

bcym

08.06.2021

PROJEKT NR ..86/2021

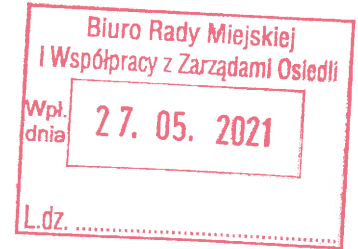
Projekt

z dnia 7 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU**

z dnia 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 uchwałą 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 ogrodnich,
- 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 wydobywaniem 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 Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr 236/2019 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 31 października 2019r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 14 listopada 2019 r., poz. 5396) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl,
- 2) obszaru i terenu górniczego „Przemyśl - 1”, wyznaczonego decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-IV-4771-31/35939/14/BG z dnia 24.09.2015 r.,
- 3) złoża gazu ziemnego „Przemyśl” 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 dojazdów 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 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 $\varnothing 40$ mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 25$ 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 rysunki 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 odstępność 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 IKDW.

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 zieleń izolacyjna.

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-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDX i 2KDX.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§ 28. 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

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Balawender-Wcisło

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Łapa

26.05.2021
RADCA PRAWNY

Artur Bielec
Rz-P-162

**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.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balawender-Weisło

**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	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ	Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag
	2	3	4	5	6	7	8
1.	16.10.2019r.	Monika Zapółowska	<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 budżetowym mój sprzeciw oraz podejrzenie niewłaściwego planowania przez twórców projektu jest umieszczenie na terenach bliższych śmietniku działek oznaczonych w planie jako „UK”, czyli teren usług komunalnych to oznacza, że w terenie i tak już zniszczonym oraz uciążliwym przez śmietniko (z którym mieszkańcy od wielu lat walczą) może powstać kolejny teren zagospodarowany przez np. przez śmietniko, 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</p> <p>3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej</p> <p>3U – tereny zabudowy usługowej</p> <p>Dz. 375 obr. 210</p> <p>2UK – tereny usług komunalnych</p> <p>Dz. 30 obr. 211</p> <p>1UK – tereny usług komunalnych</p> <p>Dz. 313/1 obr. 210</p> <p>1MN, 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej</p> <p>1U, 2U – tereny zabudowy usługowej</p> <p>U/P – teren zabudowy usługowej z zabudowa magazynowo-składową</p>	7	<p>Ustalenie w planie innych funkcji spowodowałyby naruszenie ustaleń obowiązującego studium.</p> <p>Nieuwzględniono części uwagi w zakresie możliwości ustalenia w planie innych funkcji niż usługi komunalne, które dopuszczają ustalenia studium dla tego terenu. W projekcie planu nie było zapisów o lokalizacji spalarni śmieci i cmentarza dla zwierząt. 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>Dz. 375 obr. 210</p> <p>Dz. 30 obr. 211</p>	<p>Dz. 375 obr. 210</p> <p>2UK – tereny usług komunalnych</p> <p>Dz. 30 obr. 211</p> <p>1UK – tereny usług komunalnych</p>		<p>Nieuwzględniono części uwagi w zakresie możliwości ustalenia w planie innych funkcji niż usługi komunalne, które dopuszczają ustalenia studium dla tego terenu. W projekcie planu nie było zapisów o lokalizacji spalarni śmieci i cmentarza dla zwierząt.</p>

3.	25.10.2019r. 15.11.2019r.	Tadeusz Ogonowski	2. Z uwagi na utratę wartości działek spowodowaną obecnością składowiska odpadów ustalić na procedowanym obszarze stawkę zerową opłaty adiacenckiej.	Dz. nr 375 313/1 obr. 210 Dz. 30 obr. 211	W planie w § 10. 1. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu	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. Niewzjędiono części uwagi w zakresie możliwości ustalenia w planie innych funkcji niż usługi komunalne, które dopuszczają ustalenie studium dla tego terenu. W projekcie planu nie było zapisów o lokalizacji spalarni śmieci i cementarza dla zwierząt. Prawdopodobnie uwaga w tym zakresie odnosi się do rysunku i tekstu, który nie był przedmiotem wyłożenia planu do publicznego wglądu.
4.	15.11.2019r.	Kolo łowieckie Lesników „Dzik” w Przemysłu	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 ochroniska 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. 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 cementarz 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.	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	Wprowadzone funkcje usług oraz zabudowa 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.	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). Przedmiotem ustaleń planu nie jest dopuszczenie bądź niedopuszczenie miejsc bytowania dzikich zwierząt (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego ustalono sposób zagospodarowania).
4.	15.11.2019r.	Kolo łowieckie Lesników „Dzik” w Przemysłu	1. Kolo łowieckie Lesników Dzik w Przemysłu jest dzierzawcą 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. 2. Lokalizacją ochroniska 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 tą chorobę po okolicy.	Dotyczy terenu: w Przemysłu, dzielnica Zielonka	Dz. 375 obr. 210 2UK – tereny usług komunalnych	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). Przedmiotem ustaleń planu nie jest dopuszczenie bądź niedopuszczenie miejsc bytowania dzikich zwierząt (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego ustalono sposób zagospodarowania).

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dorota Lapa

DYREKTOR
mgr Joanna Borkowska

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
mgr Wiesław Przemysła

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III” został opracowany na podstawie Uchwały Nr 8/2015 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 29 stycznia 2015r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Prace planistyczne nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego były zawieszane do 31 grudnia 2017r. ze względu na uwarunkowania przestrzenne wynikające ze zmiany przepisów w zakresie planowania przestrzennego oraz opracowywanie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przemyśla. Obowiązujące Studium straciło ważność z dniem 25 maja 2017r. tj. z dniem uchwalenia nowego studium dla miasta Przemyśla.

Projekt planu opracowywano 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.

Przedmiotowy teren wg. Studium znajduje się w następujących jednostkach przestrzennych: jednostce przestrzennej **III – Ogólnomiejska,**

c) Część południowo – zachodnia III.3.,

Dzielnica III.3. – ZIELONKA - dzielnica wielofunkcyjna, o dominującej funkcji ochronnej dla obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, z terenami lasów, naturalnej i mało przekształconej zieleni nieurządzonej i urządzonej na stokach wzgórz, w jarach, wąwozach i na terenach otwartych, oraz z terenami produkcji rolniczej i ogrodami działkowymi.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu na mapie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Załącznik Nr 3 Kierunki zmiany w przeznaczeniu został podzielony na następujące jednostki przestrzenne:

- III.3.MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- III.3.RM: tereny zabudowy zagrodowej ograniczonej do gospodarstw ogrodniczych i sadowniczych oraz agroturystycznych,
- III.3.U3 i U4: tereny zabudowy usługowo – magazynowo - składowej.
- III.3.ZP/R: tereny zieleni urządzonej i produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej,
- III.3.UK1: teren usług komunalnych.
- III.3.UK2: teren usług komunalnych.
- III.3.ZL: tereny lasów.
- oraz
- III.3.ZN: tereny zieleni nieurządzonej, w Dzielnicy III.3. Pikulice.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu dotyczy terenu o powierzchni około 52,28 ha, stanowiącego własności osób fizycznych, Gminy Miejskiej Przemyśl i Skarbu Państwa. Głównym celem przyszłych przekształceń jest określenie i uregulowanie zasad zagospodarowania terenów według aktualnych standardów.

Teren objęty planem posiada korzystne warunki przestrzenne dla realizacji proponowanych w Studium funkcji.

Obszar planu znajduje się w zachodnio-południowej części miasta Przemyśla w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych ul. Fabrycznej i ul. Grochowskiej. W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy (np.: opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzacja terenu, analiza fotograficzna stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich oraz analiza struktury stanu władania). Po przeanalizowaniu obszaru, pod kątem istniejącego zainwestowania i jego

parametrów przyjęto ustalenia zmierzające do wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

Ustalenia uwzględniają również poprawę - rozbudowę układu komunikacyjnego, który stopniowo staje się niewydolny. Obecnie znaczną część obszaru planu zajmują tereny rolne odłogowane oraz lasy a w niewielkiej części przy ul. Grochowskiej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa tworząc charakterystyczną jednostkę osiedleńczą.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 25 maja 2017r., w tym przeznaczenie terenu pod funkcje proponowane w ww. studium. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie będzie tworzyło kolizji między funkcjonalnych.

Przeanalizowano również złożone w wyniku zawiadomienia o przystąpieniu wnioski do planu mające wpływ na kształt zagospodarowania obszaru objętego planem:

- Pani Danuty Pasterz z dnia 12.06.2015r.,
- Gaz System S.A. Oddział w Tarnowie z dnia 30.03.2015r.,
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego z dnia 30.03.2015r.,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemysłu z dnia 15.04.2015r.,
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość z dnia 25.03.2015r.,
- PGNiG S.A w Warszawie Oddział w Sanoku z dnia 7.04.2015r.
- PWiK Sp. z o.o. w Przemysłu z dnia 17.04.2015r.,,
- Urzędu Miejskiego w Przemysłu, Wydział Mienia Komunalnego z dnia 16.04.2015r.,
- Urzędu Miejskiego w Przemysłu, Wydział Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Gospodarki Odpadami z dnia 31.03.2015r.,
- Zarządu Osiedla Zielonka z dnia 15.04.2015r.

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu we właściwym czasie uzyskał uzgodnienia oraz pozytywne opinie (procedura opiniowania i uzgadniania planu opisana w toku formalno-prawnym planu).

Projekt planu został wyłożony trzykrotnie do publicznego wglądu.

W czasie pierwszego wyłożenia projektu planu (w dniach od 9.10.2019r. do 31.10.2019r. uwagi do 17.11.2019r.) zostało złożonych 5 uwag bardzo rozbudowanych, z których 4 uwagi dotyczyły niedopuszczenia lokalizacji schroniska dla zwierząt w obszarze planu oraz wprowadzenia strefy ochronnej od składowiska odpadów, natomiast 1 uwaga dotyczyła bezpośrednio terenów zabudowy usługowej. Uwagi zostały uwzględnione w całości lub w części (tj. w sposób w którym zaproponowana zmiana była zgodna z obowiązującym studium).

Drugie wyłożenie projektu do publicznego wglądu planowane w dniach od 25.03. do 17.04.2020r. zostało przerwane z uwagi na ogłoszony stan epidemii COVID-19.

Trzecie wyłożenie odbyło się w dniach 20.07. do 14.08.2020r wraz z dyskusją publiczną, która odbyła się w dniu 23.07.2020r.

W związku z koniecznością zachowania najwyższych standardów dotyczących bezpieczeństwa oraz maksymalnego ograniczenia możliwości rozprzestrzeniania się koronawirusa, na stronie Urzędu Miejskiego w Przemysłu w Biuletynie Informacji Przestrzennej opublikowano następujące opracowania: projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna) opracowanie ekofizjograficzne wraz z załącznikami oraz prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami.

Do projektu uchwały planu dołączono cztery załączniki:

Załącznik nr 1 rysunek planu w skali 1:2000 – określający zasięg planu, który przedstawia graficznie przeznaczenie terenów objętych planem.

Załącznik Nr 2 – załącznik 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 rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik nr 4 – 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 2020 r. 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. poz. 1916 z 30 października 2020r.).

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

Zgodnie ze Studium UiKZP miasta Przemyśla przez teren objęty niniejszym planem przebiega strategiczna, z punktu widzenia układu komunikacyjnego, droga zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ, jako jeden z jej odcinków, który dodatkowo stanowi w skali planu połączenie ul. Grochowskiej z ul. Fabryczną. Natomiast w skali dzielnicy Zielonka oraz miasta stanowi docelowe połączenie komunikacyjne obwodnicy południowo-wschodniej z ul. Sanocką. Planowany w niniejszym planie przebieg drogi KDZ jest kontynuacją jej przebiegu wynikającą z obowiązujących miejscowych planów Herburtów II/05 i Pikulice I – od strony wschodniej oraz w projektowanym mpzp Zielonka II południe – w kierunku północnym.

Teren planu skomunikowany jest za pośrednictwem wyłącznie dwóch dróg publicznych ul. Fabrycznej i ul. Grochowskiej. Wzdłuż ul. Grochowskiej powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a przepustowość tej drogi stopniowo maleje dlatego ustalono jej odpowiednie parametry dla drogi publicznej. Brak połączenia komunikacyjnego ul. Fabrycznej i ul. Grochowskiej stanowi znaczące utrudnienie dla mieszkańców oraz rozwoju dzielnicy.

W zakresie zasad funkcjonowania systemu komunikacji publicznej i infrastruktury technicznej ustalono:

- granicę pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, terenów rolnych oraz leśnych i przebiegiem dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- warunki kształtowania zabudowy, w tym parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchnie biologicznie czynne itp.

Teren objęty planem jest wyposażony w sieć wodociągową i elektroenergetyczną brakuje wyposażenia w sieć gazową i kanalizacyjną. Istniejące sieci będą wymagały rozbudowy dla powiększającej się jednostki mieszkaniowej i usługowej.

3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU

Procedura opracowywania planu „Zielonka III” prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) 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 późniejszymi zmianami).

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

a) uzgodnienia:

- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie Urząd Marszałkowski w Rzeszowie - uzgodnienie postanowieniem znak: RR-VI.7634.94. 2019.ADS z dnia 21.05.2019r.
- Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie, pismo: znak ZG.2210.2.2019 z dnia 21.05.2019r. wraz z uzupełnieniem z dnia 23.05.2019r.
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyślu, postanowienie znak: AZP-II.5150.14.2019.PT z dnia 27.05.2019r.
- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego postanowienie Nr 47 z dnia 14.05.2019r.
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie postanowieniem znak: KRO.5111.42.2018.GK z dnia 22.05.2019r.
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie umorzenie postępowania decyzją znak RZ.RPP.610.87.2019.MK z dnia 16.05.2019r.
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - pismo znak: ZDM.NT.1.4244.041.2019 z dnia 20.05.2019r.

b) opinie:

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemyślu - opinia z dnia 19.02.2019r. wraz z protokołem znak AOS.0350.6.2019 z dnia 12.02.2019r.
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie – opinia znak: WOOŚ.410.4.59.2019.AP.10 z dnia 10.05.2019r. wraz z uzupełnieniem z dnia 24.07.2019r.
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia znak: SNZ.9020.86.2019.BW z dnia 07.05.2019r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Przemyślu, opinia pismo znak: PSNZ.4601-2/19 z dnia 14.05.2019r.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Przemyślu.

Zgodnie z art. 21 ust. 2, 5, 7 i 23 lit. d, art. 39, art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 283 z późn. zm.), projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III” podlega strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w tym zapewnieniu możliwości udziału społeczeństwa w okresie wyłożenia do publicznego wglądu które odbyło się w następujących okresach:

- w czasie pierwszego wyłożenia projektu planu (w dniach od 9.10.2019 do 31.10.2019r. uwagi do 17.11.2019r.) zostało złożonych 5 uwag (wielowątkowych). 4 uwagi głównie dotyczyły niedopuszczenie lokalizacji schroniska dla zwierząt w obszarze planu oraz wprowadzenia strefy ochronnej od składowiska odpadów, natomiast 1 uwaga dotyczyła bezpośrednio terenów zabudowy usługowej. Uwagi zostały uwzględnione w całości lub w części (tj. w sposób w którym zaproponowana zmiana była zgodna z obowiązującym studium).
- w czasie drugiego wyłożenia projektu do publicznego wglądu planowane w dniach od 25.03. do 17.04.2020r. zostało przerwane z uwagi na epidemię COVID-19. Na dzień 6 maja 2020r. wg metryki strony internetowej pobrano 30 razy opublikowane materiały planistyczne tj. projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), odwiedziło stronę 168 użytkowników. Dyskusja publiczna się nie odbyła.

- trzecie wyłożenie odbyło się w dniach 20.07. do 14.08.2020r z dyskusją publiczną w dniu 23.07.2020r. z możliwością składania uwag do 28 sierpnia 2020r. Nie wpłynęły żadne uwagi, natomiast na dzień 28 sierpnia 2020r. wg metryki strony internetowej pobrano 72 razy opublikowane materiały planistyczne tj. projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna) opracowanie ekofizjograficzne wraz z załącznikami oraz prognoza oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami (odwiedziło stronę 113 użytkowników).

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

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Pod względem urbanistycznym istniejąca zabudowa tworzy zwartą jednostkę osiedleńczą o podobnej architekturze tj. wielkość budynku, kształt dachu, pokrycia dachu i sposobu zagospodarowania działek budowlanych.

Ze względu na korzystne warunki przestrzenne, realizacja proponowanych funkcji w tym publicznej drogi zbiorczej w znacznym stopniu spowoduje ożywienie tej części miasta i poprawi układ komunikacyjny w tym obszarze. Nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanego przeznaczenia terenów pomiędzy ul. Grochowską i ul. Fabryczną pod zabudowę mieszkaniową w tym zagrodową, zabudowę usługową wraz z usługami komunalnymi, oraz teren produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej, tereny zieleni nieurządzonej i tereny leśne. Opracowywany projekt mpzp jest realizacją polityki przestrzennej Gminy, zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła przyjętym uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 25 maja 2017r.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obecnie część w obszarze planu przy ul. Grochowskiej znajdują tereny zabudowane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w tym pozostałości po zabudowie zagrodowej), pozostała część to tereny odłogowane oraz leśne. Teren ten zainwestowany jest budynkami mieszkalnymi, garażami i gospodarczymi o prostych bryłach, pokrytymi dachami płaskimi, dwu i wielospadowymi krytymi blachą, blachodachówką, materiałem imitujący dachówkę ceramiczną. Ich forma architektoniczna jest zbliżona. W projekcie planu przyjęto ustalenia według, których kształtowanie nowej zabudowy na tym terenie będzie kontynuacją występującej tu zabudowy uwzględniając jej charakter architektoniczny.

Sąsiedztwem wpływającym na sposób zagospodarowania terenu jest składowisko odpadów znajdujące się w południowej części miasta w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Projekt wprowadza tereny, w których dopuszcza się realizację zieleni urządzonej jako izolacyjna realizując oczekiwania mieszkańców oraz podnosząc walory krajobrazowe obszaru.

Według podziału fizjograficznego rozpatrywany obszar leży w obrębie Mezonejonu Pradolina Podkarpacka. Obszar położony jest w strefie fałdów skibowych. Obejmuje fragment stoku o nachyleniu 5-12% o ekspozycji południowej i zachodniej. Rzędne terenu wynoszą od 230,7 m n.p.m. do 347 m n.p.m. Wysokości względne wynoszą ok. 116 m. Pierwotna rzeźba terenu została częściowo zmniejszona przez działalność rolniczą, osadniczą i komunikację. Występują tu liczne naturalne skarpy oraz wykopy i skarpy wzdłuż dróg. W ramach Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej – SOPO, ogólnopolskiego programu Państwowego Instytutu Geologicznego w 2013r. opracowano „Mapę osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowym dla miasta Przemysła”, zgodnie z którą w północnej części obszaru zidentyfikowano osuwisko nieaktywne nr 51102 i w południowej części obszaru osuwisko nieaktywne nr 50883 (numery identyfikacyjne zgodne z bazą danych SOPO). Dla obszarów znajdujących się w granicy ww. osuwiska wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu.

Morfologia terenu, nie stanowi utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu. Na badanym obszarze nie występują wody powierzchniowe. Ze względu na położenie obszar posiada dobre warunki termiczne, solarne i wilgotnościowe. Zieleń na omawianym terenie jest

typowa dla obszarów odłogowanych i rolniczych. 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;

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) przepisy Rozdziału 2 „ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne” ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

W południowej części obszaru zlokalizowany jest zwarty kompleks leśny o powierzchni ok. 12ha oraz dwa obszary leśne o powierzchni 0,46 ha i 1,54 ha. Powierzchnie leśne zostały objęte planami urzędowania lasu:

- a) uproszczony plan urzędowania lasu mienia komunalnego miasta Przemyśla, okres gospodarczy od 1.01.2009 r. do 31.12.2018 r.
- b) uproszczony plan urzędowania lasu miasta Przemyśla (lasy prywatne) okres gospodarczy od 1.01.2011 r. do 31.12.2020 r.

Na obszarze tym przeważają graby, jesiony, brzozy w różnym wieku. Zadrzewienia i zakrzewienia na obszarze opracowania - niesklasyfikowane jako lasy występują w postaci zadrzewień przydrożnych i roślinności przydomowej o zróżnicowanym składzie gatunkowym - wierzba, świerk, jarzębina, dąb. Na obszarze planu nie stwierdzono występowania objętych ochroną prawną, miejsc lęgowych ptaków i rozrodu zwierząt oraz chronionych prawnie stanowisk roślin i grzybów. Teren leży poza Obszarem Chronionego Krajobrazu, poza Parkiem Krajobrazowym i Obszarem Natura 2000. Nie występują na nim ograniczenia w sposobie zagospodarowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody.

W obszarze planu nie występują wody powierzchniowe. Dla ochrony tych terenów wprowadzono obowiązek odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych lub do gruntu, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową gruntową lub zbiornikową, natomiast 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.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Teren objęty planem znajduje się poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i jest zlokalizowany poza strefami ochrony konserwatorskiej obejmującej krajobraz miejski w obszarze wewnętrznego pierścienia fortów Twierdzy Przemyśl ustalonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Rzeszowie i Konserwatora Zabytków KL.II.-680/15/72 z dnia 20 maja 1972r. w sprawie ustanowienia stref ochrony konserwatorskiej A, B, C i postanowienia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 27.09.2017r. znak: RDZ-I.5130.125.2017 w sprawie zakresu ochrony konserwatorskiej oraz sprecyzowania przebiegu granic stref ochrony konserwatorskiej. Na terenie objętym opracowaniem występują stanowiska archeologiczne 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, które zostały uwidocznione w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3U – tereny zabudowy usługowej, R - tereny produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej, ZP/R – teren zieleni urządzonej z terenem produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej, 2UK - teren usług komunalnych, 3ZL – teren lasów.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usługowej w tym komunalnej. W ramach projektowania uniwersalnego zawarto ustalenia dla nowej zabudowy, umożliwiające zwiększenie dostępności architektonicznej dla osób starszych oraz z ograniczeniami ruchowymi, zapewnienie swobodnego dostępu do usług oraz możliwości udziału w życiu społecznym i publicznym osób o szczególnych potrzebach.

W szczególności dopuszczono rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci, które zapewnią dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni;

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniające obecne zainwestowanie terenu umożliwiają kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast realizacja publicznej drogi zbiorczej w znacznym stopniu spowoduje ożywienie gospodarcze tej części miasta poprzez wprowadzeniu usług i w znacznym stopniu poprawi układ komunikacyjny przez budowę (strategicznej dla tej części miasta) drogi publicznej klasy zbiorczej w tym obszarze.

7) Prawo własności;

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje konieczności zmian granic ewidencyjnych działek i nie będzie miała wpływu na strukturę władania nieruchomościami, wyjątek stanowi nowy odcinek drogi publicznej zbiorczej oraz poszerzenie istniejącej drogi publicznej dojazdowej (ul. Grochowska), do parametrów technicznych wynikających z przepisów odrębnych, dla których konieczne będą zmiany granic działek i ich własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

9) Potrzeby interesu publicznego;

Dla terenów w obszarze planu zapewniono realizację inwestycji celu publicznego z zakresu kopalnianych sieci gazowych i urządzeń wydobywczych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1G i 2G, również umożliwiono realizację usług komunalnych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UK i 2UK.

W terenie zieleni urządzonej z terenem produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP/R zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców dopuszczono lokalizację zieleni izolacyjnej. W terenie o szczególnych ustaleniach nakazuje się pozostawienie istniejącego drzewostanu, nowe nasadzenia w formie zieleni izolacyjnej. Opisano jak należy rozumieć zielenią izolacyjną - jako pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w szczególności wysokiej, złożony z gatunków zimozielonych odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie składowisko odpadów komunalnych znajdujące się bezpośrednio przy granicy planu od strony południowej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych;

Mając na uwadze potrzeby mieszkańców zapewniono możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dostosowania ich do potrzeb. W zakresie zaopatrzenia w wodę: zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej: rozdzielczej Ø90 mm w ul. Grochowskiej, rozdzielczej Ø100 mm w ul. Piastowskiej poza obszarem planu. W zakresie gospodarki ściekowej: 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, natomiast 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. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych lub do gruntu, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową gruntową lub zbiornikową. W zakresie elektroenergetyki: 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. W zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejących gazociągów w terenach objętych planem oraz poza obszarem planu. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i technologicznymi powstającymi w wyniku prowadzonej działalności - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla. W zakresie ciepłownictwa: podstawowy system ogrzewania obiektów oparty na indywidualnych źródłach ciepła minimalizujących emisję zanieczyszczeń do powietrza.

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 2.03.2015r. opublikowano na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Przemyślu i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla, w prasie lokalnej ukazało się 10 marca 2015r. (Gazeta Przemyska str. 11) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 15 kwietnia 2015r. oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Przemyślu. Odbyły się konsultacje społeczne dla mieszkańców osiedla w dniu 18 marca 2015r. w siedzibie biura.
- Ogłoszenie i obwieszczenie o pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III” w dniach od 9.10.2019r. - 31.10.2019r. (dyskusja publiczna: 16.10.2019r.) z terminem składania uwag do dnia 17.11.2019r., które podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „tablica ogłoszeń – Inwestycje i gospodarka przestrzenna” oraz prasie lokalnej - Życie Podkarpackie z dnia 27 września 2019r. str. 9, oraz opublikowano na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Przemyślu i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla (w formie papierowej).
- Spotkanie z mieszkańcami dzielnicy Zielonka i Zarządem Osiedla „Zielonka” w dniu 7 listopada 2019r. (sala narad I piętro UM godz. 17) z udziałem Prezydenta Miasta Przemyśla, Naczelnika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska oraz zespołu projektowego.
- Ogłoszenie i obwieszczenie o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III” w dniach od 25.03.2020r. - 17.04.2020r. (dyskusja publiczna: 27.03.2020r.) z terminem składania uwag do dnia 6.05.2020r., które podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „tablica ogłoszeń – Inwestycje i gospodarka przestrzenna” oraz prasie lokalnej - Nowiny z dnia 12 marca 2020r. str. 17, oraz opublikowano na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Przemyślu i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla (w formie papierowej). na stronie Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Przestrzennej opublikowano następujące opracowania: projekt uchwały i załącznik nr 1, opracowanie ekofizjograficzne wraz z załącznikami oraz prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami. W związku z epidemią **COVID – 19** nie było możliwości zorganizowania

dyskusji publicznej, podjęto decyzję o przerwaniu drugiego wyłożenia projektu planu „Zielonka III” do publicznego wglądu.

- Ogłoszenie i obwieszczenie o trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III” w dniach od 20.07.2020r. - 14.08.2020r. (dyskusja publiczna: 23.07.2020r.) z terminem składania uwag do dnia 28.08.2020r., które podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „Planowanie przestrzenne – MPZP w toku – wyłożenie MPZP” oraz prasie lokalnej - Nowiny z dnia 8 lipca 2020r. str. 13, oraz opublikowano na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Przemyślu i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla (w formie papierowej). Ponadto na stronie Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Przestrzennej opublikowano następujące opracowania: projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna) opracowanie ekofizjograficzne wraz z załącznikami oraz prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Ogłoszenia i zawiadomienia wyszczególnione powyżej zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ponadto od drugiego wyłożenia zastosowano możliwość pobierania opracowań planistycznych tzn.: projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna) opracowanie ekofizjograficzne wraz z załącznikami oraz prognoza oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami.

Zarówno w drugim jak i trzecim wyłożeniu projektu mpzp do publicznego wglądu zastosowano techniki umożliwiające zwiększenie dostępności architektonicznej dla osób starszych oraz z ograniczeniami ruchowymi przez dostępność informacyjno – komunikacyjną oraz cyfrową tj. strona internetowa Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Przemyślu, na której były publikowane materiały, jest przystosowana dla osób słabowidzących i niewidomych. Celem tych działań było zapewnienie swobodnego dostępu do prezentowanych materiałów oraz możliwości udziału osób o szczególnych potrzebach.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie nastąpi z miejskiej sieci wodociągowej rozdzielczej po rozbudowie sieci Ø90 mm w ul. Grochowskiej i sieci Ø100 mm w ul. Piastowskiej znajdującymi się poza obszarem planu. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych gdy warunki techniczne uniemożliwiają dostęp do sieci miejskiej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i RM tj. dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Zapewni to zaopatrzenie w odpowiednią ilość i jakość wody dla zaopatrzenia ludności - mieszkańców.

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.

Dla terenu objętego opracowaniem planu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych. Ustalając przeznaczenie terenu wykorzystano z opracowań i z analiz, między innymi: opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzacja terenu, analiza fotograficzna stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich oraz analiza struktury stanu władania. Na etapie opracowania planu wpłynęło 10 wniosków, 9 wniosków zostało uwzględnionych w całości 1

wniosek w części. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie tworzy kolizji międzyfunkcjonalnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny. Wprowadzone funkcje w planie są zgodne z oczekiwaniami lokalnej społeczności oraz z sąsiednim zainwestowaniem terenu.

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 niewystarczająco skomunikowany. Zwiększenie transportochłonności obszaru spowodowane jest wprowadzaniem w planie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które spowoduje konieczność dostosowania parametrów technicznych istniejących dróg publicznych oraz wprowadzenia nowych połączeń komunikacji. Niezbędnym dla podstawowych potrzeb w tym zakresie jest nowy odcinek drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, który połączy bezpośrednio ul. Grochowską i ul. Fabryczną oraz obsłuży nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Uzupełnieniem podstawowego układu drogowego będą drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne i piesze.

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

Zabudowa mieszkaniowa stanowi obecnie mniej niż 10% terenów objętych planem i jest usankcjonowaniem stanu istniejącego. Ruch komunikacji miejskiej prowadzony jest z ul. L. Pasteura a bezpośredni dostęp do tej drogi realizowany jest ul. Grochowską od północy oraz ul. Fabryczna do ul. J. Słowackiego. Ze względu na niewielką ilość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej było niewielkie zapotrzebowania na prowadzenie ruchu komunikacji miejskiej.

Niezbędne jest dostosowanie parametrów technicznych ul. Grochowskiej (oznaczoną w rysunku planu symbolem KDD) do standardów drogi publicznej dojazdowej, natomiast budowa nowego odcinka drogi zbiorczej (oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ) umożliwiłaby uruchomienie nowych połączeń komunikacji miejskiej, co dałoby mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego.

Przystanki zbiorczej komunikacji miejskiej w bliskiej odległości od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane są przy ul. L. Pasteura w odległości około 520m co może stanowić utrudnienia w korzystaniu z komunikacji zbiorowej.

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

W obszarze planu wyznaczono teren drogi publicznej zbiorczej i dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i tereny ciągów pieszo-jezdnych i pieszego. Ustalono odpowiednie parametry dróg i ciągów, tym samym zapewniając dostęp do funkcji ustalonych w planie oraz umożliwiając wygodne wprowadzenie ścieżek rowerowych oraz chodników dla pieszych. W projekcie dopuszczono w obszarze całego planu ścieżki rowerowe. Ustalono zasady obsługi komunikacyjnej tym samym zapewniono odpowiednią obsługę terenów w tym zakresie. Wyłącznie dla ruchu pieszego przewidziano ciąg KX wzdłuż terenów atrakcyjnych krajobrazowo.

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 Zielonka z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, skoncentrowaną przy ul. Grochowskiej. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN i RM stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz kontynuację funkcji występujących na tym terenie. Proponowana nowa zabudowa została wprowadzona w granicach jednostki osadniczej stanowiącej dzielnicę Zielonka miasta Przemyśla, będącej w dużej mierze wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

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

Do sporządzenia planu przystąpiono na podstawie Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemyśla Nr 481/2013 Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 2 grudnia 2013r. w sprawie Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Przemyśla na lata 2013-2017 z perspektywą po 2018r., Obszar zadań lokalnych i indywidualnych: „III. Obszary Rozwoju Infrastruktury”. Zgodnie z ww. programem obszar opracowania planu otrzymał oznaczenie robocze „Pikulice III” (zmiana nazwy na etapie uchwały o przystąpieniu na Zielonka III).

W czasie przystąpienia do opracowania mpzp "Zielonka III" obowiązywało Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalone Uchwałą Nr 26/2006 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 23 lutego 2006r. poddane było ocenie w 2010r. Rada Miejska w Przemyślu uchwałą Nr 95/2010 z dnia 24 maja 2010r. przyjęła ocenę aktualności studium, w którym stwierdzono konieczność wprowadzenia zmian i opracowania studium w granicach administracyjnych miasta z powodu zmian legislacyjnych oraz uwarunkowań społecznych, środowiskowych i gospodarczych. Uchwałą Nr 13/2011 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 24 lutego 2011r. przystąpiono do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla.

Obecnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. jest w trakcie trwania kadencji Rady Miejskiej i dokument nie podlegał ocenie aktualności. Obszar, który został objęty opracowaniem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III” nie był wcześniej objęty żadnym innym miejscowym planem.

W czasie drugiego i trzeciego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu zastosowano techniki umożliwiające zwiększenie dostępności architektonicznej dla osób starszych oraz z ograniczeniami ruchowymi (dostęp do pomieszczeń w którym odbywała się dyskusja publiczna zapewniała dostęp dla osób niepełnosprawnych poprzez windę w budynku), dostępność informacyjno – komunikacyjną w tym cyfrową (umieszczenie materiałów planistycznych na stronie internetowej, która była przystosowana dla osób słabowidzących i niewidomych), w celu zapewnienie swobodnego dostępu do prezentowanych materiałów oraz możliwości udziału w życiu społecznym i publicznym osób o szczególnych potrzebach.


7. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu opisano w dokumencie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka III” w Przemysłu, sporządzona w listopadzie 2020r.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu zakłada m.in. że koszt opracowania projektu mpzp Zielonka III wraz z opracowaniami niezbędnymi do przeprowadzenia procesu legislacyjnego wyniesie około 175 655,0 zł.

Dochody z podatku od nieruchomości tj. podatek od gruntów w latach 2020-2025 wyniesie 850 907,0 zł

Szczegółowe wyliczenia dochodów i obciążeń zostały opisane ww. prognozie.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA

Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Balawender-Wcisła

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Łupa