszo - jezdne KDX, w granicy obszaru objętego planem, od strony wschodniej: ul. Tadeusza Kościuszki i Placem Dominikańskim, położonych poza granicami planu,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych lokalnych 1KDL i 2KDL, ul. Fryderyka Chopina położonej poza granicami planu oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo - jezdne KDX,
 - b) w odległości 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych dojazdowych 1KDL i 2KDL,
 - c) w odległości nie mniejszej niż 8,0m od granicy obszaru objętego planem od strony północno - zachodniej, Wybrzeżem Marszałka Józefa Piłsudskiego, położonym poza granicami planu,
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
- 9) powierzchnia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 8UP - do 100% powierzchni terenu,
 - b) 6UP, 9UP - nie więcej niż 70% powierzchni terenu,
 - c) 1UP, 2UP, 3UP,4UP, 5UP, 7UP - nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
 - d) 10UP - nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
- 10) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 8UP - 0% powierzchni terenu,
 - b) 6UP, 9UP - nie mniej niż 10% powierzchni terenu,
 - c) 1UP, 2UP, 3UP,4UP, 5UP, 7UP - nie mniej niż 30% powierzchni terenu,
 - d) 10UP - nie mniej niż 25% powierzchni terenu,
- 11) maksymalna wysokość zabudowy usługowej użyteczności publicznej, liczona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu, dla terenów:
 - a) 8UP - 23,0m,
 - b) 1UP - 20,0m licząc od poziomu ul. Henryka Sienkiewicza i 15,0m od poziomu ul. Fryderyka Chopina,
 - c) 6UP, 9UP, 10UP - 18,0m
 - d) 2UP, 3UP, 4UP, - 15,0m,
 - e) 5UP, 7UP - 10,0m,
- 12) dachy, dla terenów:
 - a) 4UP, 5UP, 7UP - płaskie, zielone, jedno, dwu lub wielospadowe,
 - b) 1UP, 2UP, 3UP, 6UP, 8UP, 9UP, 10UP - jedno, dwu lub wielospadowe,

- c) kąty nachylenia połaci dachowych dla dachów jedno, dwu i wielospadowych nie mniej niż 20° i nie więcej niż 40°,
 - d) pokrycie dachów: blachą, dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę; w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, szkłem, panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi, nie więcej niż 10% powierzchni dachu,
 - e) płaskie dla części rozbudowanych budynku, pod warunkiem, że nie będą widoczne z przestrzeni publicznych,
- 13) doświetlenie poddaszy: oknami połaciowymi, świetlikami dachowymi, oknami w ściankach szczytowych,
- 14) dopuszczalne materiały na elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień naturalny, szkło, metal, imitacje tych materiałów.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych: lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL, ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego KDX oraz dróg publicznych – Wybrzeże Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. Fryderyka Chopina, ul. Tadeusza Kościuszki, Placu Dominikańskiego, położonych poza granicami planu,
- 2) miejsca do parkowania dla nowej zabudowy należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe dla funkcji usługowej typu:
 - a) handel, gastronomia, rzemiosło, pracownie artystyczne, biura, itp. - 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na każde 30,0m² powierzchni użytkowej funkcji,
 - b) muzeum, kino, teatr, biblioteka, oświata, przedszkole, urzędy administracji publicznej itp. 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników, petentów,
 - c) hotel, hostel, schronisko młodzieżowe, zamieszkania zbiorowego, itp. - 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 1 pokój hotelowy.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN - 9MN.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 2) budynków garażowych i gospodarczych, w ilości jeden budynek na jednej działce budowlanej,
- 3) altan, wiat,

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

- 1) dla terenów: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN położonych w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 1 pkt 2,
- 2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem A-391, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 1 pkt 4,
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczonych na rysunku planu symbolami: ew.8, ew.9, ew.11, ew.15 i ew.16, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 1 pkt 5,
- 4) dla obiektu oznaczonego na rysunku planu nr 4 obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 1 pkt 6,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej lokalnej 1KDL oraz w granicy obszaru objętego planem od strony południowej ul. Fryderyka Chopina, położonej poza granicami planu,
- 6) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,2,
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,0,
- 8) powierzchnia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 2MN, 4MN - nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
 - b) 1MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN - nie więcej niż 40% powierzchni terenu,

- 9) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) 2MN, 4MN - nie mniej niż 25% powierzchni terenu,
 - b) 1MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN - nie mniej niż 30% powierzchni terenu,
- 10) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 12,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu,
- 11) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 5,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu,
- 12) dachy:
- a) płaskie, zielone, dwu i wielospadowe, mansardowe,
 - b) kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 20° - 45°, mansardowych do 70°,
 - c) pokrycie dachów: blachą, dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę; w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, szkłem, panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi, nie więcej niż 10% powierzchni dachu,
- 13) doświetlenie poddaszy: oknami połaciowymi, oknami w ściankach szczytowych, lukarnami, świetlikami dachowymi,
- 14) dopuszczalne materiały na elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień naturalny, szkło, metal, imitacje tych materiałów.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i drogi publicznej – ul. Fryderyka Chopina, położonej poza granicami planu,
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości min. 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW - 5MW.

2. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) dla terenów: 1MW, 2MW i 3MW położonych w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust.1 pkt 2,
- 2) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczonych na rysunku planu symbolami: ew.4, ew.5, ew.6 i ew.7, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust.1 pkt 5,
- 3) dla obiektu oznaczonego na rysunku planu nr 2 obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust.1 pkt 6,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych lokalnych 1KDL i 2KDL, ciągu pieszego 4KX oraz w granicy obszaru objętego planem od strony południowej ul. Fryderyka Chopina, położonej poza granicami planu,
- 5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 6,0,
- 7) powierzchnia zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 3MW - do 100% powierzchni terenu,
 - b) 4MW - nie więcej niż 75% powierzchni terenu,
 - c) 1MW, 2MW i 5MW - nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów:
 - a) 3MW - 0% powierzchni terenu,
 - b) 4MW - nie mniej niż 5% powierzchni terenu,
 - c) 1MW, 2MW i 5MW - nie mniej niż 25% powierzchni terenu,

- 9) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, liczona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu, dla:
- a) 3MW - 20,0m licząc od poziomu terenu ul. Henryka Sienkiewicza i 16,0m od poziomu ul. Fryderyka Chopina,
 - b) 1MW - 18,0m,
 - c) 2MW, 4MW i 5MW - 16,0m,
- 10) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 5,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu,
- 11) dachy:
- a) płaskie, zielone, dwu i wielospadowe, mansardowe,
 - b) kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 20° - 40°, mansardowych do 70°,
 - c) pokrycie dachów: blachą, dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi, w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, szkłem, panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi, nie więcej niż 10% powierzchni dachu,
- 12) doświetlenie poddaszy: oknami połaciowymi, świetlikami dachowymi, oknami w ściankach szczytowych,
- 13) dopuszczalne materiały na elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień naturalny, szkło, metal, imitacje tych materiałów.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL oraz drogi publicznej – ul. Fryderyka Chopina, położonej poza granicami planu,
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości min. 1miejsce na jeden lokal mieszkalny.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U - 23MW/U.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami o powierzchni użytkowej usług – do 40% powierzchni użytkowej każdego budynku, z dopuszczalnym zakresem usług nieuciążliwych w szczególności: handlu, biurowych, gastronomii, obsługi turystycznej, bankowych, oświaty, ochrony zdrowia, pracowni artystycznych i rzemieślniczych.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:

- 1) dla terenów 5MW/U i 23MW/U położonych w granicach terenu osuwiska okresowo aktywnego obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust.1 pkt 1,
- 2) dla terenów: 7MW/U, 8MW, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U i 14MW/U położonych w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust.1 pkt 2,
- 3) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A-241, A-242, A-1469, A-191, A-478, A-190 i A-415, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 1 pkt 4,
- 4) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczonych na rysunku planu symbolami: ew.1, ew.2, ew.3, ew.10, ew.12, ew.13, ew.14, ew.17, ew.18, ew.19, ew.20, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust.1 pkt 5,
- 5) dla obiektów oznaczonych na rysunku planu nr 1, 3 i 5 obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust.1 pkt 6,
- 6) dla pozostałości murów obronnych oznaczonych na rysunku planu symbolem A 1471 obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust.1 pkt 8,
- 7) dla innych obiektów oznaczonych na rysunku planu symbolem ew.20 (mur ogrodzeniowy, brama i budynek bramny przy nr 7), obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust.1 pkt 9 lit. b,

- 8) obowiązujące linie zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu:
- a) w linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo - jezdnego KDX oraz w granicy obszaru objętego planem od strony: północnej i zachodniej Wybrzeżem Marszałka Józefa Piłsudskiego, południowej ul. Fryderyka Chopina, wschodniej ul. Tadeusza Kościuszki i placem Dominikańskim, położonych poza granicami planu,
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej dojazdowej KDD,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu:
- a) w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych: zbiorczych KDZ, lokalnych 1KDL i 2KDL, ogólnodostępnego ciągu pieszego 1KX oraz granicą obszaru objętego planem od strony: zachodniej Wybrzeżem Marszałka Józefa Piłsudskiego, południowej ul. Fryderyka Chopina, położonych poza granicami planu,
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lokalnej 1KDL,
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
- 11) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 6,0,
- 12) powierzchnia zabudowy dla terenów nie więcej niż:
- a) 1MW/U, 2MW/U, 5MW/U, 20MW/U - 90% powierzchni terenu,
 - b) 3MW/U, 6MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 21MW/U, 22MW/U - 75% powierzchni terenu,
 - c) 4MW/U, 7MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 17MW/U, 23MW/U - 50% powierzchni terenu,
- 13) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów nie mniej niż:
- a) 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U - 5% powierzchni terenu,
 - b) 4MW/U, 7MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 17MW/U, 23MW/U - 25% powierzchni terenu,
- 14) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, liczona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu, dla terenów:
- a) 19MW/U, 20MW/U - 20,0m,
 - b) 1MW/U, 12MW/U, 17MW/U, 18MW/U, 21MW/U, 22MW/U - 18,0m,
 - c) 4MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U - 17,0m,
 - d) 2MW/U, 3MW/U, 7MW/U, 13MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 23MW/U - 15,0m,
 - e) 5MW/U, 6MW/U - 14,0m,
 - f) 14MW/U - 12,0m,
- 15) dachy, dla terenów:
- a) 4MW/U, 12MW/U - płaskie, zielone, dwu lub wielospadowe, mansardowe,
 - b) 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 23MW/U - jedno, dwu lub wielospadowe, mansardowe,
 - c) kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 20° - 40°, mansardowych do 70°,
 - d) pokrycie dachów: blachą, dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi, w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, szkłem, panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi, nie więcej niż 10% powierzchni dachu,
 - e) płaskie dla części rozbudowanych budynku, pod warunkiem, że nie będą widoczne z przestrzeni publicznych,
- 16) doświetlenie poddaszy: oknami połaciowymi, świetlikami dachowymi, oknami w ściankach szczytowych,

17) dopuszczalne materiały na elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień naturalny, szkło, metal, imitacje tych materiałów.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych: zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL oraz dojazdowej KDD, ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego KDX, ogólnodostępnego ciągu pieszego 1KX oraz dróg publicznych – Wybrzeże Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. Fryderyka Chopina, ul. Tadeusza Kościuszki, położonych poza granicami planu,

2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości min.:

a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na każde 30,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

§ 11. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

1) teren przeznaczony pod poszerzenie pasa drogowego ulicy zbiorczej, Wybrzeże Marszałka Józefa Piłsudskiego, zlokalizowanej poza granicami planu,

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL.

2. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

1) dla innych obiektów oznaczonych na rysunku planu symbolem B-336 (zabytkowa barierka), obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 1 pkt 9 lit. a,

2) dla terenów 1KDL i 2KDL szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

3) w terenie 1KDL nakazuje się zachowanie ciągu pieszego w granicach oznaczonych na rysunku planu literami A-B-C-D,

4) droga jednojezdniowa,

5) chodniki co najmniej jednostronne,

6) oświetlenie co najmniej jednostronne.

§ 13. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

2. W stosunku do terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, jako poszerzenie pasa drogowego ulicy dojazdowej, ul. Tadeusza Kościuszki, zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 14. 1. Wyznacza się teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

2) oświetlenie co najmniej jednostronne,

3) nawierzchnia utwardzona.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KX1 – KX4.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

2) nawierzchnia utwardzona.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej,
- 2) ciągów pieszych i pieszko-rowerowych.

3. Ustala się dostępność komunikacyjną terenów z dróg publicznych: zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných 1KDX, 2DDX i 4KDX.

§ 17.1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu systemem komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność obszaru w zakresie komunikacji – z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL, drogi publicznej dojazdowej KDD, z ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX, z ogólnodostępných ciągów pieszo-jezdných 1KDX, 2DDX, 3KDX i 4KDX oraz dróg publicznych położonych poza granicami planu,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
 - a) woD/wo 375 w Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) wo100 w Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego, po stronie numerów nieparzystych (nr 1-9),
 - c) wo80 w ul. Walerego Waygarta,
 - d) wo100 i woA80 w ul. Henryka Sienkiewicza,
 - e) wo100 w ul. Fryderyka Chopina,
 - f) wo100 w ul. Grodzkiej,
 - g) wo300 w ul. Tadeusza Kościuszki, zlokalizowanej poza granicami planu,
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej:
 - a) ko1200/700 w Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego,
 - b) ko750/500 w ul. Walerego Waygarta,
 - c) ko850/650 w ul. Henryka Sienkiewicza,
 - d) ko300 i ko400 w ul. Henryka Sienkiewicza,
 - e) ko: 750/500, 500/860 i 600/400 w ul. Fryderyka Chopina,
 - f) ko 750/500 w ul. Grodzkiej,
 - g) ko800/600 w ul. Tadeusza Kościuszki,
 - h) ko/oD500 w Placu Dominikańskim, poza granicami planu,
 - i) odprowadzenie wód opadowych:
 - dla istniejącej zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej,
 - dla nowych inwestycji i przy zmianie sposobu użytkowania istniejących nieruchomości wody opadowe zagospodarować w granicach nieruchomości, z odprowadzeniem przelewu nadmiarowego do miejskiego systemu kanalizacyjnego,
 - gdzie nie ma możliwości zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości do miejskiej sieci ogólnospławnej,
- 4) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
- 5) w zakresie ciepłownictwa:
 - a) z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze planu: cw32, cw40, cn48, cw50, cw65, cw80, cw100,
 - b) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,

6) w zakresie elektroenergetyki:

- a) zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych,
- b) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowych stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych:

- a) s/c dn180 PE wzdłuż ul. Henryka Sienkiewicza, Fryderyka Chopina oraz w północno-wschodniej części obszaru,
- b) s/c dn225 PE poza obszarem planu w części południowo-zachodniej,
- c) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego w ramach zasięgu odległości bezpiecznych od sieci i obiektów budowlanych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją gazu ziemnego,

8) w zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

2. Dopuszcza się :

- 1) zwiększenie parametrów sieci, o których mowa w ust.1, pkt 2), 3), 5), 6) i 7) w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
- 2) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową.

3. Ustala się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg i w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji i infrastruktury technicznej a liniami zabudowy oraz na wszystkich terenach objętych planem.

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1. 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: UP, MN, MW i MW/U.
- 2. 0,1%- dla terenów pozostałych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

[Signature]
DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła
mgr Joanna Balawender-Weisła

11.01.2021
RADCA PRZEMYSŁA
[Signature]
Artur Bielec
Rz-P-162

RZ MIASTA
[Signature]
Dariusz Łapa
11.01.2021

**OKREŚLENIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Piłsudskiego I” Rada Miejska w Przemyślu stwierdza, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:
 - 1) w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem zakłada się obsługę z istniejącego układu komunikacyjnego,
 - 2) w zakresie obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną, dopuszcza się zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową oraz realizację nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Finansowanie zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy odbywać się będzie ze środków własnych gminy.
3. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również środki pomocowe, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy Miejskiej Przemyśl.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA

Wojciech Bakun


DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balawender-Wcisła


SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łapa

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Piłsudskiego I”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłsudskiego I” został opracowany na podstawie uchwały Nr 3/2018 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. Teren objęty planem znajduje się w Jednostce przestrzennej I. – Stare Miasto, w Dzielnicy I. STARE MIASTO i w kwartałach : I.1. – Stare Miasto i I.4. – Podzamcze.

Dzielnica I. STARE MIASTO - wielofunkcyjna położona po obu stronach Sanu i obejmująca rzekę, stanowiącą części jednostek: Jednostki Przestrzennej „Rzeka San”, „Głównego Centrum i Pasma Rozwoju Usług” miasta o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. Obejmuje część terenu magistrali kolejowej E-30, wchodzącej w skład III Transeuropejskiego Korytarza Transportowego i głównego systemu transportowego miasta oraz odcinki dróg klasy głównej i zbiorczej będące częścią głównego systemu transportowego miasta. Dopuszczalne działania inwestycyjne: stała rewaloryzacja i rewitalizacja dzielnicy, uzupełnienia zabudowy w uzasadnionych analizami lokalizacjach w historycznych kwartałach, przebudowa, nadbudowa dopuszczalna j.w. Konieczne inwestycje w zakresie parkingów ogólnodostępnych i lokalnych dla mieszkańców w formie budynków wielokondygnacyjnych, zespołów podziemnych i naziemnych. Konieczne jest zachowanie funkcji mieszkaniowej w dzielnicy. Wzdłuż Sanu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w części dzielnicy występują osuwiska.

Podlega ochronie:

- konserwatorskiej A, B i C,
- krajobrazowej jako „Strefa ochrony Starego Miasta” ,
- przyrodniczej: w kwartale I.5. Park, jako element Podstawowego Systemu Przyrodniczego oraz w całym przebiegu rzeki San, jako element „Natura 2000”, korytarz ekologiczny i korytarz przewietrzania miasta, GZWP,
- tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, chronione na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Ze względu na przeznaczenie terenów w dzielnicy wyróżniono: część zurbanizowaną U/WM/MN – jako przestrzeń wielofunkcyjną, tereny niezurbanizowane US/ZP, US/ZP/WS oraz tereny zamknięte TZ.

I.1.U/MW/MN:

obszar zurbanizowany staromiejski z zabudową usług publicznych, usług ogólnomiejskich wszystkich kategorii poza przemysłową (produkcyjną, magazynowo – składową), mieszkaniową, także centralny węzeł komunikacji drogowej i kolejowej. Funkcja podstawowa: obszar wielofunkcyjny. Funkcje dopuszczalne: usługi wszystkich kategorii poza przemysłową, mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, mieszane.

I.1.U/MW/MN/o1:

obszar zurbanizowany staromiejski z zabudową usług publicznych, usług ogólnomiejskich wszystkich kategorii - jak wyżej, lecz na obszarach osuwisk czasowo aktywnych z zakazem nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy.

Głównym celem i kierunkiem polityki przestrzennej przyjętej w projekcie mpzp jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla:

- uporządkowania przestrzennego obszaru objętego planem,
- powiązania funkcjonalno-przestrzennego z terenami otaczającymi,
- zachowanie najcenniejszych elementów środowiska kulturowego i wykluczenie wszystkich form użytkowych obniżających wartość istniejących zasobów historycznych i kompozycyjnych;
- ochrona sylwety Starego Miasta poprzez określenie zasad ochrony istniejącego układu urbanistycznego i istniejących zespołów zabudowy;
- ochrona istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych oraz wnętrz historycznych kwartałów zabudowy;
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień zabudowy oraz ewentualnej zabudowy i rozbudowy, które w swoich rozwiązaniach architektonicznych winny współgrać z formą i strukturami ukształtowanej historycznej zabudowy.

Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 6,97 ha, położony w dzielnicy Stare Miasto, pomiędzy obowiązującym mpzp „Sanocka I” od strony północno - zachodniej, mpzp „Stare Miasto I” i mpzp „Rynek 05/06” od wschodu oraz mpzp „Kwartał XXI” i ul. Fryderyka Chopina od południa.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią w większości własności prywatne (tereny z zabudową mieszkaniową), Gminy Miejskiej Przemyśl, Skarbu Państwa oraz podmiotów prowadzących działalność usługową.

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy (np.: opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich, analizę obiektów o walorach szczególnie cennych (wpisanych do rejestru zabytków, ewidencji zabytków oraz wskazanych do objęcia ustaleniami planu przez Podk. Woj. Konserwatora Zabytków, analizę krajobrazową oraz analizę struktury stanu władania). Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru, także pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów przyjęto nowe założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na terenach sąsiednich objętych ustaleniami mpzp „Sanocka I”, „Stare Miasto I”, „Rynek 05/06” i „Kwartał XXI. Obecny stan zagospodarowania (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa), warunki przyrodnicze, w tym geologiczne, pozwalają na ograniczony sposób zagospodarowania, zwłaszcza nowej zabudowy jedynie na terenach nie narażonych na osuwanie się mas ziemnych lub wykluczających takie zagrożenie (na podstawie badań geologiczno-inżynierskich). Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, w tym przeznaczenie przeważającej części terenu pod w/w funkcje.

Przeanalizowano również złożone w wyniku zawiadomienia wnioski do planu mające wpływ na kształt zagospodarowania obszaru objętego planem, między innymi:

- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. (wniosek z dnia 12.03.2018r.), dotyczący ograniczeń wynikających z położenia w terenie górniczym gazu ziemnego „Przemyśl”.
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wniosek z dnia 22.03.2018r.) - informujący, że aktualne są wytyczne zawarte w piśmie z dnia 12.03.2018r. znak AZP-II.5150.2.2018.PT oraz zwracający uwagę na zapisy Miejscowego Szczegółowego Planu Zagospodarowania i Rewaloryzacji dla terenu starego miasta Przemyśla z 1983r.,

- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 09.03.2018r.) , informujący o zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dotyczących ponadlokalnych elementów i form zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczeń (m.in. położenia w obszarze górniczym złoża gazu ziemnego „Przemyśl-1”, w obrębie historycznego układu urbanistycznego przewidzianego do objęcia szczególną ochroną, w strefie występowania obszarów osuwiskowych),
- PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Przemyśl (wniosek z dnia 08.03.2018r.), dotyczący ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury elektroenergetycznej (linii napowietrznych, kablowych, stacji transformatorowych),
- Polskiej Spółki Gazownictwa (wniosek z dnia 05.03.2018r.), informujący o przebiegu sieci gazowych w tym obszarze,
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (wniosek z dnia 14.03.2018r.) z zakresu infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków komunalnych,

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał uzgodnienia oraz pozytywne opinie (pkt. 4. Procedura opiniowania i uzgadniania planu).

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w tym wykonano prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną do projektu planu. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem znak: WOOS.411.1.29.2017.AP.2 z dnia 04.04.2018r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyślu pismo znak: PSNZ.4612-I-3/18 z dnia 05.04.2018r.

Do projektu uchwały planu dołączono trzy załączniki:

Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 zastosowanych tam oznaczeń stanowionych,
Załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

Załącznik nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu (metadane), które występuje wyłącznie w formie elektronicznej i zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (tj. Dz. U z 2020r. poz. 177 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020r. poz. 1916).

2. PROBLEMATYKA OBSŁUGI I SĄSIEDZTWA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obszar objęty planem jest praktycznie w większości zagospodarowany, posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: Wybrzeżem Marszałka Józefa Piłsudskiego - drogą krajową główną nr 28, ul. Fryderyka Chopina - drogą gminną lokalną, ul. Grodzką - drogą gminną lokalną, Placem Dominikańskim i ul. Tadeusza Kościuszki - drogą gminną lokalną. Obsługiwany jest istniejącą siecią w/w dróg publicznych zlokalizowanych dookoła terenu oraz uzupełniającą sieć dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych zlokalizowanych na tym terenie - ulicami: Henryka Sienkiewicza (w części stanowiąca ciąg piesz - schody terenowe), Walerego Waygarta i Zaulek Dobrego Wojaka Szwejka. Istniejące w obszarze planu jak również w sąsiedztwie systemy sieci infrastruktury technicznej, obsługujące skupiska zorganizowanej zabudowy, posiadają techniczne możliwości rozbudowy i obsługi nowych terenów.

3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU

Procedura opracowywania planu „Piłsudskiego I” prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 283 z późn. zm.).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia oraz opinie w tym od:

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemyślu - opinia z dnia 17.06.2019r.
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia z dnia 06.09.2019r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 05.09.2019r.
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia z dnia 14.08.2019r.,
- Geologa Powiatowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 27.08.2019r.,
- Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 30.01.2019r.,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego - uzgodnienie z dnia 14.08.2019r.,
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie z dnia 21.08.2019r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - pierwsze uzgodnienie z dnia 29.08.2019r. i ponowne z dnia 28.01.2020r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Wyłożenie odbyło się w dniach od 24.08.2020r. - 16.09.2020r. (uwagi do dnia 02.10.2020r.). Na tym etapie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp „Piłsudskiego I” jest ostateczną wersją stanowiącą wynik zakończenia procesu projektowego i wyłożenia do publicznego wglądu, która uzyskała aprobatę ustawowo określonych organów.

4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z art. 1 ust. 2 USTAWY

1) WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY;

Analizowany teren znajduje się w zachodniej części Starego Miasta Przemyśla, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: Wybrzeżem Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. Fryderyka Chopina, ul. Grodzką, Placem Dominikańskim i ul. Tadeusza Kościuszki. Obejmuje kwartały zabytkowej zabudowy z przeważającą częścią zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, uzupełnionej zabudową współczesną. Plan miejscowy zakłada zasadniczo kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w planach sąsiadujących: mpzp „Sanocka I”, mpzp „Stare Miasto I”, mpzp „Rynek 05/06”, mpzp „Kwartał XXI” w związku z czym będzie stanowił uzupełnienie i kontynuację opracowań planistycznych na tym terenie. Obecny stan zagospodarowania i użytkowania, uwarunkowania środowiskowe, konserwatorskie, pozwoliły na ograniczony sposób zagospodarowania, polegający na dopuszczeniu

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, będący kontynuacją i uzupełnieniem funkcji istniejącej. Dla poszczególnych terenów ustalone zostały parametry i wskaźniki nowej zabudowy, które pozwolą zachować ład przestrzenny. Wprowadzone funkcje i ustalenia zapewniają takie kształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość. Uwzględniono w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne, aby zachować charakter tego terenu o szczególnych walorach. Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanego przeznaczenia obszaru objętego planem.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Obszar planu obejmuje tereny istniejącej zabudowy, która jest bardzo zróżnicowana pod względem funkcji, charakteru zabudowy oraz formy architektonicznej poszczególnych obiektów. Obejmuje kwartały zabytkowej zabudowy z przeważającą częścią zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługowej, uzupełnionej zabudową współczesną. W obszarze zlokalizowane są obiekty usługowe oświaty i administracji, między innymi: Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Henryka Sienkiewicza, Publiczne Przedszkole Sióstr Felicjanek im. bł. Marii Angeli Truszkowskiej, Przemyska Biblioteka Publiczna im. Ignacego Krasickiego, Prokuratura Okręgowa i Starostwo Powiatowe w Przemyślu. Ponadto przy Wyb. Marszałka J. Piłsudskiego występuje współczesna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków, zamykająca kwartał zabudowy. Znajdują się tu również budynki jednorodzinne wolnostojące stanowiące uzupełnienie zabudowy z różnych okresów. Ukształtowanie terenu jest bardzo zróżnicowane, obejmuje fragment stoku o ekspozycji północnej, położony na wysokości od 202 m n.p.m. do 230 m n.p.m., wysokości względne wynoszą ok 28 m. Występują tu naturalne skarpy oraz duże różnice w terenie z wysokimi murami oporowymi, co bezpośrednio wpływa na specyficzną lokalizację zabudowy, która piętrzy się na stoku.

Zaproponowano takie kształtowanie nowej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, kolorystyki dachów i elewacji oraz wskaźników zabudowy, które stanowi kontynuację istniejącej na tym terenie zabudowy. Powyższe założenia będą miały pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe tego obszaru, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie i kontynuację funkcji w zwartej strukturze przestrzennej dzielnicy. Szczegółowe zapisy planu miejscowego uwzględniają uwarunkowania środowiskowe i nie mają negatywnego wpływu na krajobraz.

3) WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA, W TYM GOSPODAROWANIA WODAMI I OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH;

Obszar planu położony jest w granicach złoża gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610 w związku z czym, zgodnie z ustaleniami planu, uwarunkowanie to należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów. Na obszarze planu nie występują tereny wód powierzchniowych w postaci cieków stałych. Teren planu leży poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1161), przepisów Rozdziału 2 „Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne”, w/w ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie występują tu tereny leśne. Nie ma również form podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Do tekstu uchwały wprowadzono przepisy dotyczące m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej. Odprowadzenie wód opadowych: dla istniejącej zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, dla nowych inwestycji i przy zmianie sposobu

użytkowania istniejących nieruchomości wody opadowe zagospodarować w granicach nieruchomości, z odprowadzeniem przelewu nadmiarowego do miejskiego systemu kanalizacyjnego. Gdzie nie ma możliwości zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości do miejskiej sieci ogólnospławnej. Plan miejscowy uwzględnia wszelkie obowiązujące przepisy prawa w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w stopniu w jakim mogą one być następnie egzekwowane na podstawie planu.

4) WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ;

Teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w obszarach:

- a) pomnika historii „Przemysł - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
- b) strefy „A” i „B” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętych wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,

Ochronie podlegają też:

- a) pierzeje ulic wpisanych do rejestru zabytków: zabudowa ul. Wybrzeże Marszałka Piłsudskiego pod nr A-1567 oraz zabudowa ul. Tadeusza Kościuszki pod nr A-528,
- b) obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu, położonych przy: ul. Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego (A-190, A-478 i A-1469), ul. Tadeusza Kościuszki (A-190, A-164, A-415), Placu Dominikańskim (A-619, A-878), ul. Grodzkiej (A-413), ul. Walerego Waygarta (A-1360, A-805), ul. Henryka Sienkiewicza (A-403, A-241, A-242) i ul. Fryderyka Chopina (A-391),
- c) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczone na rysunku planu nr: od ew.1 do ew.20,
- d) inne budynki o szczególnych walorach, objętych ochroną w planie, stanowiących uzupełnienia istniejących pierzei i ciągów zabudowy o jednolitym charakterze, oznaczonych na rysunku planu, oznaczone na rysunku planu nr: od 1 do 6,
- e) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu nr: 98, 100, 101, 102 i 103,
- f) pozostałości murów obronnych (A-1471),
- g) inne obiekty budowlane, małej architektury (B-336 zabytkowa barierka i ew.20 mur ogrodzeniowy, brama i budynek bramny),

W celu wypracowania optymalnych zasad ochrony konserwatorskiej przeanalizowano wytyczne PWKZ do planu zawarte w piśmie z dnia 12.03.2018r., zapisy nieobowiązującego Miejscowego Szczegółowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji (uchwała Nr 20/XXV/88 Miejskiej Rady Narodowej w Przemyślu z dnia 26.02.1988r.). Odbyło się kilka spotkań ze służbami Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (m.in. 02.09.2019r. i 28.01.2020r.). Dodatkowo wykonano szereg analiz istniejącej zabudowy (analizę zainwestowania, analizę zabytków, analizę parametrów, analizę krajobrazowo-widokową, analizę parametrów budynków i geometrii dachów). W związku z czym w planie miejscowym w odrębnym paragrafie ustalono szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, odnosząc się do wszystkich elementów podlegających ochronie oraz możliwości inwestycyjnych na tym obszarze.

5) WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA, A TAKŻE POTRZEBY OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI;

Ustalone w planie funkcje nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszą bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób ze

szczególnymi potrzebami będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy. Położenie obszaru w terenach, na których występują tereny osuwiskowe, a co się z tym wiąże potencjalnie zagrożone, zostało w ustaleniach planu określone w §5 i oznaczone graficznie na rysunku, jako istotne uwarunkowanie. Zakres terenów osuwiskowych wyznaczono w oparciu o „*Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta Przemyśla*”, opracowane przez Państwowy Instytut Geologiczny – PIG w Warszawie. Na obszarze objętym planem występują osuwiska okresowo aktywne (tereny o symbolu 5MW/U i 23MW/U) i teren zagrożony ruchami masowymi (tereny: 1UP, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MW, 2MW, 3MW, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U i 14MW/U). Teren w granicach osuwiska okresowo aktywnego został wyłączony z możliwości lokalizacji nowej zabudowy a dla istniejącej zakazano rozbudowy i nadbudowy, dopuszczono jedynie remont i przebudowę. Natomiast dla terenu zagrożonego ruchami masowymi dopuszczono lokalizację nowej zabudowy przy uwzględnieniu skomplikowanych warunków gruntowych oraz nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń i odwodnień skarp, które powstaną z podcięcia zboczy przy realizacji zabudowy.

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Znaczną część terenu objętego planem zajmuje obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługowa, zlokalizowana wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Teren objęty planem obsługiwany jest przez sieć istniejących dróg publicznych: zbiorczej (poza granicami planu), uzupełniony drogami lokalnymi, dojazdowymi i wewnętrznymi. Istniejące zainwestowanie zabudową i infrastrukturą techniczną umożliwia uzupełnienie terenu o nowe funkcje w niezbędnym zakresie. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniające obecne zainwestowanie terenu umożliwiają kontynuację tych funkcji a zarazem możliwości jego korzystnego rozwoju, optymalnego pod kątem ekonomicznym.

7) PRAWO WŁASNOŚCI;

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje konieczności zmian granic ewidencyjnych działek i nie będzie miała wpływu na strukturę władania nieruchomościami.

8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA;

Teren planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

W celu ochrony szczególnych walorów historycznych zabudowy w dzielnicy Podzamcze ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Pozwoli to na odpowiednią ochronę charakteru istniejącej zabudowy i możliwość uzupełnienia i kształtowania nowej. Znajdująca się tu zabytkowa zabudowa, tworząca specyficzny charakter tej dzielnicy, została uwzględniona i chroniona ustaleniami planu.

10) POTRZEBY W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWYCH;

W zakresie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej: woD/wo 375 w Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego, zlokalizowanej poza granicami planu, wo100 w Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego, po stronie numerów nieparzystych

(nr 1-9), wo80 w ul. Walerego Waygarta, wo100 i woA80 w ul. Henryka Sienkiewicza, wo100 w ul. Fryderyka Chopina, wo100 w ul. Grodzkiej, wo300 w ul. Tadeusza Kościuszki, zlokalizowanej poza granicami planu. W zakresie gospodarki ściekowej do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej: ko1200/700 w Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego, ko750/500 w ul. Walerego Waygarta, ko850/650 w ul. Henryka Sienkiewicza, ko300 i ko400 w ul. Henryka Sienkiewicza, ko: 750/500, 500/860 i 600/400 w ul. Fryderyka Chopina, ko 750/500 w ul. Grodzkiej, ko800/600 w ul. Tadeusza Kościuszki, ko/oD500 w Placu Dominikańskim, poza granicami planu. Odprowadzenie wód opadowych: dla istniejącej zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, dla nowych inwestycji i przy zmianie sposobu użytkowania istniejących nieruchomości wody opadowe zagospodarować w granicach nieruchomości, z odprowadzeniem przelewu nadmiarowego do miejskiego systemu kanalizacyjnego. Gdzie nie ma możliwości zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości do miejskiej sieci ogólnospławnej. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemysła. W zakresie ciepłownictwa: z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze planu: cw32, cw40, cn48, cw50, cw65, cw80, cw100. Dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej. W zakresie elektroenergetyki: zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych. Dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb. W zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych: s/c dn180 PE wzdłuż ul. Henryka Sienkiewicza, Fryderyka Chopina oraz w północno-wschodniej części obszaru, s/c dn225 PE poza obszarem planu w części południowo-zachodniej, dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego w ramach zasięgu odległości bezpiecznych od sieci i obiektów budowlanych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją gazu ziemnego. W zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

11) ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ;

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- zawiadomienia i ogłoszenie z dnia 21.02.2018r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłsudskiego I” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 23.03.2018r.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłsudskiego I” w dniach od 24.08.2020r. - 16.09.2020r. (dyskusja publiczna: 03.09.2020r.) z terminem składania uwag do dnia 02.10.2020r.,

które podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemysłu w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „tablica ogłoszeń – Inwestycje i gospodarka przestrzenna”, prasie lokalnej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Przemysłu oraz Biura Rozwoju Miasta Przemysła.

Ponadto, poza wymogiem ustawowym, w dniu 19.03.2018r. zorganizowano konsultacje społeczne we współpracy z Zarządem Osiedla.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

Ogłoszenia i zawiadomienia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta i Biura Rozwoju Miasta Przemysła, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemysłu w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13) POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY, DO CELÓW ZAOPATRZENIA LUDNOŚCI

W zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie odbywać się będzie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej: woD/wo 375 w Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego (zlokalizowanej poza granicami planu), wo100 w Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego (po stronie numerów nieparzystych nr 1-9), wo80 w ul. Walerego Waygarta, wo100 i woA80 w ul. Henryka Sienkiewicza, wo100 w ul. Fryderyka Chopina, wo100 w ul. Grodzkiej, wo300 w ul. Tadeusza Kościuszki, zlokalizowanej poza granicami planu. Istniejąca i możliwa do rozbudowy sieć wodociągowa zapewni odpowiednią ilość oraz jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z art. 1 ust. 3 i 4 USTAWY

Ad. ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalając przeznaczenie terenu wykorzystano z opracowań i z analiz, między innymi: opracowania ekofizjograficznego, inwentaryzacji terenu, analizy fotograficznej stanu istniejącego, analizę stanu własności, analizę zabytków, analizę krajobrazowo-widokową, analizę parametrów budynków i geometrii dachów.

Na etapie opracowania planu wpłynęło 11 wniosków, które zostały uwzględnione w całości lub w części (w tym 1 od osoby prywatnej). Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał konieczne uzgodnienia oraz pozytywne opinie. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie procedury planistycznej uwzględniono w możliwym zakresie wnioski. Po etapie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zostały wypracowane w oparciu o dokładne analizy i są kontynuacją funkcji a także uwzględniają dotychczasowe przeznaczenie i istniejące zainwestowanie w tym obszarze, nie naruszając jednocześnie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie stworzy kolizji międzyfunkcjonalnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny.

Ad. ust. 4. W przypadku nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**

Teren objęty opracowaniem jest dobrze skomunikowany. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta. Ze względu na duże zainwestowanie w terenie objętym planem, uzupełnienie obszaru o nową zabudowę nie wpłynie na podniesienie poziomu transportochłonności.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu publicznego jako podstawowego środka transportu:

Ruch komunikacji miejskiej prowadzony jest Wybrzeżem Marszałka Józefa Piłsudskiego, co daje mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Przystanki zbiorowej komunikacji miejskiej zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, przy Wybrzeżu Marszałka Józefa Piłsudskiego - 1 w kierunku centrum miasta i 2 w kierunku Prałkowiec.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

W obszarze planu wyznaczono układ komunikacyjny na podstawie istniejącej sieci dróg obsługującej tereny zabudowane, uzupełniając o niezbędne powiązania i odpowiednie parametry umożliwiające wprowadzenie ścieżek rowerowych oraz chodników dla pieszych. Wyznaczono tereny dróg publicznych lokalnych, tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnego. Istotne w tym obszarze było zachowanie istniejących powiązań komunikacji pieszej, stanowiącej w części schody terenowe, wydzielając je jako ogólnodostępne ciągi służące mieszkańcom (KX1-KX4). W projekcie dopuszczono w obszarze całego planu ścieżki rowerowe. Ustalono zasady obsługi komunikacyjnej tym samym zapewniono odpowiednią obsługę terenów w tym zakresie.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej ...:

Teren objęty planem zlokalizowany jest w jednostce osadniczej w dzielnicy Podzamcze z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową i mieszkaniowo-usługową, skoncentrowaną, pomiędzy istniejącymi drogami. Dodatkowo obsługiwany jest siecią dróg lokalnych, dojazdowych i ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych zlokalizowanych na tym terenie. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MW, MW/U i UP są w znacznej części zainwestowane a nowe stanowią uzupełnienie już istniejącej zabudowy oraz kontynuację funkcji występujących na tym terenie. Proponowana nowa zabudowa została wprowadzona w granicach jednostki osadniczej stanowiącej zabytkową dzielnicę Podzamcze, będącej wykształconą, zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną w ścisłym centrum starego miasta Przemyśla.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a ...:

Nie dotyczy.

6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W art. 32 ust. 1 i 2 USTAWY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została dokonana w trybie i terminie przewidzianym ustawą. Plan miejscowy uruchomiono na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. Zgodnie z w/w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania

Przestrzennego miasta Przemyśla teren położony jest w głównej strukturze przestrzennej miasta w Jednostce przestrzennej I.-Stare Miasto, w dzielnicy I. STARE MIASTO i w kwartałach: I.1.-Stare Miasto i I.4.-Podzamcze. Zarówno położenie objętego niniejszym planem obszaru w strukturze przestrzennej miasta jak i przeznaczenie terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Sporządzenie mpzp „Piłsudskiego I” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejsowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla przyjętym Zarządzeniem Nr 12/2020 Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 20 stycznia 2020r. w Obszarze zadań ponadlokalnych oraz celu publicznego.

Podczas procesu sporządzania planu uwzględniono uniwersalne projektowanie w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań w zakresie dostępności: architektonicznej, cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu opisano w dokumencie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piłsudskiego” w Przemyślu.

Opracowanie i uchwalenie mpzp „Piłsudskiego I” spowoduje wygenerowanie dochodów własnych i wydatków Gminy Miejskiej Przemyśl. Obciążenia finansowe będą miały różny charakter i zakres. Będą się ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, zgodnie z zapisami zawartymi w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego. Prognozowana suma wydatków wyniesie 144 000,00 zł (koszt opracowania mpzp). Prognozowane dochody wyniosą 165 259,00 zł. Saldo wydatków i wpływów wynikające z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest dodatnie dla budżetu gminy i wyniesie 21 259,00 zł.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA
Michał Bakun
Michał Bakun

Joanna Balan
DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balan-der-Wcisło

Dariusz Łapa
SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łapa
11.01.20

