

UCHWAŁA NR 85/2021
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU
z dnia 30 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III”

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 2021r. poz. 741), 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 Przemysłu uchwała, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III”, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 52,28 ha położony w Przemysłu, wzdłuż ul. Grochowskiej od północy i zachodu oraz pomiędzy terenem obowiązującego MPZP „Pikulice I” od południa, terenami leśnymi i ogrodami działkowymi od wschodu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 2000 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 zasadach ich finansowania.
- 3) Załącznik nr 3 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- 4) Załącznik nr 4 - dane przestrzenne planu.

§ 2. 1. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich funkcji stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) RM - teren zabudowy zagrodowej w specjalistycznych gospodarstwach ogrodniczych,
- 3) U - tereny zabudowy usługowej,
- 4) U/P - teren zabudowy usługowej z zabudową magazynowo-składową,
- 5) UK - tereny usług komunalnych,
- 6) ZP/R – teren zieleni urządzonej i produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej,
- 7) R – teren produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej,
- 8) ZN - teren zieleni nieurządzonej,
- 9) ZL - tereny lasów,
- 10) KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej,
- 11) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
- 12) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- 13) KDX - tereny ciągów pieszo-jezdných,
- 14) KX – teren ciągu pieszego,
- 15) KP – teren parkingu ogólnodostępnego,
- 16) G - tereny infrastruktury technicznej gazowej.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub szczególnych ustaleniach;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem liczbowo-literowym i literowym.

4. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 3, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale mówi się o:

- 1) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność i funkcjonowanie nie jest związana z emisją, dymów, oparów i zapachów;
- 2) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w szczególności wysokiej, złożony z gatunków zimozielonych odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 3) usługach komunalnych – należy przez to rozumieć usługi powszechnie dostępne związane z: utrzymaniem zieleni miejskiej, utrzymaniem porządku i czystości oraz inne z zakresu gospodarki komunalnej;
- 4) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu i więcej spadowy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku i budynku w stanie wykończonym;
- 6) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy dachu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnego terenu, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

2. Ustala się zasady w celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych na terenach osuwisk nieaktywnych oznaczonych na rysunku planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków usługowych, magazynowych, mieszkalnych, garażowych i gospodarczych,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) nakazuje się stosowanie zabezpieczeń i odwodnień skarp, które powstaną z podcięcia zboczy przy realizacji obiektów małej architektury.

§ 6. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 3) zakaz budowy budynków i obiektów tymczasowych niezwiązanych z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U i U/P oraz 1UK i 2G dopuszcza się zabudowę w linach rozgraniczających ww. terenów z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. 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 przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

3. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację:

- 1) parkingów,
- 2) ścieżek rowerowych.

4. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić położenie w granicach:

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

5. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w zakresie zagospodarowania terenu w granicach stanowisk archeologicznych 109-83-205 ob. 105, 109-84-169 ob.205, 109-84-168 ob.204, 109-83-107 ob. 318, 109-83-166 ob. 317, 109-84-230 ob. 322 oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach dotyczących ochrony zabytków oraz przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostępność komunikacyjną obszaru z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej dojazdowej na rysunku planu symbolem KDD, z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX oraz z drogi publicznej ul. Grochowskiej poza obszarem planu od strony północnej i zachodniej oraz z ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX,
- 2) dopuszczenie dojazdów i dojeżdż do dróg publicznych – o szerokości minimum 5,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN miejsca do parkowania należy realizować jako stanowiska postojowe lub garażowe w ilości jedno stanowisko na jeden lokal mieszkalny w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - b) dla zabudowy zagrodowej w specjalistycznych gospodarstwach ogrodniczych oznaczonej na rysunku planu symbolem RM miejsca do parkowania należy realizować, jako miejsca postojowe w ilości jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni usług, w ramach działki siedliskowej, na której realizowana jest inwestycja.
 - c) dla zabudowy usługowej, zabudowy usugowej z zabudową magazynowo-składową oraz zabudowy usługowej komunalnej oznaczonej na rysunku planu symbolami U, U/P, UK miejsca do parkowania należy realizować jako stanowiska postojowe lub garażowe w ilości jedno miejsce na każde 25,0 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz 1 jedno miejsce postojowe dla każdego pracownika, w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, z zachowaniem wymagań określonych przepisami;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej:
 - rozdzielczej Ø90 mm w ul. Grochowskiej,
 - rozdzielczej Ø100 mm w ul. Piastowskiej poza obszarem planu,
 - poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm.
 - poprzez rozbudowę sieci wodociągowej do celów przeciwpożarowych o średnicach nie mniejszych niż Ø110 mm.
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej:
 - kanał ogólnospławny Ø200 mm w ul. Piastowskiej poza obszarem planu,
 - kanał ogólnospławny Ø250 mm w ul. Grochowskiej,
 - poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø160 mm.
 - b) w przypadku gdy nie istnieją techniczne warunki umożliwiające podłączenie nieruchomości do sieci - do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków nie odprowadzających ścieków do gruntu w obszarze aglomeracji,
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych lub do gruntu, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową gruntową lub zbiornikową,
 - b) poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø250 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm,
 - c) z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej lub zbiornikowej,
- 5) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących sieci średniego 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV zlokalizowanych wzdłuż ulic Grochowskiej i ul. Piastowskiej oraz z sieci poza obszarem planu,
 - b) nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować jako obiekty wolnostojące z wydzieleniem samodzielnych działek lub wbudowane w budynki oraz jako słupowe stacje transformatorowe,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych z zastrzeżeniem ustaleń lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z istniejących gazociągów w terenach objętych planem oraz poza obszarem planu,
 - b) poprzez rozbudowę sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm.
 - c) dopuszcza się budowę nowych urządzeń, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń, obiektów budowlanych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją gazu ziemnego.
- 7) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi powstającymi w wyniku prowadzonej działalności - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
- 8) w zakresie ciepłownictwa: podstawowy system ogrzewania obiektów oparty na indywidualnych źródłach ciepła z wykorzystaniem paliw ekologicznych: energia elektryczna, gaz oraz odnawialne źródła energii,
- 9) w zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń łączności publicznej.

2. Dopuszcza się :

- 1) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, z zachowaniem wymagań określonych przepisami.

§ 9. Do czasu realizacji planu tereny i obiekty w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 10. 1. 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 MN, RM, U, U/P,
- 2) 0,1 % - dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN – 3MN.

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

- 1) garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
- 2) obiektów małej architektury.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość budynków mieszkalnych, nie więcej niż 12,0 m,
- 5) wysokość budynków garażowych i gospodarczych, nie więcej niż 6,0 m,
- 6) dachy: wielospadowe, pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne oraz blachą,

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: dostępność z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW oraz z drogi publicznej ul. Grochowskiej zlokalizowanej poza granicami planu, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN dopuszcza się dostępność komunikacyjną dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,10 ha.

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej w specjalistycznych gospodarstwach ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolami RM.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem §5 ust. 2 dopuszcza się:

- 1) budynki mieszkalne z garażem wbudowanym w ilości 1 budynek na 1 działce siedliskowej (zagrodowej),
- 2) wolnostojących garaży i budynków gospodarczych dla obsługi produkcji ogrodniczej, sadowniczej i pszczelarskiej,
- 3) przeznaczenie budynków mieszkalnych dla usług agroturystycznych do 40% ich powierzchni użytkowej,
- 4) obiekty małej architektury.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1. ustala się następujące wymagania:

- 1) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki siedliskowej 20%,
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki siedliskowej,
- 4) wysokość budynków mieszkalnych, nie więcej niż 12,0 m,
- 5) wysokość garaży i budynków gospodarczych, nie więcej niż 6,0 m,

6) dachy: wielospadowe, pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne oraz blachą,

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) dostępność komunikacyjna: z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX oraz z drogi publicznej ul. Grochowskiej zlokalizowanej poza granicami planu od strony północno-zachodniej.

5. Zasady podziału terenu na nowe działki: powierzchnia działki siedliskowej nie mniejsza niż 0,3 ha.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U – 3U.

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

1) usług w tym związanych funkcjonalnie z kompleksami usług komunalnych i składowiskiem odpadów, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2) lokalizację garaży wbudowanych lub wolnostojących,

3) lokalizację obiektów małej architektury.

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

1) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,70,

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

4) wysokość budynków usługowych, nie więcej niż 13,0 m,

5) wysokość garaży, nie więcej niż 10,0 m,

6) dachy: płaskie, jedno, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 30°, pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne oraz blachą,

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW,

2) zapewnić min. 5 miejsc dla parkowania rowerów przy obiektach usługowych.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,15 ha.

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z zabudową magazynowo-składową, oznaczony na rysunku planu symbolem U/P.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

1) usług związanych funkcjonalnie z kompleksami usług komunalnych i składowiskiem odpadów, nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

2) hal magazynowych,

3) utwardzonych powierzchni składowych,

4) obiektów małej architektury,

5) garaży wolnostojących.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,

2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,0,

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

5) wysokość budynków usługowych, nie więcej niż 10,0 m,

6) wysokość garaży i hal magazynowych nie więcej niż 12,0 m,

7) dachy: płaskie, jedno lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°, pokrycie materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne oraz blachą,

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
- 2) zapewnić min 5 miejsc dla parkowania rowerów przy obiektach usługowych.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,15 ha.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny usług komunalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UK - 2UK.

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

- 1) lokalizację budynków administracyjno-usługowych, garaży, wiat i obiektów budowlanych związanych z realizacją usług komunalnych, z wyłączeniem lokalizacji schroniska dla zwierząt i cmenatrzyiska dla zwierząt w terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem 2UK,
- 2) budowę nowych urządzeń odwiertów i sieci infrastruktury technicznej związanych z wydobyciem gazu ziemnego.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,75,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnię biologicznie czynną dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UK lokalizować w terenie o szczególnych ustaleniach.
- 5) w terenie o szczególnych ustaleniach oznaczonym konturem linią czarną przerywaną nakazuje się pozostawienie istniejącego drzewostanu, nowe nasadzenia w formie zieleni izolacyjnej,
- 6) wysokość budynków administracyjno-usługowych, nie więcej niż 12,0 m,
- 7) wysokość garaży i hal magazynowych, nie więcej niż 10,0 m,
- 8) wysokość wiat do 5,0 m,
- 9) dachy: płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 30°, pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne oraz blachą,

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.
- 2) zapewnić min 5 miejsc dla parkowania rowerów przy obiektach usługowych.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,20 ha.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej i produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/R.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) w terenie o szczególnych ustaleniach oznaczonym konturem linią czarną przerywaną nakazuje się pozostawienie istniejącego drzewostanu oraz nowe nasadzenia w formie zieleni izolacyjnej.

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

- 1) udział terenu produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej nie więcej niż 45% powierzchni terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, oraz poprzez teren produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej oznaczony w rysunku planu symbolem R.

§ 17. 1. Wyznacza się teren produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej, oznaczony na rysunku planu symbolem R.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych dla obsługi kompleksów ogrodniczych lub sadów,
- 2) obiektów małej architektury.

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

- 1) lokalizacja 1 budynku gospodarczego na jednej działce stanowiącej sad lub kompleks ogrodniczy,
- 2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50m² na jednej działce,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90% powierzchni działki,
- 4) wysokość budynków gospodarczych, nie więcej niż 7,0 m.
- 5) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD oraz poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w rysunku planu symbolem 3MN, dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/R.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako zieleni izolacyjnej.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL-3ZL.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizacje urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- 2) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX i z ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.

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

2. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20,0 m - jak na rysunku planu,
- 2) chodniki obustronne,
- 3) ścieżki rowerowe jednostronne,
- 4) oświetlenie obustronne,
- 5) odwodnienie skanalizowane.

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

2. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż do 10,0 m - jak na rysunku planu,
- 2) chodniki jednostronne,
- 3) ścieżki rowerowe jednostronne,
- 4) oświetlenie jednostronne,
- 5) odwodnienie powierzchniowe.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW.

2. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne dróg:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10,0 m - jak na rysunku planu,
- 2) chodniki jednostronne,
- 3) ścieżki rowerowe jednostronne,
- 4) odwodnienie powierzchniowe,
- 5) nawierzchnie utwardzone.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX – 2KDX.

2. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne ciągów pieszo-jezdnych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 3,0 m - jak na rysunku planu,
- 2) odwodnienie powierzchniowe,
- 3) nawierzchnie utwardzone.

§ 24. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.

2. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 3,0 m - jak na rysunku planu,
- 2) odwodnienie powierzchniowe,
- 3) nawierzchnia utwardzona.

§ 25. 1. Wyznacza się teren parkingu ogólnodostępnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KP.

2. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne:

- 1) odwodnienie powierzchniowe,
- 2) nawierzchnia utwardzona.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej gazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1G i 2G.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się: przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej gazowej oraz budowę nowych urządzeń kopalnianych w tym odwiertów i sieci związanych z wydobyciem gazu ziemnego.

3. W stosunku do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2G, ustala się następujące wymagania: nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDX i 2KDX.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**


Maciej Kamiński

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

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późniejszymi zmianami), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III” Rada Miejska w Przemyślu stwierdziła, że do zadań własnych gminy należeć będzie budowa dróg publicznych tj.:

1. droga publiczna zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ (łącząca ul. Fabryczną z ul. Grochowską) stanowiąca kontynuację drogi publicznej od ul. J. Słowackiego (wydzielenie działek gruntowych oraz budowa drogi).
2. droga publiczna dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD stanowiąca poszerzenie istniejącej drogi publicznej.
3. ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem KX stanowi kontynuację obsługi komunikacyjnej terenów leśnych.
4. parking ogólnodostępny oznaczony na rysunku planu symbolem KP zlokalizowany na końcu drogi publicznej oznaczonej symbolem KP. Parking zaprojektowany dla obsługi terenu oznaczonego symbolem 2UK.

wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Wyżej wymienione inwestycje celu publicznego realizowane będą ze środków własnych gminy oraz ze środków pomocowych, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy Miejskiej Przemyśl.


Przewodniczący
Rady Miejskiej
Maciej Kamiński

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr85/2021
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 30 czerwca 2021 r.

**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WRAZ Z ROZSTRZYGNIECIEM WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ZIELONKA III”**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki org. i adres zgłaszającego uwagi | Numer i treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ | Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag |
|-----|-------------------|---|---|--|---|--------------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | 16.10.2019r. | Monika Zapałowska | <p>1. Działka nr 345 (prawdopodobnie dot. działki 344) stanowi moją własność prywatną i nie wyrażam zgody na zaplanowanie na niej usług z góry określonych przez planistę i wymienionych w planie ustawy. Tym bardziej, iż teren ten jest planowany jako obszar pod działalność przemysłową.</p> <p>2. Następnym punktem budzącym mój sprzeciw oraz podejrzenie niewłaściwego planowania przez twórców projektu jest umieszczenie na terenach bliskich śmietnisku działek oznaczonych w planie jako „UK”, czyli teren usług komunalnych to oznacza, że w terenie i tak już zniszczonym oraz uciążliwym przez śmietnisko (z którym mieszkańcy od wielu lat walczą) może powstać kolejny teren zagospodarowany przez np. przez śmietnisko, spalarnię śmieci bądź cmentarz dla zwierząt.</p> <p>3. Dodatkowo moje poważne wątpliwości co do celowości planów zagospodarowania tych terenów budzą tajemnicze oznaczenia „U/P” – teren zabudowy usługowej z zabudową magazynowo-składową oraz „U” – tereny zabudowy usługowej. Zgodnie z tekstem projektu ustawy na terenach mają powstać budynki do 10 m wysokości z wykorzystaniem podnośników, przesuwni oraz terenów magazynowych.</p> | <p>Dz. nr 344, 375 313/1 obr. 210</p> <p>Dz. 30 obr. 211</p> | <p>Dz. 344 obr. 210 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3U – tereny zabudowy usługowej</p> <p>Dz. 375 obr. 210 2UK – tereny usług komunalnych Dz. 30 obr. 211 1UK – tereny usług komunalnych</p> <p>Dz. 313/1 obr. 210 1MN, 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1U, 2U – tereny zabudowy usługowej</p> <p>U/P – teren zabudowy usługowej z zabudowa magazynowo-składową</p> | | <p>Ustalenie w planie innych funkcji spowodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującego studium.</p> <p>Nieuwzględniono części uwagi w zakresie możliwości ustalenia w planie innych funkcji usługi komunalne, które dopuszczają ustalenia studium dla tego terenu. <u>W projekcie planu nie było zapisów o lokalizacji spalarni śmieci i cmentarza dla zwierząt.</u> Prawdopodobnie uwaga w tym zakresie odnosi się do rysunku i tekstu, który nie był przedmiotem wyłożenia planu do publicznego wglądu.</p> <p>Parametry zabudowy w tym wysokości określa tabela nr 5 – „Ogólne wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów” zawarta w części 2 – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy w tym terenie wynosi (wg tabeli nr 5) do 13 m.</p> |

| | | | | | | | |
|----|--|--|--|--|---|--|--|
| 2. | 22.10.2019r., 23.10.2019r., 14.11.2019r. | Przewodniczący Zarządu Osiedla Nr 17 „Zielonka” Pan Stefan Bodnar | <p>1. Wyraża się stanowczy protest przeciwko budowie schroniska dla zwierząt na działce nr 375 obr. 210 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1UK oraz na działce nr 30 obr. 211 oznaczonej na rysunku planu symbolem 2UK.</p> <p>2. Z uwagi na utratę wartości działek spowodowaną obecnością składowiska odpadów ustalić na procedowanym obszarze stawkę zerową opłaty adiacenckiej,</p> | Dz. 375 obr. 210 Dz. 30 obr. 211 | Dz. 375 obr. 210 2UK – tereny usług komunalnych Dz. 30 obr. 211 1UK – tereny usług komunalnych W planie w § 10. 1. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu | | <p>Nieuwzględniono części uwagi w zakresie możliwości ustalenia w planie innych funkcji niż usługi komunalne, które dopuszczają ustalenia studium dla tego terenu. <u>W projekcie planu nie było zapisów o lokalizacji spalarni śmieci i cmentarza dla zwierząt.</u></p> <p>Opłata adiacencka to opłata dotycząca właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek następujących zdarzeń: scalenie i podział nieruchomości, budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Natomiast zgodnie art. 36 ust. 4. z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy ustala w miejscowym planie opłatę planistyczną (renta planistyczna) a nie opłatę adiacencką.</p> |
| 3. | 25.10.2019r. 15.11.2019r. | Tadeusz Ogonowski | <p>1. Na działce nr 375 obr. 210 planowane są tereny usług komunalnych z budynkami administracyjno-usługowymi, garażami, wiatami i obiektami budowlanymi z realizacją usług komunalnych. Lokalizacją schroniska dla zwierząt na tym terenie niosą za sobą realną groźbę wystąpienia na szeroką skalę w mieście Przemysłu wścieklizny, choroby śmiertelnej dla ludzi i zwierząt. Ten teren jest miejscem bytowania licznej populacji drapieżników, które w błyskawicznym tempie będą w stanie roznieść tą chorobę po okolicy.</p> <p>2. Cyt.: Protestuję przeciwko lokalizacji na terenach bliskich śmietnisku stref oznaczonych w planie jako UK, U i U/P czyli teren zabudowy usług, usług komunalnych i magazynów. Oznacza to że terenie i tak już zniszczonym oraz uciążliwym przez lokalizację śmietniska i sortowni odpadów może powstać kolejny teren zagospodarowany przez np. śmietnisko, spalarnie śmieci bądź cmentarz dla zwierząt. Teren zabudowy usługowej z zabudową magazynowo-składową oraz U teren zabudowy usługowej gdzie planuje się budynki do 10 m wysokości z wykorzystaniem podnośników i przesuwni oraz terenów magazynowych.</p> | Dz. nr 375 313/1 obr. 210 Dz. 30 obr. 211 | Dz. 375 obr. 210 2UK – tereny usług komunalnych Dz. 30 obr. 211 1UK – tereny usług komunalnych Dz. 313/1 obr. 210 1MN, 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1U, 2U – tereny zabudowy usługowej U/P – teren zabudowy usługowej z zabudową magazynowo-składową | | <p>Nieuwzględniono części uwagi w zakresie możliwości ustalenia w planie innych funkcji niż usługi komunalne, które dopuszczają ustalenia studium dla tego terenu. <u>W projekcie planu nie było zapisów o lokalizacji spalarni śmieci i cmentarza dla zwierząt.</u> Prawdopodobnie uwaga w tym zakresie odnosi się do rysunku i tekstu, który nie był przedmiotem wyłożenia planu do publicznego wglądu.</p> <p>Wprowadzone funkcje usług oraz usług z zabudową magazynowo- składową, są zgodne z ustaleniami Studium i z wnioskiem właściciela terenu, dla którego przewiduje się ww. funkcje. Parametry zabudowy w tym wysokości określa tabela nr 5 – „Ogólne wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów” zawarta w części 2 – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy w tym terenie wynosi (wg tabeli nr 5) do 13 m.</p> |

| | | | | | | | |
|----|--------------|--|---|--|--|--|--|
| 4. | 15.11.2019r. | Koło łowieckie Leśników „Dzik” w Przemysłu | <p>1. Koło łowieckie Leśników Dzik w Przemysłu jest dzierżawcą terenów bezpośrednio graniczących z obszarem opisanym w mpzp Zielonka III. Od kwietnia 2020 roku cały ten teren będzie wchodził w skład obwodu łowieckiego nr 161 pk.</p> <p>2. Lokalizacją schroniska dla zwierząt na tym terenie niesie za sobą realną groźbę wystąpienia na szeroką skalę w mieście Przemysłu wścieklizny, choroby śmiertelnej dla ludzi i zwierząt. Ten teren jest miejscem bytowania licznej populacji drapieżników, które w błyskawicznym tempie będą w stanie roznieść ta chorobę po okolicy.</p> | Dotyczy terenu: w Przemysłu , dzielnica Zielonka | Dz. 375 obr. 210 2UK – tereny usług komunalnych | | <p>W skład obwodów łowieckich nie mogą wchodzić w tereny w granicach administracyjnych miast..... zgodnie z art. 26 pkt. 3) ustawy z dnia 13 października 1995r. Prawo łowieckie (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1295 z późniejszymi zmianami).</p> <p>Przedmiotem ustaleń planu <u>nie jest dopuszczenie bądź niedopuszczenie miejsc bytowania dzikich zwierząt</u> (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego ustalono sposób zagospodarowania).</p> |
|----|--------------|--|---|--|--|--|--|

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**

Maciej Kamiński