

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU**

z dnia ..... 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. 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 2017 r., Rada Miejska w Przemysłu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 55,40 ha położony w Przemysłu, zawarty pomiędzy granicami administracyjnymi Miasta Przemysła z Gminą Przemysł, ulicą Wołodyjowskiego oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ostrów I”, „Fort Ostrów”, „Za Szańcami” oraz „Lipowica I”.

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 zasad ich finansowania,
- 3) Załącznik Nr 3 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) Załącznik Nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 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 zabudową usługową,
- 3) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych i sadowniczych,
- 4) R - tereny rolnicze,
- 5) ZD - teren ogrodów działkowych,
- 6) ZPN - tereny zieleni nieurządzonej,
- 7) ZL - tereny lasów,
- 8) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 9) KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej,
- 10) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych,

- 11)KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych,
- 12)KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- 13)KDX - tereny ciągów pieszo-jezdných.

**§ 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,
- 2)strefie krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemyśl - należy przez to rozumieć pas terenu dla ekspozycji obiektów i urządzeń fortecznych z ograniczeniami w zagospodarowaniu oraz z ochroną konserwatorską,
- 3)dachu płaskim zielonym - należy przez to rozumieć dach o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,
- 4)ogrodzie działkowym - należy przez to rozumieć działkę służącą, zaspokajaniu potrzeb w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji.

**§ 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)bezpośredniej strefy ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemyśl - w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zewnętrzną krawędzi fosy Fortu XVII Ostrów, znajdującego się poza obszarem planu a wyznaczoną na rysunku planu granicą strefy,
- 2)zewnętrznej strefy ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemyśl - w pasie terenu pomiędzy strefą bezpośrednią, a wyznaczoną na rysunku planu granicą strefy,
- 3)stanowisk archeologicznych nr 223/AZP108-83/217 i nr 224/AZP108-83/138.

**§ 5. 1.** W obszarze planu dopuszcza się lokalizację:

- 1)garaży nadziemnych lub wbudowanych w kubatury obiektów w terenach zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową i zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych i sadowniczych,
- 2)ciągów pieszych i pieszo-jezdných, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL,
- 3)ścieżek rowerowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL,
- 4)obiektów małej architektury,
- 5)zieleni urządzonej,
- 6)murów oporowych,
- 7)urządzeń melioracyjnych i budowli dla retencji gruntowej, powierzchniowej i zbiornikowej,
- 8)sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**2.** W obszarze planu zakazuje się lokalizacji:

- 1)garaży blaszanych i obiektów gospodarczych blaszanych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM,
- 2)ogrodzeń w formie murów pełnych i ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
- 3)rozbudowy części budynków znajdujących się pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg,
- 4)budowli typu silos.

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

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

- 3) miejsc postojowych i stojaków dla rowerów,
- 4) tablic informacyjnych,
- 5) pojemników i miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

4. Przy zagospodarowaniu terenów w miejscu przepływu cieków wodnych ustala się obowiązek zapewnienia ciągłości spływu wód za pomocą otwartego rowu, naturalnego koryta lub rurociągami i przepustami związanymi z mostami i budowlami retencyjnymi.

5. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

6. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:

- 1) częściowe położenie w granicach aglomeracji Przemysł, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 10 grudnia 2020 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemysł oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemysł (opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020 r. Poz. 5045),
- 2) położenie w granicach obszaru i terenu górniczego gazu ziemnego „Przemysł - 1”, wyznaczonego decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-IV-4771-31/35939/14/BG z dnia 24.09.2015 r.,
- 3) częściowe położenie w granicach złoża gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN - 15MN.

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

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, w ilości jeden budynek na jednej działce budowlanej,
- 2) budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych w ilości jeden budynek na jednej działce budowlanej,
- 3) otwartych zbiorników wodnych i basenów o powierzchni do 300 m<sup>2</sup>,
- 4) budynków bezpośrednio przy granicy działki.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ - jak na rysunku planu,
- b) 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL - jak na rysunku planu,
- c) 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD - jak na rysunku planu,
- d) 4,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW - jak na rysunku planu.

2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,

- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,4,
- 4) udział terenów zabudowanych - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 12,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 1,
- 7) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 6,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
- 8) dachy: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° -45° , z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 2,
- 9) pokrycie dachów: blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym taką dachówkę.

4. W stosunku do terenów, oznaczonych symbolami 4MN, 5MN, 7MN, 10MN, objętych zewnętrzną strefą ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemysł, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, ustala się następujące wymagania:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 10,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 10MN gdzie dopuszcza się do 7,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
- 2) dachy: dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° -40° ,
- 3) kolorystyka elewacji w barwach jasnych i pastelowych oraz dachy koloru brązowego, oliwkowego, szarego lub grafitowego.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, z dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW oraz z drogi publicznej lokalnej od strony wschodniej, położonej poza granicami planu,
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości jedno miejsce na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 3) dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu oznaczonego symbolem 1WS, poprzez tereny 1MN, 3ZPN,
- 4) dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu oznaczonego symbolem 2WS, poprzez tereny 2MN, 2ZPN,
- 5) dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu oznaczonego symbolem 1R, poprzez teren 13MN.

#### 6. Minimalna powierzchnia działki budowlanej 0,10 ha.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U - 5MN/U.

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

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej w ilości jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej,
- 2) usług nieuciążliwych: handlowych, biurowych, gastronomicznych, agroturystycznych, gabinetów lekarskich i warsztatów rzemieślniczych,
- 3) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją usługową nie przekraczającą 40% powierzchni użytkowej całego budynku,
- 4) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej, w ilości jeden budynek usługowy na jednej działce budowlanej,
- 5) budynków gospodarczych, wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych w ilości jeden budynek na jednej działce budowlanej,
- 6) budynków bezpośrednio przy granicy działki.

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

1)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ - jak na rysunku planu,
- b) 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD - jak na rysunku planu,
- c) 4,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 3KDW, 4KDW- jak na rysunku planu.

2)minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,

3)maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,4,

4)udział terenów zabudowanych - nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

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

6)powierzchnia zabudowy usługowej nie więcej niż 40% powierzchni budynku mieszkalnego,

7)wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami do 12,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,

8)wysokość zabudowy usługowej do 7,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,

9)wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 6,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,

10)dachy: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° -45° ,

11)pokrycie dachów: blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym taką dachówkę.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1)dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD i z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 3KDW, 4KDW,

2)miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości jedno miejsce na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jedno miejsce na każde 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

3)zapewnić dojazdy i miejsca dla parkowania rowerów przy obiektach usługowych.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej 0,15 ha.

**§ 8. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM - 2RM.

2. Na terenie osuwiska nieaktywnego wyznaczonego na rysunku planu, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2RM zakazuje się lokalizacji zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 5:

1)budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej w ilości jeden budynek na jednej działce zagrodowej,

2)budynki gospodarcze wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych,

3)przeznaczenie części budynków mieszkalnych dla usług agroturystycznych do 40% ich powierzchni użytkowej.

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

1)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ - jak na rysunku planu,

- b) 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 4KDD, 5KDD - jak na rysunku planu,
  - c) 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN - jak na rysunku planu.
- 2) minimalna intensywność zabudowy działki zagrodowej 0,02,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki zagrodowej 0,5,
  - 4) udział terenów zabudowanych - nie więcej niż 20% powierzchni działki zagrodowej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni działki zagrodowej,
  - 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 pkt 1,
  - 7) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do 6,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
  - 8) dachy: jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 3° -45°, płaskie w tym płaskie zielone, z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 pkt 2,
  - 9) pokrycie dachów: blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym taką dachówkę.

5. W stosunku do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RM, objętego bezpośrednią strefą ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemysł, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 zakazuje się lokalizacji budynków i budowli.

6. W stosunku do terenu, oznaczonego symbolem 2RM, objętego zewnętrzną strefą ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemysł, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się następujące wymagania:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 7,0 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
- 2) dachy: jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 3°-35°, płaskie w tym płaskie zielone,
- 3) kolorystyka elewacji w barwach jasnych i pastelowych oraz dachy koloru brązowego, oliwkowego, szarego lub grafitowego.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX,
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w obrębie działki zagrodowej, w ilości:
  - a) co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden budynek mieszkalny,
  - b) co najmniej 1 miejsce na każdy pokój gościnny w gospodarstwie z usługami agroturystycznymi.

8. Minimalna powierzchnia działki zagrodowej 0,30 ha.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R - 3R.

2. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, z dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD, 6KDD oraz z ciągów pieszo-jezdnymi, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX,
- 2) dostępność komunikacyjna: do terenu oznaczonego symbolem 1R, poprzez teren 13MN.

§ 10. 1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD.

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

1) budynków rekreacyjnych, w ilości jeden budynek na jeden ogród działkowy,

2) altan i obiektów małej architektury.

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

1) minimalna intensywność zabudowy działki 0,01,

2) maksymalna intensywność zabudowy działki 0,03,

3) udział terenów zabudowanych - nie więcej niż 10% powierzchni ogródka działkowego,

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 80% powierzchni ogródka działkowego,

5) wysokość zabudowy budynków rekreacyjnych i altan do 4,0 m od najniższej położonej części budynku do najwyższej części dachu,

6) dachy: płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 3° -30° ,

7) kolorystyka dachów w kolorze brązowym, szarym lub grafitowym.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: dostępność komunikacyjna z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX.

**§ 11.** 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZPN - 6ZPN.

2. Na terenie osuwiska nieaktywnego wyznaczonego na rysunku planu, w terenie oznaczonym symbolem 6ZPN, zakazuje się zmiany ukształtowania terenu mogącej spowodować podcięcie stoku.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nakazuje się utrzymanie istniejących cieków wodnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się ochronę cieków wodnych, polegającą na zakazie zmiany kierunku przepływu cieków.

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

1) mostów i przejazdów nad ciekami wodnymi oraz wąwozami,

2) urządzenia melioracyjne i budowle dla retencji gruntowej, powierzchniowej i zbiornikowej.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 5KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX,

2) dostępność komunikacyjna do terenu oznaczonego symbolem 1WS, poprzez tereny 3ZPN i 1MN,

3) dostępność komunikacyjna do terenu oznaczonego symbolem 2WS, poprzez tereny 2ZPN i 2MN.

**§ 12.** 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL - 3ZL.

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

1) dopuszcza się funkcje związane z gospodarką leśną,

2) ochronę naturalnych wąwozów i jarów, polegającą na zakazie zmiany ukształtowania terenu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: dostępność komunikacyjna z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX.

**§ 13.** 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS - 2WS.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: dostępność komunikacyjna z dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, poprzez tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN i 2ZPN, 3ZPN.

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) chodniki obustronne,
- 3) oświetlenie obustronne.

**§ 15.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL - 2KDL.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) chodniki obustronne,
- 3) oświetlenie minimum jednostronne.

**§ 16.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD - 6KDD.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) chodniki minimum jednostronne,
- 3) oświetlenie minimum jednostronne.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDD, 4KDD zakończone placami manewrowymi - jak na rysunku planu.

**§ 17.** 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW - 5KDW.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nawierzchnie utwardzone,
- 3) oświetlenie minimum jednostronne.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDX - 2KDX.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nawierzchnia utwardzona.

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

1) w zakresie komunikacji: dostępność obszaru: z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL-2KDL, z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD-6KDD, z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW-5KDW, z ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX-2KDX, z ul. Łętowskiej, położonej poza obszarem planu od strony wschodniej oraz z dróg położonych poza obszarem planu od strony miejscowości Kuńkowce w Gminie Przemyśl,

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) z miejskiej sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej wzdłuż ul. Łętowskiej w obszarze planu,
- b) z miejskiej sieci wodociągowej woD110 po rozbudowie wzdłuż ul. Łętowskiej w obszarze planu,



- c) z sieci wodociągowej po rozbudowie gminnej sieci wodociągowej woD90, zlokalizowanej poza obszarem planu w Gminie Przemyśl,
  - d) z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej w ul. Wołodjowskiego poza obszarem planu,
  - e) z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej w ul. Radosnej poza obszarem planu,
  - f) z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci wodociągowej woD90, zlokalizowanej w ul. Radosnej poza obszarem planu,
  - g) z ujęć własnych,
- 3)w zakresie gospodarki ściekowej:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych:
    - do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej ks200 po wybudowaniu w ul. Łętowskiej w obszarze planu,
    - do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej po rozbudowie sieci kanalizacyjnej ks315, zlokalizowanej w ul. Radosnej poza obszarem planu,
    - w przypadkach gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenie nieruchomości do miejskiej sieci kanalizacyjnej - do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub pojedynczych systemów oczyszczania ścieków, nieodprowadzających ścieków do gruntu w granicach aglomeracji Przemyśl,
    - w przypadkach gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenie nieruchomości do miejskiej sieci kanalizacyjnej - do przydomowych oczyszczalni ścieków poza aglomeracją Przemyśl,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania z odprowadzeniem ich nadmiaru do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową.
- 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: dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw ekologicznych: energii elektrycznej, gazu oraz odnawialnych źródeł energii,
- 6)w zakresie elektroenergetyki:
- a) zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych średniego napięcia 15KV oraz niskiego napięcia 0,4kV,
  - b) dopuszcza się budowę niewskazanych w planie stacji transformatorowych SN/nN jako obiekty wolnostojące z wydzielaniem samodzielnych działek lub jako urządzenia wbudowane w budynki wraz z liniami średniego i niskiego napięcia,
- 7)w zakresie zaopatrzenia w gaz: z istniejących gazociągów średniego ciśnienia Ø100, Ø25, zlokalizowanych w ul. Wołodjowskiego oraz poza obszarem planu,
- 8)w zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń łączności publicznej.
2. Dopuszcza się:
- 1)zmianę parametrów sieci, o których mowa w ust. 1, pkt 2), 3), 6), 7) w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
  - 2)przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
  - 3)realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL.

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

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

§ 21. 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**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§ 23. 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*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

*mgr inż. arch. Janusz Napora*

DYREKTOR  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

*mgr Joanna Barawender-Wcisła*

01.10.2024  
RADCA PRAWNY  
*Artur Bielec*  
Rz-P-162

SEKRETARZ MIASTA

*mgr Dariusz Łapa*

2021-10-01

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


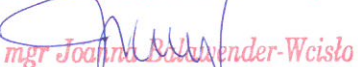
---

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 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 „OSTRÓW II - południe” Rada Miejska w Przemyślu stwierdza, że do zadań własnych gminy należeć będzie:

1. Budowa odcinka drogi publicznej zbiorczej (oznaczonej symbolem KDZ) wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Budowa dróg publicznych lokalnych (oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL) wraz z infrastrukturą techniczną.
3. Budowa dróg publicznych dojazdowych (oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD) wraz z infrastrukturą techniczną.
4. Rozbudowa sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze planu.

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

**PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA**  
  
**Wojciech Bakun**

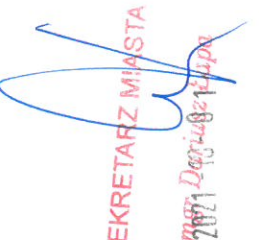
Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla  
  
**mgr inż. arch. Janusz Napora**  
  
DYREKTOR  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla  
  
**mgr Joanna Bolwender-Wcisło**

  
**SEKRETARZ MIASTA**  
**mgr Dariusz Napora**  
2021-10-01

ZALĄCZNIK NR 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Przemysławie  
z dnia .....2021r.

**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WRAZ Z ROZTRZYGNIĘCIEM  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„OSTRÓW II - południe”**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi (informacje, wyjaśnienia sposobu rozpatrzenia uwagi)
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	18.09.2020r.	Magdalena Wenzel-Szajny [.....]	Wnosi uwagę: 1. Projektowana droga wchodzi na moją działkę od strony wjazdu, zabierając studnię i podjazd. 2. Po drugiej stronie drogi (ul. Wołodajowskiego) są działki niezagospodarowane.	Działka nr ewid. 905 obr. 204	2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, IKDL - teren drogi publicznej lokalnej, ZZPN - teren zieleni nieurządzonej, 2WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.	7	8	Ad. 1. Północna część działki została przeznaczona na poszerzenie drogi oznaczonej symbolem IKDL. W tym zakresie uwaga jest nieuwzględniona Ad. 2. Projektu planu obejmuje obszar w granicach administracyjnych Miasta Przemysław. Zachodnią granicą obszaru objętego planem pokrywa się z zachodnią granicą Miasta Przemysław, wobec czego nie jest możliwe objęcie ustaleniami niniejszego planu terenów gminy sąsiedniej. W tym zakresie uwaga jest nieuwzględniona.
2.	07.10.2020r.	Zbigniew Kielbasa [.....]	Wnosi o zaprojektowanie drogi dojazdowej do działki nr 141 obr. 204.	Działka nr ewid. 141 obr. 204	2RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym i sadowniczym.	Zgodnie z wyciągiem z protokołu z sesji Rady Miejskiej	Zgodnie z wyciągiem z protokołu z sesji Rady Miejskiej	W ustaleniach projektu planu na całym obszarze projektu planu dopuszczone są ciągi pieszo-jezdne (za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL), co umożliwi skuteczne skomunikowanie ww. działki. W terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2RM nie wyznaczono dróg dojazdowych, jednak w sąsiedztwie tego terenu wyznaczono drogę publiczną dojazdową oznaczoną symbolem 5KDD co ułatwi skomunikowanie ww. działki poprzez powiązanie z nią ciągu pieszo-jezdny. W tym zakresie uwaga jest nieuwzględniona.

  
 Generalny Projektant  
 Biura Rozwoju Miasta Przemysław  
**mgr inż. arch. Jaruzsz Napora** SEKRETARZ MIASTA  
 DYREKTOR  
 Biura Rozwoju Miasta Przemysław  
 mgr Jaruzsz Napora  
 2021.09.14

**PREZYDENT**  
**MIASTA PRZEMYSŁA**  
  
**Wojciech Bakun**

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „OSTRÓW II - południe”

---

#### 1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „OSTRÓW II - południe” został opracowany na podstawie Uchwały Nr 77/2018 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 24 maja 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 zlokalizowany jest w Jednostce przestrzennej III Ogólnomiejskiej, Część północno-zachodnia III.1., w Dzielnicy III.1. - Ostrów.

- Dzielnica III.1. - Ostrów - wielofunkcyjna o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z rozproszonymi pozostałościami zabudowy zagrodowej. Istniejąca zabudowa zlokalizowana jest głównie w pasie terenu przyległym do ul. Węgierskiej. Prawie 50% powierzchni dzielnicy zajmują tereny zieleni: lasów, terenów rolnych, ogrodów działkowych i zieleni nieurządzonej w naturalnych jarach i wąwozach. W dzielnicy nie występuje lokalne centrum usług podstawowych. Duża różnica wysokości względnej (od rzędnej około 200,00 na brzegu Sanu do rzędnej około 310,00 na ul. Chrzanowskiej) i bogata rzeźba terenu utrudniają zabudowę dzielnicy. W dzielnicy niezbędne ustalenie przebiegu drogi zbiorczej łączącej ul. Wysockiego i ul. Węgierską (z alternatywą przebiegu drogi częściowo przez teren gminy Przemyśl) oraz systemu dróg lokalnych i dojazdowych. Od strony zachodniej i południowo-zachodniej granica dzielnicy stanowi granicę miasta z gminą Przemyśl, a także z Przemysko-Dynowskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Od strony wschodniej dzielnica zawiera część Jednostki Przestrzennej „Twierdza Przemyśl” ze „Strefą Ochronną Krajobrazu Fortecznego Twierdzy Przemyśl”. Od strony południowej dzielnica graniczy z Jednostką Przestrzenną „Park Sportowo-Rekreacyjny” obejmującą rzekę San z nabrzeżami oraz z Jednostką Przestrzenną „Rzeka San”.

Podlega ochronie:

- krajobrazowej: „Strefa Ochrony Krajobrazu Fortecznego Twierdzy Przemyśl”,
- przyrodniczej: korytarz ekologiczny lokalny związany z potokiem Kurcianka (dopływ Sanu), tereny zieleni urządzonej, nieurządzonej i ogrody działkowe jako elementy Uzupełniającego Systemu Przyrodniczego,

Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 55,40 ha zawarty pomiędzy granicami administracyjnymi Miasta Przemyśla z Gminą Przemyśl, ulicą Wołodyjowskiego oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ostrów I”, „Fort Ostrów”, „Za Szańcami” oraz „Lipowica I”.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest określenie zasad zagospodarowania terenów według aktualnych standardów, ustalenia nowych parametrów zabudowy oraz rezerwę terenów pod przebieg drogi zbiorczej oraz dróg lokalnych i dojazdowych.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią własności prywatne, Gminy Miejskiej Przemyśl i Skarbu Państwa

Po przeanalizowaniu obszaru, także pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów przyjęto odpowiednie założenia planistyczne.

Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na tym obszarze i zaprojektowano tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych i sadowniczych, rolnicze, ogrodów działkowych, zieleni nieurządzonej, lasów,

wód powierzchniowych śródlądowych oraz drogi publicznej zbiorczej, dróg publicznych lokalnych, dróg publicznych dojazdowych oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy (np.: opracowanie ekofizjograficzne, analizę spadów terenów, analizę klasyfikacji gruntów, inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną stanu istniejącego, analizę stanu władania oraz analizę docelowego układu komunikacyjnego przy granicy Miasta Przemysła i Gminy Przemysł).

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

- Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie (wniosek z dnia 12.07.2018r.),
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Przemysłu (wniosek z dnia 19.07.2018r.),
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie (wniosek z dnia 20.07.2018r.),
- Pana Bartosza Pawłowskiego (wniosek z dnia 20.07.2018r.),
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość (wniosek z dnia 23.07.2018r.),
- PGNiG S.A. Oddział w Sanoku (wniosek z dnia 23.07.2018r.),
- Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie (wniosek z dnia 31.07.2018r.),
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemysłu (wniosek z dnia 31.07.2018r.),
- Sztabu Generalnego Wojska Polskiego w Rzeszowie (wniosek z dnia 01.08.2018r.),
- Urzędu Miejskiego w Przemysłu, Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego (wniosek z dnia 03.08.2018r.),
- Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle (wniosek z dnia 07.08.2018r. - złożony po terminie),
- Pani Magdaleny Wenzel-Szajny (wniosek z dnia 21.01.2019r. - złożony po terminie).

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

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną ocenę 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.411.1.74.2018.AP.3 z dnia 27 sierpnia 2018r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemysłu pismo znak: PSNZ.4612-1-7/2018 z dnia 13 sierpnia 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 zasad ich finansowania,
- 3) Załącznik Nr 3 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) Załącznik Nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

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

Teren położony jest w zachodniej części miasta, na wschód od ul. Wołodyjowskiego, która w znacznej części objęta planem. W obszarze wyznaczono tereny: drogi publicznej zbiorczej, dróg publicznych lokalnych i dróg publicznych dojazdowych oraz drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, ustalając dla nich odpowiednie parametry tym samym zapewniając dostęp do funkcji wprowadzonych w planie.

Od strony południowej obszar planu przylega do obowiązującego mpzp „Ostrów I” a od strony wschodniej do obowiązujących mpzp: „Fort Ostrów”, „Za Szańcami” oraz

„Lipowica I”. W obowiązujących mpzp „Ostrów I” i „Fort Ostrów” przylegających do granic planu od strony południowej i wschodniej, ustalono rezerwę terenów pod drogę zbiorczą. W projekcie planu wyznaczono kontynuację drogi zbiorczej z dalszym przebiegiem w kierunku Gminy Przemysł.

W planie wzięto pod uwagę Uchwałę 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, gdyż teren nim objęty położony jest częściowo w granicach aglomeracji Przemysł. W związku z tym w planie przyjęto szczególne ustalenia dotyczące sposobu odprowadzania ścieków w obszarze aglomeracji, w granicach której istnieje zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków oraz określono zasady odprowadzania ścieków poza aglomeracją.

Istniejące systemy infrastruktury technicznej w tym sieci: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe, posiadają techniczne możliwości rozbudowy dla obsługi nowych terenów przeznaczony pod zabudowę.

### 3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PROJEKTU PLANU.

Procedura opracowywania planu „OSTRÓW 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 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 2021r. poz. 247 z późniejszymi zmianami).

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

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemysłu - opinia z dnia 17.10.2019r.,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Rzeszowie - postanowienie nr 130 z dnia 7.11.2019r.,
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia z dnia 08.11.2019r.,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - decyzja o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie uzgodnienia znak: RZ.RPP.610.241.2019.MK z dnia 13.11.2019r.,
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie znak: KRO.5111.123.2019.GK z dnia 21.11.2019r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemysłu - pierwsze uzgodnienie znak: ZDM.NT.1.4244.099.2019 z dnia 19.11.2019r. i drugie uzgodnienie znak: ZDM.NT.1.4244.099.2019/2021 z dnia 29.03.2021r.
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - postanowienie znak: RR-IV.7634.271.2019.AP z dnia 25.11.2019r.,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - uzgodnienie znak: AZP-II.5150.31.2019.PT z dnia 07.08.2020r. (*uzgodnienie ostatecznie uzyskano po spełnieniu warunków wyznaczonych przez konserwatora w postanowieniu odmawiającym pozytywnego uzgodnienia - znak: AZP-II.5150.31.2019.PT z dnia 05.12.2019r.*).

Wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- **I WYŁOŻENIE:** w dniach od 17.09.2020r. do 09.10.2020r. (dyskusja publiczna: 23.09.2020r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 26.10.2020r. Termin rozstrzygnięcia uwag 16.11.2020r.

Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, z których 1 uwaga została uwzględniona i 1 uwaga została częściowo nieuwzględniona oraz 1 uwaga została nieuwzględniona. Uwagi dotyczyły:

- 1) drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Wołodyjowskiego), zwłaszcza jej szerokości w sąsiedztwie działki wymienionej w uwadze,
- 2) skomunikowania jednej działki w terenie oznaczonym symbolem 2RM, poprzez drogę dojazdową,
- 3) możliwości zabudowy działki położonej częściowo w projekcie planu oraz jej podziału.

W związku z tym częściowo uwzględniono uwagę dotyczącą drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Wołodyjowskiego), poprzez częściową korektę jej szerokości. Uwaga dotycząca możliwości zabudowy działki położonej częściowo w projekcie planu oraz jej podziału - została uwzględniona. Natomiast uwaga dotycząca skomunikowania działki w terenie oznaczonym symbolem 2RM - nie została uwzględniona.

Po rozstrzygnięciu uwag i częściowym ich uwzględnieniu, poprawiono projekt planu i ponownie przesłano do uzgodnienia do Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - uzgodnienie znak: ZDM.NE10.4244.099.2019/2021 z dnia 29.03.2021r.

- **II WYŁOŻENIE:** w dniach od 17.05.2021r. do 07.06.2021r. (dyskusja publiczna: 20.05.2021r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 23.06.2021r. Termin rozstrzygnięcia uwag 14.07.2021r.

Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona.

Uwaga dotyczyła: dopuszczenia w terenie 7MN możliwości budowy budynków w granicy działki lub zniesienia zewnętrznej strefy ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemyśl, dopuszczenia możliwości realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków oraz likwidacji odcinka drogi wewnętrznej 3KDW i ustanowienie na tym odcinku ciągłość drogi publicznej KDD.

Po rozstrzygnięciu uwagi i jej uwzględnieniu: w ustaleniach projektu planu drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 3KDW zastąpiono odcinkiem drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD, korekcie uległa również linia zabudowy od nowej drogi 3KDD oraz doprecyzowano zapisy dotyczące odprowadzania ścieków w obszarze aglomeracji Przemyśl oraz poza aglomeracją Przemyśl.

Szczegóły dotyczące uwag nieuwzględnionych zawarto w Załączniku nr 3 do uchwały - „Lista uwag nieuwzględnionych wraz z rozstrzygnięciem wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „OSTRÓW II - południe”.

Wobec powyższego wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projektu mpzp „OSTRÓW II - południe” jest ostateczną wersją stanowiącą wynik zakończenia procesu projektowego i wyłożeń 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;**

Obszar opracowania planu obejmuje zachodnią część miasta w znacznej części niezurbanizowany, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje wzdłuż ul. Wołodyjowskiego oraz ul. Łętowskiej.

Głównym celem planu jest rezerwa terenu pod drogę zbiorczą z przebiegiem w kierunku wschodnim na teren Gminy Przemyśl oraz Ochrona Krajobrazu Fortecznego Twierdzy Przemyśl od Fortu N XVII „Ostrów” (położonego poza obszarem planu od strony wschodniej w obowiązującym mpzp „Fort Ostrów”).

W projekcie planu uwzględniono istniejącą zabudowę występującą na tym terenie i zaprojektowano nowe tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową i zabudowy zagrodowej



w gospodarstwach ogrodniczych i sadowniczych oraz wyznaczono tereny: rolnicze, ogrodów działkowych, zieleni nieurządzonej, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i tereny dróg publicznych: zbiorczej, lokalnych, dojazdowych oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Analiza układu drogowego pozwoliła na optymalne zaprojektowanie nowych dróg i skomunikowanie wyznaczonych w planie funkcji. Przyjęte wpłynęły pozytywnie na układ urbanistyczny i zachowanie ładu przestrzennego tworząc spójność funkcji i charakter zabudowy.

## 2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Ustalona projekcie planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową usługową, zabudowa zagrodowa w gospodarstwach ogrodniczych i sadowniczych uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu.

Z uwagi na położenie części obszaru projektu planu w Strefie ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemyśl, zgodnie z uzgodnieniem Podkarpackiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu - w bezpośredniej strefie ochrony - zakazano lokalizacji budynków i budowli (w terenach o symbolach 2RM, 2R, 3R) oraz - w zewnętrznej strefie ochrony - ograniczono wysokość zabudowy, kąty nachylenia dachów oraz dopuszczalną kolorystykę elewacji (w terenach o symbolach 4MN, 3MN, 7MN i 10MN).

Powyższe założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe, stanowiąc jednocześnie kontynuację funkcji w zwartej strukturze przestrzennej dzielnicy.

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

Na obszarze planu występują tereny wód powierzchniowych śródlądowych (dwa stawy) oraz przez obszar planu przepływa potok Kurciana, którego dolina tworzy lokalny korytarz ekologiczny oraz bezimienne ciek i rowy melioracyjne. W projekcie planu nakazano utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz ustalono ich ochronę.

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”, ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Na obszarze planu występują enklawy terenów leśnych oraz tereny rolne oraz teren ogrodów działkowych i zieleni nieurządzonej.

Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego gazu ziemnego „Przemyśl - 1” i częściowo położony jest: w granicach aglomeracji Przemyśl oraz w granicach złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610, w związku z tym zgodnie z ustaleniami planu, uwarunkowanie te należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów w obszarze planu.

Na terenach objętych planem nie występują gatunki i zasoby chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1098).

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

W obszarze planu wyznaczono bezpośrednią strefę ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemyśl oraz zewnętrzną strefę ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemyśl od Fortu N XVII „Ostrów”, położonego poza obszarem planu od strony wschodniej (w obowiązującym mpzp „Fort Ostrów”).

W bezpośredniej strefie ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemyśl zakazano lokalizacji budynków i budowli (w terenach o symbolach 2RM, 2R, 3R), natomiast w zewnętrznej strefie ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemyśl ograniczono wysokość zabudowy, kąty nachylenia dachów oraz dopuszczalną kolorystykę elewacji (w terenach o symbolach 4MN, 3MN, 7MN i 10MN).

Ponadto na obszarze planu występują dwa stanowiska archeologiczne według kart 223/AZP108-83/217 i 224/AZP108-83/138, natomiast nie występują obiekty wpisane do ewidencji i rejestru zabytków.

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 pogorszy się stan 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.

Zgodnie z opracowaną „Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla Miasta Przemyśla”, sporządzoną przez Państwowy Instytut Geologiczny - w ramach Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) - na obszarze planu występują dwa osuwiska nieaktywne o nr 50303 i 50252, w terenach oznaczonych symbolami 2RM i 6ZPN, które wyznaczona graficznie na rysunku planu. W ustaleniach planu w terenie oznaczonym symbolem 2RM, zakazano lokalizacji zabudowy a terenie oznaczonym symbolem 6ZPN, zakazano zmiany ukształtowania terenu mogącej spowodować podcięcie stoku.

W ustaleniach planu określono powierzchnie biologicznie czynne, zasady zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania z odprowadzeniem ich nadmiaru 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) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową.

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Obszar objęty planem obsługiwany jest przez istniejące drogi publiczne ul. Wołodyjowskiego i ul. Łętowską, uzupełniony w ustaleniach planu drogami: zbiorczą, lokalnymi, dojazdowymi i wewnętrznymi. Istniejące zainwestowanie zabudową i infrastrukturą techniczną umożliwia uzupełnienie terenów o nowe funkcje w niezbędnym zakresie.

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

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;

Tereny objęte ustaleniami planu nie obejmują terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

W ustaleniach planu przewidziano rezerwę terenu pod drogę publiczną zbiorczą oznaczoną symbolem KDZ, będącą kontynuacją drogi zbiorczej w obowiązującym mpzp „Ostrów I” oraz pod drogi publiczne lokalne oznaczone symbolami 1KDL-2KDL i drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami 1KDD-6KDD.

W ustaleniach planu mieszkańcom dzielnicy zapewniono dostęp do terenów rekreacyjno-ogrodniczych wyznaczając teren ogrodów działkowych oznaczonych symbolem ZD oraz terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolami ZPN.

Z uwagi na Ochronę Krajobrazu Fortecznego Twierdzy Przemysł, ustaloną w Studium w projekcie planu wyznaczono Strefy ochrony krajobrazu fortecznego Twierdzy Przemysł - bezpośrednią i zewnętrzną - od Fortu N XVII „Ostrów” (położonego poza obszarem planu od strony wschodniej w obowiązującym mpzp „Fort Ostrów”).

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

Ustalone w planie przeznaczenie terenów posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej. W zakresie zaopatrzenia w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej wzdłuż ul. Łętowskiej w obszarze planu, z miejskiej sieci wodociągowej woD110 po rozbudowie wzdłuż ul. Łętowskiej w obszarze planu, z sieci wodociągowej po rozbudowie gminnej sieci wodociągowej woD90, zlokalizowanej poza obszarem planu w Gminie Przemysł, z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej w ul. Wołodyjowskiego poza obszarem planu, z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej w ul. Radosnej poza obszarem planu, z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci wodociągowej woD90, zlokalizowanej w ul. Radosnej poza obszarem planu oraz z ujęć własnych. W zakresie gospodarki ściekowej: odprowadzenie ścieków bytowych: do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej ks200 po wybudowaniu w ul. Łętowskiej w obszarze planu, do miejskiej sieci kanalizacyjnej sanitarnej po rozbudowie sieci kanalizacyjnej ks315, zlokalizowanej w ul. Radosnej poza obszarem planu, w przypadkach gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenie nieruchomości do miejskiej sieci kanalizacyjnej - do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub pojedynczych systemów oczyszczania ścieków, nieodprowadzających ścieków do gruntu w granicach aglomeracji Przemysł oraz w przypadkach gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenie nieruchomości do miejskiej sieci kanalizacyjnej - do przydomowych oczyszczalni ścieków poza aglomeracją Przemysł. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania z odprowadzeniem ich nadmiaru 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 kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową. W zakresie gospodarki odpadami: komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemysła. W zakresie ciepłownictwa dopuszczono stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw ekologicznych: energii elektrycznej, gazu oraz odnawialnych źródeł energii. W zakresie elektroenergetyki: zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych średniego napięcia 15KV oraz niskiego napięcia 0,4kV oraz dopuszcza się budowę niewskazanych w planie stacji transformatorowych 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: z istniejących gazociągów średniego ciśnienia Ø100, Ø25, zlokalizowanych w ul. Wołodyjowskiego oraz poza obszarem planu. W zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń łączności publicznej.

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 4 lipca 2018r. (ukazało się 23 lipca 2018r. w prasie lokalnej Życie Podkarpackie) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „OSTRÓW II - południe” i możliwości składania wniosków przez wszystkich zainteresowanych w terminie do 3 sierpnia 2018r. Wnioski zostały ujęte w tabeli: „Wykaz i rozstrzygnięcie wniosków do planu miejscowego”.

b) Wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- **I WYŁOŻENIE:** w dniach od 17.09.2020r. do 09.10.2020r. (dyskusja publiczna: 23.09.2020r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 26.10.2020r.

Ogłoszenie o wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu 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.

17.09.2020r. - 09.10.2020r. - wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu,

23.09.2020r. - dyskusja publiczna,

26.10.2020r. - koniec zbierania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

16.11.2020r. - termin rozstrzygnięcia uwag do mpzp „OSTRÓW II – południe”.

Do projektu planu wpłynęło 3 uwag, z których 1 uwaga została uwzględniona, 1 uwaga została częściowo nieuwzględniona oraz 1 uwaga została nieuwzględniona.

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

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

Ogłoszenie o wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu 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.

17.05.2021r. - 07.06.2021r. - wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu,

20.05.2021r. - dyskusja publiczna - w formie elektronicznej/zdalnej,

23.06.2021r. - koniec zbierania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

14.07.2021r. - termin rozstrzygnięcia uwag do mpzp „OSTRÓW II – południe”.

Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH;

Ogłoszenia i zawiadomienia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej (Życie Podkarpackie), na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu 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) z miejskiej sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej wzdłuż ul. Łętowskiej w obszarze planu,
- b) z miejskiej sieci wodociągowej woD110 po rozbudowie wzdłuż ul. Łętowskiej w obszarze planu,
- c) z sieci wodociągowej po rozbudowie gminnej sieci wodociągowej woD90, zlokalizowanej poza obszarem planu w Gminie Przemyśl,
- d) z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej w ul. Wołodyjowskiego poza obszarem planu,
- e) z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci wodociągowej woD110, zlokalizowanej w ul. Radosnej poza obszarem planu,
- f) z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie sieci wodociągowej woD90, zlokalizowanej w ul. Radosnej poza obszarem planu,
- g) z ujęć własnych,

**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, analizy spadów terenów, analizy klasyfikacji gruntów, inwentaryzację terenu, analizy fotograficznej stanu istniejącego i analizy stanu władania.

Na etapie opracowania planu wpłynęło 12 wniosków, 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 dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Szczegółowy opis procedury kolejnych wyłożeń, zakres merytoryczny złożonych uwag oraz sposób rozstrzygnięcia przedstawiony jest w pkt 3. „PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU”. Dokonano szczegółowej analizy rozstrzygnięć wszystkich uwag z dwóch wyłożeń do publicznego wglądu projektu planu pod kątem zmian wprowadzanych po kolejnych uzgodnieniach, opiniach i wyłożeniach. W trakcie procedury planistycznej uwzględniono w możliwym zakresie wnioski, uwagi zgłaszane na dyskusjach publicznych bądź składane przez mieszkańców na wyłożeniach.

W sumie na wszystkich etapach kolejnych wyłożeń wpłynęło 4 uwagi, z których 2 uwagi zostały uwzględnione, 1 uwaga została częściowo nieuwzględniona oraz 1 uwaga została nieuwzględniona.

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 międzyfunkcjonalnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenów nie ulegnie 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 dla podstawowych potrzeb w tym zakresie. Obszar tej części miasta, dzięki wprowadzeniu nowych dróg publicznych o odpowiednich parametrach uzyska nowe możliwości uruchomienia transportu publicznego zbiorowego i tym samym minimalizowanie transportu indywidualnego.

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

Wzdłuż ul. Wysockiego (od strony północnej poza obszarem planu), prowadzony jest ruch publicznego transportu tj. komunikacji miejskiej, co daje mieszkańcom możliwość korzystania z transportu publicznego. Dla ustalonej w planie nowej zabudowy, dzięki zaprojektowaniu nowych dróg publicznych obszar ten uzyska możliwość uruchomienia transportu publicznego zbiorowego.

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

Poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych: zbiorczej (KDZ), lokalnych (1KDL-2KDL) oraz dojazdowych (1KDD-6KDD) o odpowiednich parametrach, tym samym zapewniając możliwość wprowadzania ścieżek rowerowych i swobodnego poruszania się pieszych. Wyznaczone w planie droga zbiorcza będzie łączyła ul. Grunwaldzką położoną na południe od obszaru planu z terenami położonymi na północy poza obszarem planu. Natomiast wyznaczone w planie drogi lokalne (1KDL-2KDL), będą łączyły tereny w kierunku północ-południe oraz w kierunku wschód-zachód w obszarze planu oraz poza nim.

**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 Ostrów, z istniejącą zabudową mieszkaniową skoncentrowaną głównie wzdłuż istniejących dróg publicznych w tym ul. Wołodyjowskiego i ul. Łętowskiej.

Po przeanalizowaniu obszaru pod kątem istniejącego zainwestowania 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 zabudową usługową i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych i sadowniczych oraz tereny: rolnicze, ogrodów działkowych, zieleni nieurządzonej, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i tereny dróg.

Proponowane przeznaczenie terenów w planie, stanowi uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy w tej jednostce przestrzennej oraz występującej w sąsiedztwie.

**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.

Projekt planu „OSTRÓW II - południe” został opracowany na podstawie uchwały Nr 77/2018 z dnia 24 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu „OSTRÓW II - południe” uruchomiony na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 25 maja 2017r.

Zgodnie z ww. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła obszar planu znajduje się jest w Jednostce przestrzennej III Ogólnomiejskiej, Część północno-zachodnia III.1., w Dzielnicy III.1. - Ostrów.

Zarówno położenie objętego niniejszym planem obszaru w strukturze przestrzennej miasta jak i przeznaczenie terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Do opracowania mpzp „OSTRÓW II - południe” przystąpiono na podstawie obowiązującego Wieloletniego Programu Sporządzania Miejsowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemysła.

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 „OSTRÓW II - południe”.

Wydatki na cele publiczne dotyczą: rozbudowy i budowy dróg publicznych wraz z infrastrukturą techniczną w perspektywie do 2029r. i wyniosą 8 770 220,00 zł.

Przyrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości w perspektywie do 2029r. wyniesie 753 000,00 zł.

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 Przemysła.

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYSŁA  
  
Wojciech Bakun

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

  
mgr inż. arch. Janusz Napora

DYREKTOR  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

  
mgr Joanna Białowender-Wcisła

SEKRETARZ MIASTA

  
mgr Dariusz Łapa

2021-10-01