

Rym 22.09.2021

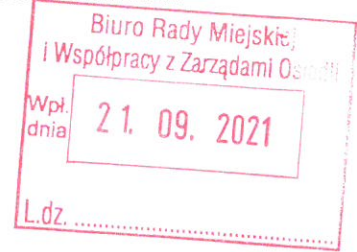
Projekt

z dnia 9 września 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU**

z dnia 2021 r.



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka II - południe”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 20 ust.1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r., Rada Miejska w Przemysłu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 43,0ha, położony w zachodniej części miasta Przemysła, pomiędzy terenami obowiązującego MPZP „Zielonka I” i ulicami: Pasteura, Ziemowita, Grochowską, Na Zawadach, Potokową.

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 - zawierający dane przestrzenne planu.

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

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

- 1)MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2)MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 3)MNO - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze osuwiskowym,
- 4)RM- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
- 5)US – teren sportu i rekreacji,
- 6)ZP - teren zieleni urządzonej,
- 7)KDZ- tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 8)KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych,
- 9)KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale mówi się o:

- 1) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,
- 2) pojedynczych systemach oczyszczania ścieków – należy przez to rozumieć lokalne systemy oczyszczania ścieków,
- 3) zieleni maskującej - należy przez to rozumieć zieleni typu krzewy, niskie i wysokie drzewa, osłaniającą i zasłaniającą obiekty militarne m.in. forty, drogi.

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały polegające na zagospodarowaniu:

- 1) otoczenia Zespołu Baterii Pozycyjnej 3 Kruhel,
- 2) drogi fortecznej będącej elementem zespołu fortyfikacji w ramach strefy „C” krajobrazowej, którą wyznacza pierścień wewnętrznej linii fortyfikacji Twierdzy Przemyśl, objętej wpisem do rejestru zabytków pod nr A-1493, w terenie oznaczonym na rysunku symbolem 1KDZ,
- 3) drogi fortecznej Zespołu Fortyfikacji Twierdzy Przemyśl na odcinku 1-2, w terenie oznaczonym na rysunku symbolem 2KDZ,
- 4) strefy ochrony krajobrazu Twierdzy Przemyśl,
- 5) stanowisk archeologicznych nr 198/AZP109-83/98, 200/AZP109-83/100 i 204/AZP109-83/104.

§ 5. 1. W obszarze planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) garaży i obiektów gospodarczych blaszanych,
- 2) ogrodzeń pełnych,
- 3) budowli typu silos.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku symbolami: MN, MN/U i RM,
- 2) parkingów, ciągów pieszo-jezdných,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) murów oporowych,
- 6) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) murów oporowych, skarp i nasypów,
- 2) przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

4. Dla terenów, w których nie wyznaczono na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały.

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

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

7. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w strefie ochrony panoramy miasta, dla których obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

8. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić położenie:

- 1) części planu w granicach aglomeracji Przemysł, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 10 grudnia 2020r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r. poz.5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemysł oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemysł.
- 2) w granicach 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) w granicach złoża gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610.

9. W obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości, mające na celu wydzielenie działek dla urzędzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

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

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN.

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

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
- 2) budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ust.4, ustala się następujące wymagania:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 8,0m od linii rozgraniczającej teren dróg publicznych zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 3KDZ,
- b) 8,0m od granicy obszaru objętego planem, od strony ulicy Pasteura i ul. Ziemowita,
- c) 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD,
- d) w odległości 4,0m od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
- e) w linii strefy otoczenia zespołu Baterii Pozycyjnej „3 Kruhel” jak na rysunku planu,

2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,

3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,2,

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

5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

6) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,

7) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 5,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,

8) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° - 45° w kolorze grafitowym, oliwkowym, ciemno zielonym i odcieniach brązu oraz dachy płaskie zielone,

9) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, materiałem imitującym taką dachówkę.

4. W stosunku do terenu 5MN, w strefie ochrony krajobrazu Twierdzy Przemysł, ustala się następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych,
- 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,2,
- 4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 8,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 7) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 5,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 8) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° - 35° w kolorze grafitowym, oliwkowym, ciemno zielonym i odcieniach brązu oraz dachy płaskie zielone,
- 9) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, materiałem imitującym taką dachówkę; gontem bitumicznym, drewnianym, materiałem imitującym taki gont,
- 10) elewacje budynków w kolorach jasnych: odcieniach bieli, beżu, popieli oraz kremu.

5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 3KDZ, z dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD, z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW oraz z ulicy Pasteura i ul. Ziemowita, znajdujących się poza obszarem planu,
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN - 0,05ha,
- 2) dla terenów 3MN, 4MN, 5MN, 6MN - 0,10ha.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U.

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

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z usługami,
- 2) gospodarczych wolnostojących.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) 4,0m od linii rozgraniczających teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
 - c) 8,0m od granicy obszaru objętego planem, od strony ul. Ziemowita.
- 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,2,
- 4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- 5) udział powierzchni użytkowej usług nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami do 10,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 8) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 5,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 9) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25°-45°, w kolorze grafitowym, oliwkowym, ciemno zielonym i odcieniach brązu oraz dachy płaskie zielone,
- 10) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, materiałem imitującym taką dachówkę.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW oraz od strony ulicy Ziemowita znajdującej się poza granicami planu,
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno miejsce na każde 25,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 0,05ha.

§ 8. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze osuwiskowym, oznaczony na rysunku planu symbolem MNO.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy,
- 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków mieszkalnych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ oraz od strony ulicy Ziemowita, Potokowej, znajdujących się poza granicami planu.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM.

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

- 1) funkcję rolną ograniczoną do funkcji ogrodniczej i sadowniczej,
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych w zagrodach w ilości 1 budynek na 1 działce zagrodowej,
- 3) lokalizację budynków gospodarczych dla produkcji ogrodniczej i sadowniczej.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ust.4, ustala się następujące wymagania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ,
 - b) 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - c) 4,0m od linii rozgraniczających teren drogi ul. Na Zawadach znajdującej się poza granicami planu,
 - d) w linii strefy otoczenia zespołu Baterii Pozycyjnej „3 Kruhel” jak na rysunku planu,
- 2) minimalna intensywność zabudowy działki zagrodowej 0,01,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki zagrodowej 0,5,

- 4) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki zagrodowej maksymalnie 20%,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60 % powierzchni działki zagrodowej,
- 6) przeznaczenie części budynków mieszkalnych dla usług agroturystycznych do 50% ich powierzchni użytkowej,
- 7) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 10,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 8) maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałych budynków 6,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 9) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° -35° , w kolorze grafitowym, oliwkowym, ciemno zielonym i odcieniach brązu oraz dachy płaskie zielone,
- 10) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, materiałem imitującym taką dachówkę; gontem bitumicznym, drewnianym, materiałem imitującym taki gont.

4. W stosunku do terenów 1RM i 6RM, w strefie ochrony krajobrazu Twierdzy Przemysł, ustala się następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zagrodach w ilości 1 budynek na 1 działce zagrodowej,
 - b) budynków gospodarczych dla produkcji ogrodniczej i sadowniczej,
- 2) minimalna intensywność zabudowy działki zagrodowej 0,01,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki zagrodowej 0,5,
- 4) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki zagrodowej maksymalnie 20%,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60 % powierzchni działki zagrodowej,
- 6) przeznaczenie części budynków mieszkalnych dla usług agroturystycznych do 50% ich powierzchni użytkowej,
- 7) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 8,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 8) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 9) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° - 35° w kolorze grafitowym, oliwkowym, ciemno zielonym i odcieniach brązu oraz dachy płaskie zielone,
- 10) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, materiałem imitującym taką dachówkę; gontem bitumicznym, drewnianym, materiałem imitującym taki gont,
- 11) elewacje budynków w kolorach jasnych: odcieniach bieli, beżu, popieli oraz kremu.

5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ, dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD oraz z ul. Na Zawadach znajdującej się poza granicami planu.

6. Miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki zagrodowej: 0,30ha.

§ 10. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

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

- 1) zakaz budowy budynków,
- 2) dopuszcza się budowę budowli sportowych.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z ul. Ziemowita znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem.

§ 11. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej niskiej.

3. Dostępność komunikacyjna terenów bezpośrednio z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, nie mniej niż 20,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
- 3) chodniki minimum jednostronne,
- 4) oświetlenie minimum jednostronne,

3. W stosunku do terenów 1KDZ i 2KDZ:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie drogi fortecznej po śladzie jej przebiegu,
- b) pogłębienie i udrożnienie – rowów odwadniających,
- c) wzmocnienie – przepustów,

2) zakazuje się stosowania osłon akustycznych innych niż z zieleni maskującej.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, nie mniej niż 10,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) droga jednojezdniowa,
- 3) chodniki minimum jednostronne,
- 4) oświetlenie co najmniej jednostronne.

§ 14. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) oświetlenie minimum jednostronne.

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

1) w zakresie komunikacji: dostępność obszaru – z dróg publicznych zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW oraz z ul. Pasteura, ul. Potokowej, ul. Ziemowita i ul. Na Zawadach znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie z:

- a) wodociągu rozdzielczego Ø110 i Ø90 w ul. Pasteura,
- b) wodociągu rozdzielczego Ø110 w ul. Ziemowita,
- c) wodociągu rozdzielczego Ø110 w ul. Potokowej,
- d) wodociągu rozdzielczego Ø90 w ul. Grochowskiej,
- e) ujęcia własnego,

3) w zakresie gospodarki ściekowej:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, do kanału - Ø200 w ul. Pasteura, ul. Ziemowita, ul. Potokowej i ul. Grochowskiej,

- b) dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci,
 - c) na terenie aglomeracji w przypadku, gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków nie odprowadzające ścieków do gruntu,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), poprzez urządzenia oczyszczające do miejskiej kanalizacji deszczowej lub do istniejących powierzchniowych cieków wodnych z możliwością zastosowania retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej,
- 4)w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
- 5)w zakresie ciepłownictwa: podstawowy system ogrzewania obiektów oparty na indywidualnych źródłach ciepła z wykorzystaniem paliw ekologicznych: energia elektryczna, gaz oraz odnawialne źródła energii,
- 6)w zakresie elektroenergetyki: zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV, 110kV, napowietrznych SN/nN jako obiekty wolnostojące z wydzieleniem samodzielnych działek lub jako urządzenia wbudowane w budynki wraz z liniami średniego i niskiego napięcia,
- 7)w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z istniejących w obszarze planu sieci gazowniczych - Ø32, Ø40,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25mm,
 - c) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego w ramach zasięgu odległości bezpiecznych od sieci i obiektów budowlanych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z eksploatacją gazu ziemnego,
 - d) w zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

2. Dopuszcza się :

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

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

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

§ 18. Uchyla się uchwałę Nr 39/2018 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka II- południe” w granicach nie objętych niniejszym planem.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 2021

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 2021r. poz. 741 z późniejszymi zmianami), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zielonka II - południe” Rada Miejska w Przemyślu stwierdziła, że do zadań własnych gminy należeć będzie:

1. budowa dróg zbiorczych wraz z infrastrukturą techniczną (oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ),
2. budowa dróg dojazdowych wraz z infrastrukturą techniczną (oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD).

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

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

Z upoważnienia
Dyrektora BRMP

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr inż. arch. Barbara Czekierda

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łapa

ZALĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Przemysłu
z dnia

LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIEM
WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Zielonka II – południe”

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uwagi (informacje, wyjaśnienia sposobu rozstrzygnięcia uwagi)
	2	3	4	5	6	7	8
1.	18.03.2020 (1 wyłożenie)	Elżbieta Długosz ul. Grochowska 58/1 37-700 Przemysł	„Nie zgadzam się z planem zagospodarowania przestrzennego ... z przebiegiem drogi przez działki.”	265 obr. 210	3KDD, 1RM, 3RM	Zgodnie z wyciągiem z protokołu z sesji Rady Miejskiej	Przebieg projektowanej w planie drogi publicznej dojazdowej KDD ustalony jest w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Przemysłu nr 68/2017 z dnia 25.05.2017r. Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne ze studium. Ponad to projektowana droga publiczna dojazdowa ma za zadanie zapewnić dostępność komunikacyjną obszaru w zakresie komunikacji lokalnej, łączącej poszczególne zespoły funkcjonalne. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenu nie ulega zmianie.
2.	20.03.2020 (1 wyłożenie)	Stefan Bodnar ul. Grochowska 109 37-700 Przemysł	„Nie wyrażam zgody na przebieg planowanej drogi przez działkę 304/1”	304/1 obr. 210	3KDD, 1RM, 3RM	Zgodnie z wyciągiem z protokołu z sesji Rady Miejskiej	Przebieg projektowanej w planie drogi publicznej dojazdowej KDD ustalony jest w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Przemysłu nr 68/2017 z dnia 25.05.2017r. Ustalenia planu

3.	23.03.2020 (1 wyłożenie)	Dorota Maksym ul. Grochowska 79 37-700 Przemyśl	„Proszę o naniesienie zmian w projekcie gdyż, droga która przechodzi przez moją działkę pozostawia po swojej drugiej stronie zbyt mały teren do jakiegokolwiek działalności.”	154 obr. 210	3KDD, 1RM, 3RM	Zgodnie z wytyciami z protokołu z sesji Rady Miejskiej	miejscowego muszą być zgodne ze studium. Ponad to projektowana droga publiczna dojazdowa ma za zadanie zapewnić dostępność komunikacyjną obszaru w zakresie komunikacji lokalnej, łączącej poszczególne zespoły funkcjonalne. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenu nie ulega zmianie. Przebieg projektowanej w planie drogi publicznej dojazdowej KDD ustalony jest w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu nr 68/2017 z dnia 25.05.2017r. Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne ze studium. Ponad to projektowana droga publiczna dojazdowa ma za zadanie zapewnić dostępność komunikacyjną obszaru w zakresie komunikacji lokalnej, łączącej poszczególne zespoły funkcjonalne. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenu nie ulega zmianie.
4.	23.03.2020 (1 wyłożenie)	Zarząd Osiedla Nr 17 „Zielonka”	1. „...Położony projekt mpzp „Zielonka II – Południe” o bardzo okrojonej powierzchni, z wyłączeniem dużego obszaru wokół Rortu III Kruchel łącznie z istniejącą zabudową mieszkaniową i drogą /w części/ ul. Potokowej praktycznie uniemożliwia właścicielom składanie uwag przez co proponowany plan jest ułomny, nie reprezentuje interesów społeczności lokalnej, właściciele działek, nie rozwiązuje sprawy komunikacji w ciągu ul. Potokowej (szerokość, drogi 4 do 10m/. Natomiast daje nieograniczone uprawnienia Woj. Konserwatorowi Zabytków do dysponowania naszą własnością chronioną prawem. Uważamy, iż całą przestrzeń zawartą między ul.	cały obszar planu i dzielnicy		Zgodnie z wytyciami z protokołu z sesji Rady Miejskiej	1. Obszar opracowania położony jest w południowo - zachodniej części miasta Przemyśla pomiędzy terenami obowiązującego MPZP „Zielonka I”, od północy i ulicami: Pasteura, Ziemowita. Od wschodu ulicą Grochowską a od południa ulicami Na Zawadach i Potokową. W centralnej części obszaru granica planu biegnie wzdłuż granicy ochrony konserwatorskiej otoczenia baterii 3 Kruchel wpisanej do Ewidencji Zabytków. Granice planu zostały wyznaczone w oparciu o dokonaną analizę zasadności, którą sporządził się na potrzeby uchwały inicjującej proces planistyczny. Ostatecznie w wyniku próby poprzednich rozstrzygnięć planistycznych, które nie doszły do skutku obszar przewidziany do rozstrzygnięcia planistycznego, zwłaszcza w otoczeniu Fortu III Kruchel i ulic wymienionych w uwadze należy uznać jako optymalny. Zgodnie z Art. 14 ust. 8 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który w

	22.06.2021 (II wyłożenie)		<p>Potokowa, Ziemowita i Grochowska należy potraktować kompleksowo. Powyższy problem należy poddać pilnej konsultacji z udziałem woj. Konserwatora Zabytków oraz właścicieli wyłączonych działek w tzw. Stefie ochronnej Fortu III Kruhel od strony wschodniej będących ważnym elementem „powiazań widokowych, istotnych dla zachowania krajobrazu warownego Twierdzy”.</p> <p>Jednocześnie Prezydent Miasta Przemysła i Wojewódzki Konserwator Zabytków powinni zaproponować : Zwolnienie z podatku rolnego, wykup lub zamianę działek.”</p>	cały obszar planu i dzielnicy		<p>konkretnych granicach wskazuje kierunki rozwoju, jak również zawiera wytyczne w sprawie racjonalnego zagospodarowania danego terenu. W toku procedury, projekt planu uzyskuje uzgodnienia i opinie właściwych organów w tym konserwatora zabytków. Plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawą do uzyskania bezpośrednio decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>Na terenach, na których nie obowiązuje miejscowy plan proces zagospodarowania terenu i określenie wytycznych odbywa się w procesie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na zasadach określonych w prawie powszechnie obowiązującym.</p> <p>Określa ona funkcje oraz rodzaj inwestycji jaki może być zrealizowany na danej działce lub wskazuje lokalizację celu publicznego w tym np. drogi. Określa warunki dotyczące infrastruktury i komunikacji, scharakteryzuje linie zabudowy, opisz wymagania dotyczące ochrony interesów sąsiadów, a także sprecyzuje inne istotne kwestie, wynikające ze szczególnych uwarunkowań.</p> <p>Wobec tego w tym zakresie uwaga nie może być uwzględniona.</p> <p>Pozostałe kwestie poruszane w uwadze tj. zwolnienie z podatku rolnego, wykup lub zmianę działek, nie są zagadnieniami, które podlegają rozstrzygnięciu w procesie planistycznym więc są bezprzedmiotowe.</p> <p>2. Obszar opracowania położony jest w południowo - zachodniej części miasta Przemysła pomiędzy terenami obowiązującego MPZP „Zielonka I”, od północy i ulicami: Pasteura, Ziemowita. Od wschodu ulicą Grochowska a od południa ulicami Na Zawadach i Potokowa.</p> <p>Granice planu zostały wyznaczone w oparciu o dokonaną analizę zasadności, którą sporządza się na potrzeby uchwały inicjującej proces planistyczny i jest wersją</p>
--	------------------------------	--	---	-------------------------------	--	---

		<p>praktycznemu spojrzeniu na cały obszar. Droga ul. Potokowej oraz działki od strony wschodniej zostały podzielone, a teren zabudowy mieszkaniowej włączony do Gminnego Rejestru zabytków, co wywołuje chaos urbanistyczny [...]”</p>			<p>optymalną dla tego terenu. W procesie tym bierze się pod uwagę wszystkie uwarunkowania występujące na danym terenie w tym uwarunkowania konserwatorskie. Niezależnie od tego czy na danym obszarze będzie obowiązywał miejscowy plan bądź nie, to uwarunkowania konserwatorskie w procesie inwestycyjnym należy zawsze uwzględnić.</p> <p>W centralnej części obszaru granica planu biegnie wzdłuż granicy ochrony konserwatorskiej otoczenia baterii 3 Kruhel wpisanej do Ewidencji Zabytków. Nieznaczna część terenu objętego tą ochroną znajduje się w granicach planu i jest uwarunkowaniem zewnętrznym które należy uwzględnić w ustaleniach i rozwiązaniach planistycznych zawartych w przepisach szczegółowych uchwały.</p> <p>Zgodnie z Art. 14 ust. 8 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, który w konkretnych granicach wskazuje kierunki rozwoju, jak również zawiera wytyczne w sprawie racjonalnego zagospodarowania danego terenu. W toku procedury, projekt planu uzyskuje uzgodnienia i opinie właściwych organów w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawą do uzyskania bezpośrednio decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>Na terenach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowanie terenu i określenie wytycznych odbywa się w procesie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na zasadach określonych w prawie powszechnie obowiązującym. Określa ona funkcje oraz rodzaj inwestycji jaki może być zrealizowany na danej działce w tym również warunki dotyczące infrastruktury i komunikacji, linie zabudowy, wymagania dotyczące ochrony interesów sąsiadów, a także istotne kwestie, wynikające ze szczególnych uwarunkowań. Wobec czego objęcie części tego terenu planem</p>
--	--	--	--	--	---

							<p>miejscowy nie naruszy ładu przestrzennego i nie spowoduje chaosu urbanistycznego ponieważ teren jest spójny w zakresie zagospodarowania, funkcji i charakteru zabudowy.</p> <p>Wobec powyższego w tym zakresie uwaga nie może być uwzględniona.</p> <p>Pozostałe kwestie poruszane w uwadze, nie są zagadnieniami, które podlegają rozstrzygnięciu w procesie planistycznym, więc są bezprzedmiotowe.</p>
5.	23.11.2020	<p>Paweł Maliczowski ul. Stawowa 18G 55-114 Wisznia Mała</p>	<p>„Proponowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: 1. Nie obejmuje w całości naszej działki co uniemożliwia zabudowę jednorodzinną na jednej z części działki od strony wjazdu z drogi gminnej.”</p>	156 obr. 210	IRM	<p>Zgodnie z wyciągiem z protokołu z sesji Rady Miejskiej</p>	<p>Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka II - południe” został opracowany na podstawie Uchwały Nr 39/2018 Rady Miejskiej w Przemysławiu z dnia 28 grudnia 2018r., w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w określonych granicach. Część działki nr 156 położona jest poza projektem planu w związku z tym obowiązują tu przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588). Zabudowa na tej części działki będzie możliwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.</p>

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

Z upoważnienia
Dyrektora SRMP

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr inż. arch. Barbara Czebiard
Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Zielonka II - południe”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka II - południe” został opracowany na podstawie uchwały Nr 39/2018 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r.

Przedmiotowy teren znajduje się w Jednostce Przestrzennej – III Ogólnomiejskiej, Dzielnicy 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. Funkcję równorzędną stanowią rekreacja i sport w ramach jednostki Przestrzennej „Park Sportowo – Rekreacyjny” i Jednostki Przestrzennej „Twierdza Przemyśl” oraz mieszkalnictwo jednorodzinne skupione w 3 zespołach zabudowy:

- „Krzemieniec” w sąsiedztwie ulic: Sanockiej, Chodkiewicza, Krzemieniec, Sucha, Studzienna, Kossaka,

- „Zielonka” wzdłuż ulic: Pasteura, Grochowskiej, Ziemowita, Kruhelska, Potokowa,

- „Kasztanowa” wzdłuż ulic: Kasztanowa, Pikulicka, Fabryczna, Piastowska.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest uregulowanie zasad zagospodarowania terenów według aktualnych standardów, ustalenia nowych parametrów zabudowy oraz zabezpieczenie terenów dla przebiegu drogi zbiorczej stanowiącej część układu drogowego zachodniej części miasta.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią własności: prywatne, Gminy Miejskiej Przemyśl oraz Skarbu Państwa.

Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 43ha i położony jest w południowo - zachodniej części miasta Przemyśla, pomiędzy terenami obowiązującego MPZP „Zielonka I” i ulicami: Pasteura, Ziemowita, Grochowską, Na Zawadach, Potokową. W centralnej części obszaru granica planu biegnie wzdłuż granicy ochrony konserwatorskiej otoczenia baterii 3 Kruhel włączonej do Ewidencji Zabytków.

Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru, także pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów przyjęto odpowiednie założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na tym terenie i zaprojektowano tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, teren sportu i rekreacji, tereny zieleni i dróg.

W ekofizjografii podstawowej oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanych w planie funkcji (w dalszej części szczegółowe informacje z tego zakresu).

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy (np.: opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich oraz analizę struktury stanu władania).

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

- Urzędu Miejskiego w Przemyślu, Naczelnik Wydz. Gospodarki Komunalnej (wniosek z dnia 18.03.2019r.),
- Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle (wniosek z dnia 18.03.2019r.),
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Przemyślu (wniosek z dnia 12.03.2019r.),
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość (wniosek z dnia 06.03.2019r.),
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 01.03.2019r.),
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyślu (wniosek z dnia 01.03.2019r.),
- Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie (wniosek z dnia 27.02.2019r.),
- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. (wniosek z dnia 13.03.2019r.),
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie (wniosek z dnia 08.03.2019r.).

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

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

Do projektu uchwały planu dołączono cztery załączniki:

- 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 - zawierający dane przestrzenne planu.

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

Teren objęty opracowaniem, położony jest w południowej części miasta, na południe od ul. Pasteura. W obszarze planu wyznaczono teren dróg publicznych: zbiorczych i dojazdowych, ustalając im odpowiednie parametry, tym samym zapewniając dostęp do funkcji wprowadzonych w planie. Wyznaczona w planie droga zbiorcza będzie łączyła się od północnego zachodu i wschodu uzupełniając układ dróg, który kształtuje się w tym obszarze. Ten układ jest zgodny z zawartym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla.

W planie wzięto również pod uwagę Uchwałę Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020 r., poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl, gdyż teren nim objęty zlokalizowany jest w części w granicy aglomeracji. W planie przyjęto szczególne ustalenia dotyczące infrastruktury z zakresu sposobu odprowadzania ścieków w obszarach aglomeracji, w obrębie której istnieje zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU

Procedura opracowywania planu „Zielonka II - południe” prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.).

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

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemyślu - opinia z dnia 30.09.2019r., znak: AOŚ.0350.10.2019
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie – opinia z dnia 11.09.2019r., znak: WOOŚ.410.4.120.2019.AP.6
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego - opinia z dnia 05.09.2019r. znak PSNZ.4601-5/19
- Podkarpackiego Państwowego Woj. Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia z dnia 14.08.2019r. znak SNZ.9020.11.191.2019.BW
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Przemyślu - uzgodnienie: postanowienie znak PSNZ.4600-8/2019 z dnia 05.09.2019r.
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu, pismo znak ZDM.NT.1.4244.066.2019 z dnia 29.08.2019r.
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – uzgodnienie AZP-II.5150.5.2019.PT z dnia 16.12.2019r. (*uzgodnienie ostatecznie uzyskano po spełnieniu warunków wyznaczonych przez konserwatora w postanowieniu odmawiającym pozytywnego uzgodnienia – znak: AZP-II.5150.5.2019.PT z dnia 10.09.2019r.*)
- Zarządu Województwa Podkarpackiego, postanowienie znak RR-IV.7634.203.2019.ADS z dnia 27.08.2019r.
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - decyzja o umorzeniu postępowania adm. w spr. uzgodnienia - RZ.RPP.610.196.2019.ds z dnia 30.08.2019r.,
- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Rzeszowie – postanowienie Nr 97 z dnia 14 sierpnia 2019r.,

Wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu:

- **I WYŁOŻENIE:** w dniach od 11.02.2020r. do 06.03.2020r. (dyskusja publiczna: 25.02.2020r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 23.03.2020r. Termin rozstrzygnięcia uwag 05.06.2020r. (Przesunięty ze względu na COVID19 - jak w pkt. 4 ppkt. 1 lit.c).

Do planu wpłynęło 7 uwag. Uwagi głównie dotyczyły: zmiany funkcji terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyłączenia działek przy ul. Grochowskiej z obszaru objętego planem, te uwagi zostały uwzględnione. Uwagi dotyczące likwidacji przebiegu nowej drogi publicznej dojazdowej nie zostały uwzględnione.

Po rozstrzygnięciu uwag i ich uwzględnieniu w części, poprawiono projekt planu i ponownie przesłano do uzgodnień do:

- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu – uzgodnienie Znak ZDM.NE6.4244.040.2020 z dnia 20.07.2020r.
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – uzgodnienie znak AZP-II.5150.5.2019.PT z dnia 28.08.2020r. (*uzgodnienie ostatecznie uzyskano po spełnieniu warunków wyznaczonych przez konserwatora w postanowieniu odmawiającym pozytywnego uzgodnienia – znak: AZP-II.5150.5.2019.PT z dnia 06.08.2020r.*)

- **II WYŁOŻENIE:** w dniach od 14.10.2020r. do 06.11.2020r. (dyskusja publiczna: 20.10.2020r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 23.11.2020r.

Do planu wpłynęło 5 uwag. Uwagi głównie dotyczyły: zmiany funkcji terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i te uwagi zostały uwzględnione. Uwaga dotycząca przebiegu granicy terenów objętych planem nie została uwzględniona.

Po rozstrzygnięciu uwag poprawiono projekt planu i ponownie przesłano do uzgodnień do Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – uzyskano uzgodnienie znak AZP-II.5150.5.2019.PT z dnia 07.04.2021r.

- **III WYŁOŻENIE:** w dniach od 17.05.2021 do 07.06.2021r. (dyskusja publiczna: 20.05.2021r.) z terminem składania uwag oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia do dnia 23.06.2021r.

Do planu wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona.

Szczegóły dotyczące nieuwzględnionych uwag w załączniku nr 3 - „Lista uwag nieuwzględnionych wraz z rozstrzygnięciem wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka II – południe”.

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

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

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

Teren opracowania jest w części zurbanizowany. Zabudowa mieszkaniowa, występuje w północnej części przy ul. Pasteura oraz wzdłuż ul. Grochowskiej i przy ul. Na Zawadach. W projekcie planu uwzględniono rodzaj zabudowy występującej na tym terenie i zaprojektowano nowe tereny zabudowy w tym mieszkaniowej jako kontynuację funkcji obecnej na tym obszarze. Dokładne przeanalizowanie układu drogowego pozwoliło na optymalne zaprojektowanie nowych dróg i skomunikowanie dopuszczonych w planie funkcji. Przyjęte ustalenia wpłynęły pozytywnie na układ urbanistyczny i zachowanie ładu przestrzennego tworząc spójność funkcji i charakter zabudowy.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Zabudowa mieszkaniowa, głównie jednorodzinna, występuje w północnej części przy ul. Pasteura oraz wzdłuż ul. Grochowskiej. Nieliczna zabudowa lokuje się w południowej części terenu przy ul. Na Zawadach. Pozostałe obszary stanowią tereny użytkowane rolniczo, tereny odłogowane oraz zieleni nieurządzonej. Istniejąca zabudowa w większości posiada dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym i pokryta dachami dwu lub wielospadowymi. Nie jest to zabudowa o wysokich walorach architektonicznych. Na tym terenie nie występują budynki chronione przez konserwatora. W projekcie planu, uwzględniono parametry i funkcje istniejącej zabudowy, między innymi ustalono wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9,0m i zabudowy mieszkaniowej w zagrodach do 10,0m, od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu. Dla budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono wysokość na poziomie 5,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu. Natomiast dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych wysokość bud garażowych i gospodarczych ustalono na poziomie 6,0m.

Teren opracowania leży w bliskiej odległości od zespołu fortyfikacji fortu artyleryjskiego 3 Kruhel.

W centralnej części obszaru granica planu biegnie wzdłuż granicy ochrony konserwatorskiej otoczenia baterii 3 Kruhel wpisanej do Ewidencji Zabytków oraz w strefie ochrony krajobrazu Twierdzy Przemyśl. Część terenu objętego tą ochroną znajduje się w granicach planu. Na tym obszarze ustalono niższe parametry dla wysokości zabudowy. Uwzględniając uwarunkowania konserwatorskie, ustalono wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej w zagrodach na poziomie do 8,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu. Dla budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono wysokość na poziomie 5,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu. Natomiast w dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych wysokość budynków garażowych i gospodarczych ustalono do 6,0m. W całym obszarze dla dopuszczono dachy dwu lub wielospadowe w kolorze grafitowym, oliwkowym, ciemno zielonym i odcieniach brązu oraz dachy płaskie zielone. Wprowadzone w projekcie ustalenia mają na celu utrzymanie spójnego charakteru miejsca i ochronę rozciągającego się tu charakterystycznego krajobrazu fortecznego.

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

Obszar planu położony jest w granicach złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610 w związku z czym, zgodnie z ustaleniami planu, uwarunkowanie to należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów. Teren planu leży poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1326), przepisów Rozdziału 2 „Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne”, w/w ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie występują tu tereny leśne.

Zgodnie z opracowaną mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta Przemyśla, sporządzoną przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2012 roku, - na omawianym terenie znajduje się osuwisko nie aktywne i okresowo aktywne nr 51102. Morfologia terenu stanowi utrudnienie w możliwości jego zagospodarowania ze względu na znaczące spadki terenu i osuwiska. Na tym obszarze w części już zainwestowanej zabudową mieszkaniową, wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze osuwiskowym, oznaczony na rysunku planu symbolem MNO. W stosunku do tego terenu zakazano lokalizowania nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Dopuszczono jedynie przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Na terenach jeszcze nie zainwestowanych wyznaczono teren zieleni urządzonej.

Do tekstu uchwały wprowadzono przepisy dotyczące m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową. Natomiast odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), odprowadzać poprzez urządzenia oczyszczające do miejskiej kanalizacji deszczowej lub do istniejących powierzchniowych cieków wodnych z możliwością zastosowania retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej. Na terenie objętym planem nie występują gatunki i zasoby chronione w trybie Ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz. U. z 2021r. poz.1098).

Plan miejscowy uwzględnia wszelkie obowiązujące przepisy prawa w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w stopniu w jakim mogą one być następnie egzekwowane na podstawie planu.

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

Obszar objęty planem miejscowym w nieznacznej północnej części odcinka ulicy Pasteura, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „C” układu urbanistycznego miasta Przemyśla wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1493. Na terenie planu znajdują się stanowiska archeologiczne nr: nr 198/AZP109-83/98, 200/AZP109-83/100 i 204/AZP109-83/104.

W centralnej części obszaru granica planu biegnie wzdłuż granicy ochrony konserwatorskiej otoczenia baterii 3 Kruhel wpisanej do Ewidencji Zabytków. Nieznaczna część terenu objętego tą ochroną znajduje się w granicach planu i jest uwarunkowaniem zewnętrznym, które jak pozostałe uwarunkowania konserwatorskie, uwzględniono w ustaleniach i rozwiązaniach planistycznych zawartych w przepisach szczegółowych uchwały. Przyjęte w planie ustalenia dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zagrodowej, między innymi: kolorystyka i wykończenie elewacji, kolorystyka i kąt nachylenia dachów, wpłynęły pozytywnie na zachowanie ładu przestrzennego tworząc spójność funkcji i charakter zabudowy w tym obszarze.

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

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

Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy.

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniające obecne zainwestowanie terenu umożliwiają kontynuację tych funkcji a zarazem możliwości jego korzystnego rozwoju, optymalnego pod kątem ekonomicznym.

7) PRAWO WŁASNOŚCI;

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią własności prywatne, Gminy Miejskiej Przemyśl i Skarbu Państwa. Do czasu realizacji ustaleń planu nie będzie konieczności zmian granic ewidencyjnych działek co nie będzie miało wpływu na strukturę władania nieruchomościami.

8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA;

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

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

Zabezpieczenie terenów dla przebiegu drogi zbiorczej oraz ustalenie prawidłowych parametrów dla istniejącego układu drogowego zapewnia dobry dostęp do funkcji wprowadzonych w planie oraz umożliwia wygodne wprowadzenie ścieżek rowerowych czy chodników dla pieszych.

Ze względu na charakterystyczny dla tego obszaru krajobraz forteczny rozciągający się z baterii 3 Kruhel i potencjał turystyczny miejsca, w projekcie planu w strefach objętych ochroną konserwatorską, ustalono odpowiednie parametry dla terenów przyszłej zabudowy. Przyjęte ustalenia dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zagrodowej, między innymi: wysokość zabudowy, kolorystyka i wykończenie elewacji, kolorystyka i kąt nachylenia dachów, wpłynęły pozytywnie na zachowanie ładu przestrzenny i unikatowy charakter miejsca.

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

Ustalone w planie przeznaczenie terenu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej. W zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie z wodociągu rozdzielczego: Ø110 i Ø90 w ul. Pasteura, Ø110 w ul. Ziemowita, Ø110 w ul. Potokowej, Ø90 w ul. Grochowskiej i ujęć własnych. W zakresie gospodarki ściekowej: odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, do kanału - Ø200 w ul. Pasteura, ul. Ziemowita, ul. Potokowej i ul. Grochowskiej. Dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci. Na terenie aglomeracji w przypadku, gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków nieodprowadzające ścieków do gruntu. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), poprzez urządzenia oczyszczające do miejskiej kanalizacji deszczowej lub do istniejących powierzchniowych cieków wodnych z możliwością zastosowania retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej gromadzenie i usuwanie prowadzone odbywać się ma na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla. W zakresie ciepłownictwa ustalono w planie, że podstawowy system ogrzewania obiektów jest oparty na indywidualnych źródłach ciepła z wykorzystaniem paliw ekologicznych: energia elektryczna, gaz oraz odnawialne źródła energii. W zakresie elektroenergetyki zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV, 110kV, napowietrznych SN/nN jako obiekty wolnostojące z wydzieleniem samodzielnych działek lub jako urządzenia wbudowane w budynki wraz z liniami średniego i niskiego napięcia. W zakresie zaopatrzenia w gaz należy korzystać z istniejących w obszarze planu sieci gazowniczych - Ø32, Ø40. Dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25mm. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego w ramach zasięgu odległości bezpiecznych od sieci i obiektów budowlanych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z eksploatacją gazu ziemnego. W zakresie telekomunikacji łączność telefoniczna z istniejących i projektowanych sieci.

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

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

- a) Zawiadomienia i ogłoszenie z dnia 08.02.2019r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka II - południe” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 15.03.2019r.
- b) Spotkanie z mieszkańcami osiedla nr 17 „Zielonka” 22.02.2019r. w Urzędzie Miasta,
- c) Wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu:

- **I WYŁOŻENIE:** w dniach od 11.02.2020r. do 06.03.2020r. (dyskusja publiczna: 25.02.2020r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 23.03.2020r.

Ogłoszenie o wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyśle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej.

Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), opracowanie ekofizjograficzne wraz z załącznikami oraz prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla. Dyskusja publiczna odbyła się w siedzibie biura.

11.02.2020r. - 06.03.2020r. – wyłożenie planu do publicznego wglądu,
25.02.2020r. – dyskusja publiczna,

23.03.2020r. – koniec zbierania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

Przesunięcie terminów w procedurze ze względu na COVID 19

24.03.2020r. – początek rozstrzygnięcia uwag (8 dni)

przerwa w procedurze

01.04. 2020r. *Ust. z 31 marca 2020 (Dz U. 2020 poz. 568 art. 15 zss)*

24.05.2020r. koniec przerwy (+13 dni) *Odblokowanie terminu rozstrzygnięcia uwag.*

05.06.2020r. – termin rozstrzygnięcia uwag do mpzp „Zielonka II – południe”.

Do planu wpłynęło 7 uwag.

- **II WYŁOŻENIE:** w dniach od 14.10.2020r. do 06.11.2020r. (dyskusja publiczna: 20.10.2020r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 23.11.2020r.

Ogłoszenie o wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyśle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej.

Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), opracowanie ekofizjograficzne wraz z załącznikami oraz prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Urzędu Miejskiego w Przemyśle. Dyskusja publiczna odbyła się w siedzibie biura.

Do planu wpłynęło 5 uwag.

- **III WYŁOŻENIE:** w dniach od 17.05.2021 do 07.06.2021r. (dyskusja publiczna: 20.05.2021r.) z terminem składania uwag oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia do dnia 23.06.2021r. Ogłoszenie podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyśle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej.

Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), opracowanie ekofizjograficzne wraz z załącznikami oraz prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Urzędu Miejskiego w Przemyśle. Dyskusja publiczna odbyła się w formie teleinformatycznej – internetowej.

Do planu wpłynęła 1 uwaga.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

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

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

W zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie odbywać się będzie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej:

- a) wodociągu rozdzielczego Ø110 i Ø90 w ul. Pasteura,
- b) wodociągu rozdzielczego Ø110 w ul. Ziemowita,
- c) wodociągu rozdzielczego Ø110 w ul. Potokowej,
- d) wodociągu rozdzielczego Ø90 w ul. Grochowskiej,
- e) ujęcia własnego.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz, między innymi: opracowania ekofizjograficznego, inwentaryzacji terenu, analizy fotograficznej stanu istniejącego, analizę stanu własności.

Na etapie opracowania planu wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione. Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał konieczne uzgodnienia oraz pozytywne opinie. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu trzy razy. Do planu wpłynęły uwagi, głównie dotyczące zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, te zostały w uwzględnione. Uwagi dotyczące sprzeciwu do przebiegu drogi dojazdowej nie zostały uwzględnione. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zostały wypracowane w oparciu o dokładne analizy i są kontynuacją funkcji a także uwzględniają dotychczasowe przeznaczenie i istniejące zainwestowanie w tym obszarze, nie naruszając jednocześnie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie stworzy kolizji międzyfunkcyjnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenu nie ulega zmianie.

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:

Transportochłonność spowodowana rozwojem dopuszczonych w planie funkcji spowoduje konieczność wprowadzenia nowych połączeń komunikacji niezbędnych dla podstawowych potrzeb w tym zakresie. Obszar tej części miasta, dzięki zaprojektowaniu nowych połączeń komunikacyjnych, dróg o odpowiednich parametrach zyskuje nowe możliwości uruchomienia transportu zbiorowego i tym samym minimalizowania transportu indywidualnego.

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

Ulicą Pasteura do pętli autobusowej, prowadzony jest ruch publiczny transportu zbiorowego tj. komunikacji miejskiej, co daje mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego. Dla nowoprojektowanej zabudowy, dzięki zaprojektowaniu nowych dróg o odpowiednich parametrach obszar ten zyskuje nowe możliwości uruchomienia transportu zbiorowego.

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

Wyznaczono teren dróg publicznych: zbiorczych i dojazdowych, ustalając im odpowiednie parametry, tym samym zapewniając możliwość wprowadzenia ścieżek rowerowych i swobodnego poruszania się pieszych. Wyznaczona w planie droga zbiorcza będzie łączyła się od północnego zachodu i wschodu z układem dróg, który jest ważny dla dobrego skomunikowania tej części miasta.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru, pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów oraz w zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, przyjęto odpowiednie założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych na tym terenie i zaprojektowano tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, teren sportu i rekreacji, tereny zieleni i dróg. Dodatkowo ustalone w planie przeznaczenie terenu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej (dokładne informacje w pkt. „Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych”). Proponowane rozwiązania planistyczne wprowadzają spójność w zakresie zagospodarowania, funkcji i charakteru zabudowy tej jednostki osadniczej.

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

Nie dotyczy.

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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została dokonana w trybie i terminie przewidzianym ustawą. Plan miejscowy uruchomiono na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. Zgodnie z w/w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przemyśla teren znajduje się w Dzielnicy III.3. – ZIELONKA.

Zarówno położenie objętego niniejszym planem obszaru w strukturze przestrzennej miasta jak i przeznaczenie terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Sporządzenie mpzp „Zielonka II - południe” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla przyjętym Zarządzeniem Nr 22/2018 Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 24 stycznia 2018r. w Obszarze zadań ponadlokalnych.

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

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu opisano w dokumencie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka II - południe”. Wydatki na cele publiczne dotyczą: budowy dróg wraz z infrastrukturą w perspektywie do 2029r. i wyniosą 1 230 000,00zł.

Przyrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości w perspektywie do 2029r. wyniesie 557 000,00zł

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

W zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie odbywać się będzie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej:

- a) wodociągu rozdzielczego Ø110 i Ø90 w ul. Pasteura,
- b) wodociągu rozdzielczego Ø110 w ul. Ziemowita,
- c) wodociągu rozdzielczego Ø110 w ul. Potokowej,
- d) wodociągu rozdzielczego Ø90 w ul. Grochowskiej,
- e) ujęcia własnego.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz, między innymi: opracowania ekofizjograficznego, inwentaryzacji terenu, analizy fotograficznej stanu istniejącego, analizę stanu własności.

Na etapie opracowania planu wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione. Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał konieczne uzgodnienia oraz pozytywne opinie. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu trzy razy. Do planu wpłynęły uwagi, głównie dotyczące zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, te zostały w uwzględnione. Uwagi dotyczące sprzeciwu do przebiegu drogi dojazdowej nie zostały uwzględnione. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zostały wypracowane w oparciu o dokładne analizy i są kontynuacją funkcji a także uwzględniają dotychczasowe przeznaczenie i istniejące zainwestowanie w tym obszarze, nie naruszając jednocześnie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie stworzy kolizji międzyfunkcyjnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenu nie ulega zmianie.

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:

Transportochłonność spowodowana rozwojem dopuszczonych w planie funkcji spowoduje konieczność wprowadzenia nowych połączeń komunikacji niezbędnych dla podstawowych potrzeb w tym zakresie. Obszar tej części miasta, dzięki zaprojektowaniu nowych połączeń komunikacyjnych, dróg o odpowiednich parametrach zyskuje nowe możliwości uruchomienia transportu zbiorowego i tym samym minimalizowania transportu indywidualnego.

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

Ulicą Pasteura do pętli autobusowej, prowadzony jest ruch publiczny transportu zbiorowego tj. komunikacji miejskiej, co daje mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego. Dla nowoprojektowanej zabudowy, dzięki zaprojektowaniu nowych dróg o odpowiednich parametrach obszar ten zyskuje nowe możliwości uruchomienia transportu zbiorowego.

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

Wyznaczono teren dróg publicznych: zbiorczych i dojazdowych, ustalając im odpowiednie parametry, tym samym zapewniając możliwość wprowadzenia ścieżek rowerowych i swobodnego poruszania się pieszych. Wyznaczona w planie droga zbiorcza będzie łączyła się od północnego zachodu i wschodu z układem dróg, który jest ważny dla dobrego skomunikowania tej części miasta.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru, pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów oraz w zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, przyjęto odpowiednie założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno- przestrzennych na tym terenie i zaprojektowano tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, teren sportu i rekreacji, tereny zieleni i dróg. Dodatkowo ustalone w planie przeznaczenie terenu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej (dokładne informacje w pkt. „Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych”). Proponowane rozwiązania planistyczne wprowadzają spójność w zakresie zagospodarowania, funkcji i charakteru zabudowy tej jednostki osadniczej.

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

Nie dotyczy.

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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została dokonana w trybie i terminie przewidzianym ustawą. Plan miejscowy uruchomiono na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. Zgodnie z w/w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przemyśla teren znajduje się w Dzielnicy III.3. – ZIELONKA.

Zarówno położenie objętego niniejszym planem obszaru w strukturze przestrzennej miasta jak i przeznaczenie terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Sporządzenie mpzp „Zielonka II - południe” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla.

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

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu opisano w dokumencie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka II - południe”. Wydatki na cele publiczne dotyczą: budowy dróg wraz z infrastrukturą w perspektywie do 2029r. i wyniosą 1 230 000,00zł.

Przyrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości w perspektywie do 2029r. wyniesie 557 000,00zł

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

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA
Wojciech Bakun

Z upoważnienia
Dyrektora BRMP

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr inż. arch. Barbara Czekierda

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Łapa

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec

