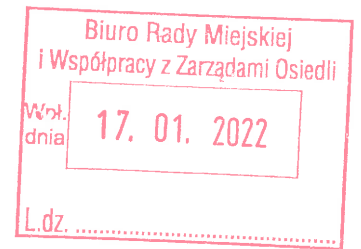


UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU

z dnia 2022 r.



w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Marcina Bielskiego w Przemysłu.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Przemysłu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację / odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych z garażami wbudowanymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych przekraczającej 25 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także robotami budowlanymi niezbędnymi do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; w rejonie ulicy Marcina Bielskiego w Przemysłu na działkach oznaczonych numerami ewid.: 259 (zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00000580/9), 260 (zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00037428/4) i 261 (zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2), położonych w obrębie 205 m. Przemysłu; zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 – planowany sposób zagospodarowania terenu w skali 1:1000,
- 3) załącznik Nr 3 – wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień.

§ 2. Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany na działkach nr ewid.: 259, 260 i 261 obr. 205 znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedle "Rycerskie" uchwalonego Uchwałą Nr 83/2000 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 28 czerwca 2000 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 83, poz. 896 z dnia 21 grudnia 2000 r.).

§ 3. Dane inwestycji mieszkaniowej:

1. rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowo-usługowa – dwa budynki,
2. minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 5000,0 m²,
3. maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 6000,0 m²,
4. minimalną liczbę mieszkań – 91,
5. maksymalną liczbę mieszkań – 101,
6. minimalną powierzchnię użytkową lokali usługowych – 30,0 m²,
7. maksymalną powierzchnię użytkową lokali usługowych – 70,0 m².

§ 4. W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że teren inwestycji mieszkaniowej aktualnie jest niezabudowany i niezagospodarowany oraz przebiega przez niego sieć wodociągowa i elektroenergetyczna.

§ 5. 1. Powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø225, zlokalizowanej w obszarze działek nr ewid.: 260 i 261 obr. 205 – poprzez przebudowę sieci i wykonanie przyłączy do projektowanych budynków,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej Ø400, zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Marcina Bielskiego w rejonie budynku nr 54, graniczącym od północy z terenem inwestycji mieszkaniowej – poprzez rozbudowę sieci i wykonanie przyłączy do projektowanych budynków,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ilości nieprzekraczającej 7,52 dm³/s do wymienionej w punkcie 2 miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej; odprowadzenie pozostałej części wód opadowych i roztopowych do przewidzianego do realizacji zbiornika retencyjnego o pojemności V=115,0 m³,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej po wybudowaniu linii zasilających niskiego napięcia,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej – poprzez wykonanie do projektowanych budynków przyłączy ciepłowniczych wysokoparametrowych o parametrach pracy 125/72°C i ciśnieniu roboczym 1,6 MPa,
- 6) kanalizację teletechniczną przez projektowany przyłącz telekomunikacyjny.

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa wykorzystywać będzie wybudowane sieci, do których zaprojektowane zostaną przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, teletechniczne i ciepłownicze.

§ 6. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. Przewidywanego średniego dobowego zapotrzebowania dla wszystkich budynków na:

- 1) wodę: ok. 60,0m³/dobę ;
- 2) energię elektryczną: moc przyłączeniowa ok. 202-207 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: ok. 60,0m³/dobę;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: ok. 79,63dm³/s;
- 5) zapotrzebowanie na ciepło: 0,317 MW.

2. Niezbędnej ilości miejsc postojowych (w tym odpowiednia ilość dla osób niepełnosprawnych): minimum 98 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie oraz 1 stanowisko na lokal usługowy;

3. Sposobu zagospodarowania odpadów: segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych na terenie inwestycji w kontenerach w pomieszczeniach śmietnika, zlokalizowanych w parterze każdego z budynków;

4. Planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

- 1) dwa budynki mieszkaniowo-usługowe z wbudowanymi garażami i infrastrukturą towarzyszącą, terenami rekreacji i sportu (plac zabaw), dojazdami, dojazdami, zatoczkami parkingowymi, murami oporowymi oraz schodami terenowymi i podnośnikami dla osób niepełnosprawnych;
- 2) budynki zaprojektowane w układzie wertykalnym zbliżonym do kierunku północ-południe; dwa obiekty o rzutach: prostokątnym i w kształcie litery L; wzdłuż każdego budynku przewidziany układ komunikacyjny zapewniający dostęp pieszy i kołowy; w południowo zachodnim rejonie terenu inwestycji przewidziany do lokalizacji plac zabaw oraz miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców;

- 3) projektowane budynki to obiekty: o 6 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej (budynek A) oraz o 5 kondygnacjach nadziemnych i 2 kondygnacjach podziemnych (budynek B); dwie najniższe położone kondygnacje każdego z budynków przeznaczone zostaną na m.in. garaże wielostanowiskowe oraz lokale usługowe, pozostałe kondygnacje mieszkalne;
- 4) budynki pokryte dachami płaskimi;
- 5) dostęp komunikacyjny – realizacja dostępu terenu inwestycji do ulicy Marcina Bielskiego za pośrednictwem ustanowionej na działkach nr: 272, 273 i 274 obr. 205 służebności przechodu i przejazdu oraz poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, urządzoną na działkach nr: 272 i 269 obr. 205;

5. Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji – 7196,59 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy terenu – nie więcej niż 35 % powierzchni terenu inwestycji;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy – nie mniej niż 1,5 i nie więcej niż 2,0;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni terenu inwestycji;
- 5) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, tarasy, wewnętrzny układ drogowy, parkingi) – nie więcej niż 45 % powierzchni terenu inwestycji;
- 6) wysokość zabudowy od poziomu najniższego położonego wejścia do budynku do attyki – nie więcej niż 20,0 m.

§ 7. 1. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) mogą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późniejszymi zmianami), dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jej realizacji.

§ 8. Nieruchomości, przez które przewiduje się przejście sieci uzbrojenia, o których mowa w art. 38 ust. 1 ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla:

1. Kanalizacji deszczowej z retencją:

- 1) działka nr 259 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00000580/9,
- 2) działka nr 260 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00037428/4,
- 3) działka nr 261 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
- 4) działka nr 214 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00083115/4,
- 5) działka nr 217 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00104219/7,

2. Kanalizacji sanitarnej z sieciami i przyłączami:

- 1) działka nr 259 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00000580/9,
- 2) działka nr 260 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00037428/4,
- 3) działka nr 261 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
- 4) działka nr 214 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00083115/4,
- 5) działka nr 217 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00104219/7,

3. Przyłącza ciepłownicze:

- 1) działka nr 259 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00000580/9,
- 2) działka nr 260 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00037428/4,
- 3) działka nr 261 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
- 4) działka nr 270 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00047954/3,
- 5) działka nr 272 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00099350/8,
- 6) działka nr 273 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00099350/8,
- 7) działka nr 1816/12 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00106311/6,

4. Przyłącza i instalacji elektrycznej:

- 1) działka nr 216 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00067400/1,
- 2) działka nr 259 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00000580/9,
- 3) działka nr 260 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00037428/4,
- 4) działka nr 261 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,

5. Kanalizacji teletechnicznej z przyłączami:

- 1) działka nr 259 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00000580/9,
- 2) działka nr 270 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00047954/3,
- 3) działka nr 272 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00099350/8,

6. Przyłącza wodociągowego:

- 1) działka nr 260 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00037428/4.

§ 8. 1. W uchwale nie określa się:

1) wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i 38 ust.1 ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż sytuacja ta nie występuje;

2) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

2. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w strefie „C” układu urbanistycznego miasta Przemysła, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1493.

3. Planowana inwestycja zlokalizowana jest częściowo w obszarze nieaktywnego osuwiska o numerze identyfikacyjnym bazy SOPO 51306 – w związku z § 4 i § 7 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463) – Inwestor winien sporządzić dokumentację geologiczno-inżynierską, którą wraz z decyzją zatwierdzającą należy dołączyć do projektu budowlanego.

§ 10. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

17.01.2022
RADA PRZEMYSŁA
Kierownik Zespołu
Rz-P-162

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Balawender-Weisło

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Łapa

2022-01-17

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA

Wojciech Bakun

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Przemyślu

z dnia 2022 r.

Załącznik1.jpg



Mapa zasadnicza
skala 1:1000
Godło mapy: 8.119.09.14.2
Jednostka ewidencyjna: 186.201_1 m Przemysł
Obreń: 205
Identyfikator obreń: 186201_1_0205
Oznaczenia katastralne: MK 186201.806 2021
Współrzędne: geodezyjne (płaskie) - UTM 2000S
1) Karty: 186201.806, 186201.810

Planowa granica nieruchomości	WZLECENIE MIANISTWA
Wspieranie osiedli planistyczne	PKCZYTWA
Planowa granica	Moje ziemie
Planowa granica nieruchomości	P.1862
Planowa granica zabudowy	2000.203
Planowa granica terenów	PRZEMISŁA MIANISTWA
Planowa granica terenów	St. 1862
Planowa granica terenów	Krzysztof Babek
Planowa granica terenów	Inspektor

1000-METRA
SIEMOĆ (1000M) (1000M)

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balawender-Wcisło

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łapa
2022-01-17

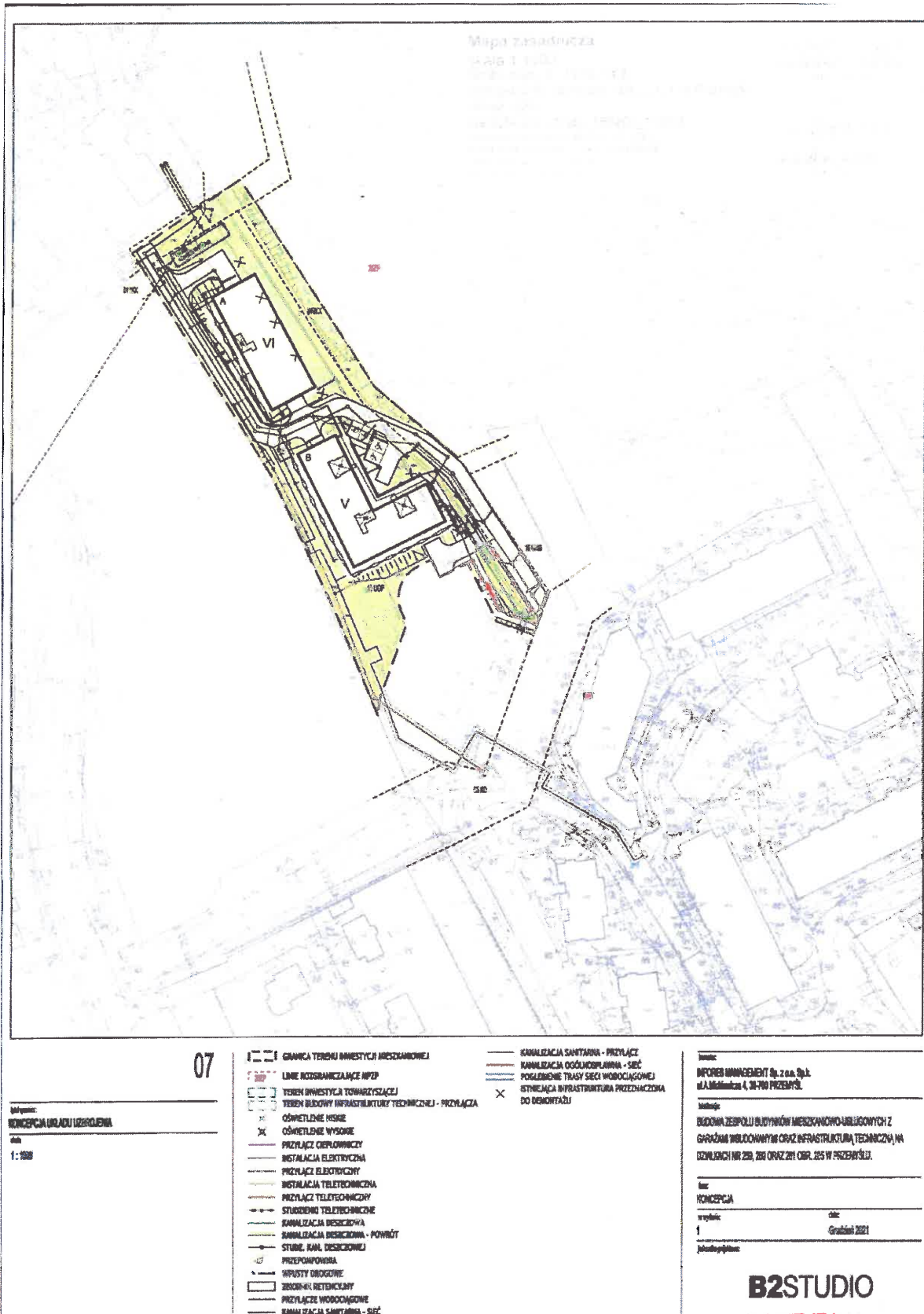
PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Przemyślu

z dnia 2022 r.

Zalacznik2.jpg



07
Miejscowość:
KONCEPCJA URZĄDU IZBRODZIENIA
data:
1: 1000

- GRANICA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE NIEZP
- TEREN INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
- TEREN BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZYŁĄCZA
- OŚWIETLENIE NISZKIE
- OŚWIETLENIE WYSOKIE
- PRZYŁĄCZ CIEPŁOWNICZY
- INSTALACJA ELEKTRYCZNA
- PRZYŁĄCZ ELEKTRYCZNY
- INSTALACJA TELEFONICZNA
- PRZYŁĄCZ TELEFONICZNY
- STUJENIOWI TELEFONICZNE
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- KANALIZACJA DESZCZOWA - POWRÓT
- STUNE, KAN. DESZCZOWEJ
- PRZEPOWODNIKA
- WYPUSTY ORODOWE
- ZBIORNIKI RETENCYJNE
- PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
- KANALIZACJA SANITARNIA - SIĘĆ
- KANALIZACJA SANITARNIA - PRZYŁĄCZ
- KANALIZACJA OGÓLNOPLANNIA - SIĘĆ
- POZIOME TRASY SECI WODOCIĄGOWEJ
- ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA PRZEZNACZONA DO DEWORTAŻU

Wzrost:
INFORMER MANAGEMENT Sp. z o.o. Spółka
ul. Mickiewicza 4, 38-700 PRZEMYŚL
Miejscowość:
BUDOWA ZESPÓŁU BUDYNKÓW MIESZKANIOWO-BIUROWYCH Z
GAROZAMI WŁADOWNYMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA
CZĘŚCIACH NR 200, 201 ORAZ 201 OBR. 205 W PRZEMYŚLU
Inicjator:
KONCEPCJA
wydruk:
1
data:
Grudzień 2021
Jednostka wykonawcza:

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balawender-Wcisło

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łapa
2022-01-17

B2STUDIO
PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA
Wojciech Bakun

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 2022 r.

Wykaz uwag, opinii oraz wyniki dokonanych uzgodnień

1. UWAGI – nie wniesiono.

2. OPINIE:

1) Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 11 stycznia 2022 r. znak AOŚ.0350.6.2021

Komisja zaopiniowała wniosek negatywnie.

Cyt.:

Komisja przy ocenie wniosku wzięła pod uwagę głównie kryteria zawarte w art. 5, art. 6 i art. 7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538).

1. Art. 5 ust. 3 ww. Ustawy rozstrzyga, że inwestycję mieszkaniową lub towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń MPZP pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla. Zgodnie ze Studium teren proponowanej inwestycji położony jest w Dzielnicy II.1-Rycerskie na obszarze II.1.U4.

II.1.U4 – TEREN USŁUG LOKALNYCH I PONAD LOKALNYCH

FUNKCJA PODSTAWOWA: CENTRUM USŁUGOWE

FUNKCJA DOPUSZCZALNA: usługowa lokalna i ponadlokalna w zakresie szkolnictwa, kultury, opieki medycznej, sportu, rekreacji, usługowo-mieszkaniowa, komunikacyjna, etc.

Studium dla obszaru II.1.U4 ustala warunki i stanowi o rezerwacji terenu pod funkcję wiodącą tj. centrum usługowe dzielnicy z usługami lokalnymi i ponadlokalnymi. W dalszej kolejności artykułuje funkcje dopuszczalne.

Wnioskodawca proponuje zajęcie ok. 30 % terenu II.1U4 pod zabudowę mieszkaniową uznając, iż w pozostałej 70% części terenu możliwa będzie realizacja podstawowego programu lokalnej lub ponadlokalnej usługowej funkcji centrotwórczej. Nie spełnił jednak warunku wynikającego z art. 6 ust. 2 pkt 5 Ustawy i nie wykazał, w formie koncepcji wariantowej, powiązania i wpływu planowanej inwestycji na tereny otaczające, głównie na pozostałą część terenu II.1.U4.

Studium nie dokonało % rozwarstwienia dopuszczalnych w terenie II.1.U4 funkcji, ale wprowadzenie doń projektowanej funkcji mieszkaniowej w zakresie ok. 30% może poważnie zakłócić realizację podstawowej funkcji Studium lub poważnie ją ograniczyć.

Teren II.1 U4 jest jedynym w całej Dzielnicy mieszkaniowej II.1 Rycerskie terenem, od dziesiątek lat, przeznaczonym pod usługowe centrum dzielnicy.

Uwzględniając powyższe Komisja uznaje, iż znacząca zmiana wartości funkcji dopuszczalnej do wartości funkcji podstawowej w Studium, bez zmiany jego ustaleń, posiada znamiona sprzeczności ze Studium.

2. Komisja, jak wspomniano wyżej, dokonując analizy uwarunkowań wynikających z Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, konstatuje:

- Zgodnie ze Studium teren proponowanej inwestycji mieszkaniowej położony jest w Dzielnicy II.1-Rycerskie na obszarze II.1.U4, dla którego ustalona jest funkcja usług lokalnych i ponadlokalnych.

Zapis taki rozstrzyga, iż teren II.1.U4 zarezerwowany jest pod funkcje zarówno lokalne, jak

i ponadlokalne. Zmiana tego zapisu, korzystna dla realizacji wniosku, może odbyć się jedynie w trybie zmiany ustaleń Studium dla obszaru II.1.U43

Konstatacja 2 Komisji;

Skoro na terenie II.1 U4, zgodnie ze Studium, może być realizowany program usługowy o znaczeniu ponadlokalnym, uwzględniając art. 7 ust. 2 ustawy, następuje automatyczna dyskwalifikacja możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538). Nie uwzględniając tego aspektu uchwała o ustaleniu inwestycji mieszkaniowej mogłaby być skażona wadą nieważności. Z powyższych powodów Komisja postanawia zaopiniować ww. wniosek negatywnie.

2) Opinia Prezydenta Miasta Przemysła, Geologa Powiatowego, z dnia 7 stycznia 2022 r. znak AOŚ.644.26.2021

Zaopiniowano pozytywnie pod warunkiem.

Cyt.:

Opiniuję pozytywnie w części dotyczącej swojej właściwości, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej projekt budowy zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych z garażami wbudowanymi oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 259, 260 oraz 261 obr. 205 w Przemysłu, **pod warunkiem zobowiązania inwestora** w związku z § 4 i § 7 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. poz. 463) do sporządzenia dodatkowo dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, którą wraz z decyzją zatwierdzającą należy dołączyć do projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 3 pkt 3 lit. d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351).

Po przeanalizowaniu przedłożonego wniosku, tutejszy organ mając na względzie, że planowana inwestycja zlokalizowana jest częściowo w obszarze nieaktywnego osuwiska o numerze identyfikacyjnym bazy SOPO 51306, postanowił zaopiniować pozytywnie wniosek pod warunkiem zobowiązania inwestora w związku z § 4 i § 7 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. poz. 463) do sporządzenia dodatkowo dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, którą wraz z decyzją zatwierdzającą należy dołączyć do projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 3 pkt 3 lit. d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351). Ustalenia zawarte w wynikach ww. dokumentacji geologiczno-inżynierskiej będą stanowiły podstawę dopuszczenia lokalizacji obiektu budowlanego oraz określały ewentualne warunki jego realizacji, w tym konieczne do wykonania prace zabezpieczające.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w art. 34 ust. 3 pkt 3 lit. d stanowi, że projekt budowlany powinien zawierać w zależności od potrzeb dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych. Szczegóły w tym zakresie określa rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. poz. 463), zwane dalej rozporządzeniem.

Zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 3 oraz ust. 3 pkt 3 ww. rozporządzenia obiekty budowlane zlokalizowane w obrębie skomplikowanych warunków gruntowych (terenów osuwiskowych), należy zaliczyć do trzeciej kategorii geotechnicznej, dla której wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej jest obligatoryjne.

Zgodnie z § 7 rozporządzenia w przypadku obiektów budowlanych trzeciej kategorii geotechnicznej oraz w złożonych warunkach gruntowych drugiej kategorii wykonuje się dodatkowo dokumentację geologiczno-inżynierską, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze.

Konieczność uzyskania opinii starosty - w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy wynika z przepisu określonego w art. 7 ust. 12 pkt 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach

w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538).

3) Opinia Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie z dnia 31 grudnia 2021 r. znak RR-IV.760.10.5.2021.KCH

Uznano bezprzedmiotowość zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Cyt.:

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzenia audytów krajobrazowych (Dz. U. z 2019 r., poz 394) weszło w życie 15 marca 2019 r. Audyt krajobrazowy jest w trakcie opracowywania co czyni tym samym bezprzedmiotowym zajęcie stanowiska w powyższej sprawie.

4) Opinia Prezydenta Miasta Przemysła, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Geodeta Miasta z dnia 29 grudnia 2021r. znak MK.6125.84.2021 (w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych)

W w/w opinii poinformowano, że cyt.:

- zgodnie z operatem EGiB m. Przemysła, w skład powołanych działek, wchodzą następujące użytki gruntowe:
- RII, RIIIa - działka nr 259 w obrębie nr 205 m. Przemysła;
RII, RIIIa – działka nr 260 w obrębie nr 205 m. Przemysła;
RII, RIIIa, Lzr-PsV, Lzr-LIV
- w przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji na terenie obejmującym użytki Lzr-PsV (pastwiska stałe klasy V pod zadrzewieniami i zakrzewieniami) oraz Lzr-LIV (łąki trwałe pod zadrzewieniami i zakrzewieniami), użytki te na terenie m. Przemysła wytworzone zostały z gleb pochodzenia mineralnego i jako takie nie wymagają uzyskania zgody na ich trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej
- w przypadku realizacji projektowanej inwestycji na terenie obejmującym użytki RII i RIIIa (grunty orne klasy II i IIIa) oraz Lzr-PsIII (pastwiska trwałe klasy III pod zadrzewieniami i zakrzewieniami), użytki te jako ustawowo chronione, wymagają uzyskania przez inwestora - decyzji zezwalającej na ich trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej. Wydanie takiej decyzji, następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 – ze zmianami).

Zgodnie z przepisami art.12a pkt 1 ww. ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w przypadku zabudowy wielorodzinnej, powierzchnią ustawowo zwolnioną z obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, jest powierzchnia wynosząca 0.02 ha na każdy lokal mieszkalny.

5) Opinia Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie z dnia 30 grudnia 2021 r. znak KRO.5120.519.2021.KM

Zaopiniowano pozytywnie bez uwag.

6) Opinia Prezydenta Miasta Przemysła, Wydz. Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Geodeta Miasta z dnia 30 grudnia 2021 r. znak MK.6125.33.2021 (w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu)

W w/w opinii poinformowano, że cyt.:

W zakresie przebiegu planowanej inwestycji, nie występują projektowane sieci uzbrojenia terenu, natomiast istniejące uzbrojenie, to sieć wodociągowa i energetyczna.

Stwierdzenie wystąpienia kolizji, nie jest możliwe na etapie koncepcji inwestycji. Zgodnie z art. 28 b ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.) w celu wyeliminowania zagrożeń wynikających z możliwej kolizji, sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu, koordynuje się na naradach koordynacyjnych, po otrzymaniu od inwestora lub projektanta wniosku o skoordynowanie usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu, sporządzonego na aktualnej mapie do celów projektowych.

7) Opinia sanitarna Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 29 grudnia 2021 r. znak SNZ.9020.17.34.2021.ASZ

Zaopiniowano pozytywnie.

8) Opinia Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z dnia 23 grudnia 2021 r.

Cyt.:

Szef Wojewódzkiego Sztabu wojskowego w Rzeszowie postanowił nie wnosić żadnych wniosków i propozycji w zakresie bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Opinia Wojewody Podkarpackiego z dnia 23 grudnia 2021 r. znak I-IV.745.3.2.2021

Cyt.:

Uprzejmie informuję, iż w zakresie terenu objętego przedłożonym wnioskiem Wojewoda Podkarpacki nie ma podstawy prawnej do wyrażenia swojej opinii.

10) Opinie - BRAK ZASTRZEŻEŃ - w trybie tzw. „milczącej zgody” na mocy art. 7 ust 13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- Prezydent Miasta Przemyśla, Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska,
- Marszałek Województwa Podkarpackiego,
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie,
- Komendant Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Przemyśle,
- Dyrektor Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego – Delegatura w Lublinie,
- Komendant Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej w Przemyśle.

3. UZGODNIENIA:

- 1) **Uzgodnienie Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyślu z dnia 10 stycznia 2022 r. znak AZP-II.5151.217.2022.PT.**

Nie wniesiono sprzeciwu.

Cyt.:

Inwestycja przewidziana jest w strefie „C” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1493. Zaproponowane parametry nowych budynków nie są sprzeczne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, pozytywnie zaopiniowanym przez tut. Urząd pismem znak: UOZ-1.5150.14.2014 z dnia 07.04.2014 r. oraz uchwalonym Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017 r. Szczegółowe rozwiązania dotyczące bryły obiektów, zostaną ustalone na etapie wydawania pozwolenia konserwatorskiego, gdzie wymagany będzie kompletny projekt budowlany, uwzględniający analizę krajobrazową oraz kontekst otoczenia.

- 2) **Uzgodnienie Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu z dnia 22 grudnia 2021 r. znak ZDM.NE6.4244.088.2021**

Cyt.:

Teren działek, na których planowane jest zamierzenie budowlane nie wymaga uzgodnienia przez zarządcę dróg publicznych na podstawie art. 7 ust. 14 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – ponieważ projektowana inwestycja w żadnym zakresie nie przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, nie przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego, nie przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego i tym samym nie powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

- 3) **Uzgodnienie Ministra Klimatu i Środowiska – w trybie tzw. „milczącej zgody” na mocy art. 7 ust. 15 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.**

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balawender-Wcisło

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łapa
2022-01-17

UZASADNIENIE

do projektu uchwały

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Marcina Bielskiego w Przemyślu.

INWESTOR INFORES MANAGEMENT sp. z o.o. sp. k. z siedzibą pod adresem: ul. Adama Mickiewicza 4, 37-700 Przemyśl, wystąpił – w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) – z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej p.n.: „Budowa zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych z garażami wbudowanymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych przekraczającej 25 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także robotami budowlanymi niezbędnymi do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; w rejonie ulicy Marcina Bielskiego w Przemyślu na działkach oznaczonych numerami ewid.: 259, 260 i 261 położonych w obrębie 205 m. Przemyśla”.

Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w rejonie ulicy Marcina Bielskiego w Przemyślu i obejmuje obszar 1,19 ha. Inwestor planuje zrealizować inwestycję mieszkaniową obejmującą budowę zespołu budynków mieszkaniowo-usługowych (powierzchnia użytkowa mieszkań to około 6000m² a usług od 30 m² do 70 m²) z zielenią urządzoną i terenami rekreacji. Wniosek został złożony (ostatecznie uzupełniony) w dniu 16 grudnia 2021r.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, w której bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przemyśla określono zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej na terenie miasta w perspektywie 2030r. Wynosi ono łącznie dla zabudowy jedno i wielorodzinnej 4 024 387,95 m². W 2016r. (zgodnie z rocznikiem Urzędu Statystycznego w Rzeszowie, 2017r.) zasoby mieszkaniowe powierzchni użytkowej mieszkań w Przemyślu wynosiły 1 518 195 m². Według danych Powiatowego Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla w latach 2017-2021 powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na terenie miasta wynosiła 127 730 m². Daje to łączny szacunkowy zasób powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie ok. 1 654 630 m². W odniesieniu do prognozowanego w Studium zapotrzebowania rezerwa wynosi 2 369 758 m². Inwestor planuje zrealizować ww. inwestycję mieszkaniową 6000 m² powierzchni użytkowej mieszkań, co mieści się w zapotrzebowaniu określonym w Studium.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa nie znajduje się na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Na terenie objętym inwestycją mieszkaniową obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedle "Rycerskie" uchwalony Uchwałą Nr 83/2000 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 28 czerwca 2000 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 83, poz. 896 z dnia 21 grudnia 2000 r.) w terenach o symbolach 15UOP (teren przeznaczony pod budowę szkoły podstawowej i gimnazjum), 011KX i 013 KX (projektowane ciąg pieszo-jezdne).

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonym Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 25 maja 2017r. teren objęty ww. wnioskiem położony jest w:

Jednostce przestrzennej II. – Śródmieście w Dzielnicy II.1. – RYCERSKIE. Dzielnica z dominującą funkcją mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, usługami lokalnymi (lokalne centra towarzyszące zespołom zabudowy, usługi miejskie wyższego rzędu: cmentarz komunalny, szkoła ponadgimnazjalna. Od strony zachodniej sąsiedztwo Jednostki Przestrzennej „Twierdza Przemysł”.

W części dzielnicy występują osuwiska.

Podlega ochronie:

- konserwatorskiej: C,
- krajobrazowej: jako „Strefa ochrony zabudowy ulicy Bielskiego”
- przyrodniczej: Cmentarz Zasański jako element Podstawowego Systemu Przyrodniczego oraz tereny zieleni urządzonej, nieurządzonej i ogrody działkowe jako element Uzupełniającego Systemu Przyrodniczego, częściowo obszar GZWP.

W części II. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW dla dzielnicy II.1 RYCERSKIE zostały określone w następujący sposób KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

II.1.U4: tereny usług lokalnych i ponadlokalnych.

- Funkcja podstawowa: centrum usługowe.
- Funkcja dopuszczalna: usługowa lokalna i ponadlokalna w zakresie szkolnictwa, kultury, opieki medycznej i społecznej, sportu, rekreacji, usługowo – mieszkaniowa, komunikacyjna (parkingi, garaże wielostanowiskowe, wielokondygnacyjne).

II.1.ZP: tereny zieleni urządzonej.

- Funkcje dopuszczalne: jako strefy sanitarne od cmentarza, tereny rekreacyjno-sportowe, przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną, na terenach osuwisk zakaz zabudowy.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 i 3 ww. ustawy planowana inwestycja mieszkaniowa nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne. Ponadto teren inwestycji położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Wymogi procedury formalnej wynikającej z ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) zostały dopełnione. Wniosek został uzgodniony i zaopiniowany, jak również przeprowadzono procedurę jego upublicznienia. Nie wniesiono żadnych uwag. Wszystkie opinie i uzgodnienia są pozytywne, za wyjątkiem opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała opinię negatywną (szczegóły – opisy opinii i uzgodnień zostały zawarte w załączniku nr 3 do uchwały).

Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Dokumenty stanowiące załącznik do uzasadnienia uchwały:

1. Opracowanie fizjograficzne dla Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła wykorzystane na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Rycerskie”.
2. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Rycerskie”.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA

Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

SEKRETARZ MIASTA

mgr Joanna Baławender-Wcisło

mgr Dariusz Łapa

2022-01-17