

PROJEKT NR

31/2023

KGM  
10.02.2023 u  
Pris

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU  
z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**„Zielonka I - północ”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 40) oraz art. 20 ust.1 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r., Rada Miejska w Przemysłu uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Zielonka I - północ**”, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 36,3ha, położony pomiędzy terenem objętym obowiązującym mpzp „Park Sportowo Rekreacyjny I” oraz ulicami Pasteura, Ziemowita i Grochowską.
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 stanowionych,
  - 2) Załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
  - 3) Załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu,

**§ 2.**

1. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich funkcji stanowionej przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - 1) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - 2) KDZ- teren drogi zbiorczej,
  - 3) KDL - teren drogi lokalnej,
  - 4) KDD - tereny dróg dojazdowych,
  - 5) IW - teren wodociągów,
  - 6) IK - teren kanalizacji,
  - 7) Z - tereny zieleni.

### § 3.

#### 1. **Ikroć w uchwale mowa jest o:**

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana zewnętrzna ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi,
- 3) punkcie szczególnym – należy przez to rozumieć niewielki obiekt przyciągający uwagę obserwatorów typu pomnik, fontanna, instalacja plastyczna,
- 4) straganie - należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do prowadzenia sezonowej i tymczasowej sprzedaży detalicznej, niewydzielony z przestrzeni za pomocą przegród i nieposiadający fundamentu,
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6) projektowaniu uniwersalnym – należy przez to rozumieć projektowanie przestrzeni, miejsc publicznych i budynków uwzględniające potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwe największym stopniu, bez potrzeby specjalistycznego projektowania,
- 7) strefie ochrony krajobrazu - panoramy wzgórza Zielonka, należy przez to rozumieć obszar, z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu, w celu ochrony charakterystycznego widoku rozległej panoramy miasta Przemyśla,
- 8) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki, skwery,
- 9) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,
- 10) lokalnych systemach oczyszczania ścieków - należy przez to rozumieć pojedyncze systemy oczyszczania ścieków odprowadzające ścieki do wód lub do ziemi.

### § 4.

#### 1. **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy:
    - a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - 3) w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg i liniami zabudowy dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z lokalizacją:
    - a) murów oporowych, skarp i nasypów,
    - b) przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
    - c) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych.
- #### 2. **Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią niską i wysoką wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
  - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

3. **Ustala się zasady kształtowania krajobrazu** dla strefy ochrony krajobrazu - panoramy wzgórza Zielonka, w której znajduje się cały obszar planu i dla której ustala się zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy w terenach MN-U, polegające na określeniu kolorów dachów w przepisach szczegółowych.
4. **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały polegające na:**
  - 1) zagospodarowaniu drogi fortecznej będącej elementem zespołu fortyfikacji w ramach strefy „C” krajobrazowej, którą wyznacza pierścień wewnętrznej linii fortyfikacji Twierdzy Przemysł, objętej wpisem do rejestru zabytków pod nr A-1493, w terenach oznaczonych na rysunku symbolem KDZ i KDL,
  - 2) zachowaniu reliktyw: krzyża przy ul. Kruhelskiej i kapliczki przy ul. Pasteura 21 (działka nr 36 obr. 210).
5. **Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) nakazuje się:
    - a) kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,
    - b) kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej (np. placu, parku) w sposób tworzący kompozycyjne spójne rozwiązanie przestrzenne,
  - 2) zakazuje się lokalizacji:
    - a) tymczasowych obiektów usługowych,
    - b) tymczasowych i stałych przegród uniemożliwiających komunikację pieszą,
    - c) ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2m od strony dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD,
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) pochylni, schodów terenowych, murków, zieleni urządzonej,
    - b) urządzeń do obsługi rowerów typu: stojaki na rowery, stacji roweru miejskiego, itp.
6. **Ustala się zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
  - 1) w pasach terenów od granic terenu cmentarza w odległości:
    - a) do 50,0m zakazuje się budowy budynków z funkcją: mieszkalną, gastronomiczną, przetwarzania i przechowywania żywności,
    - b) od 50,0 m do 150,0 m od granicy terenu cmentarza, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej i miejskiej sieci kanalizacyjnej, zakazuje się budowy studni dla zaopatrzenia w wodę do picia i celów gospodarczych.
  - 2) w obszarach osuwania się mas ziemnych w granicach: osuwiska okresowo aktywnego, osuwiska nieaktywnego, terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz ich stref buforowych:
    - a) zakazuje się:
      - budowy nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,
      - zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz nadsypywania gruntu, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
      - powierzchniowego odprowadzania oraz rozsączania ścieków w gruncie,

- odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub lokalnych systemów oczyszczania,
- b) dopuszcza się:
- remont i przebudowę,
  - realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- c) nakazuje się stosowanie odpowiednich zabezpieczeń i odwodnień skarp, które powstaną z podcięcia zboczy przy realizacji zabudowy i infrastruktury technicznej.
- 7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) 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,
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów zabudowy o symbolu:
    - a) 1MN-U – 0,10ha,
    - b) 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U – 0,05ha.
- 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) nakazuje się uwzględnić:
    - a) położenie w granicach:
      - części aglomeracji Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r. poz.5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl,
      - obszaru i terenu górniczego „Przemyśl - 1”, wyznaczonego decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-IV-4771-31/35939/14/BG z dnia 24.09.2015 r.,
      - złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610,
    - b) przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
  - 2) zakazuje się lokalizacji:
    - a) garaży i obiektów gospodarczych blaszanych,
    - b) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
    - c) budowli typu silos,
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) garaży podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów w terenach zabudowy MN-U,
    - b) budynków gospodarczych,
    - c) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
    - d) parkingów,
    - e) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
    - f) ścieżek rowerowych,
    - g) obiektów małej architektury,
    - h) murów oporowych.
- 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie:**



- 1) komunikacji - dostępność z terenów:
  - a) dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnej KDL, dojazdowych 1KDD, 2KDD, oznaczonych na rysunku planu,
  - b) z ul. Pasteura, ul. Kruhelskiej, ul. Gołębiej i ul. Grochowskiej znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- 2) zaopatrzenia w wodę:
  - a) z miejskiej sieci wodociągowej:
    - wodociągu rozdzielczego Ø90 i Ø110 z ul. Pasteura, ul. Kruhelskiej, ul. Gołębiej, ul. Grochowskiej, ul. Kaczmarskiego, ul. Ziemowita,
    - budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
  - b) z ujęcia własnego z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 1, lit. b,
- 3) gospodarki ściekowej:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej:
    - Ø200 w ul. Gołębiej, ul. Ziemowita, ul. Pasteura, ul. Grochowskiej,
    - Ø250 w ul. Pasteura, ul. Grochowskiej,
    - Ø315 w ul. Kruhelskiej,
    - budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø160 mm,
  - b) dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 2, lit. a,
- 4) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) do kanalizacji deszczowej związanej z systemem wód powierzchniowych lub do gruntu, z wykorzystaniem rozwiązań technicznych, umożliwiających zbieranie, retencjonowanie lub infiltrację, dostosowanych do warunków hydrogeologicznych terenu,
  - b) z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (z dróg, placów postojowych, parkingów) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem wód powierzchniowych lub do gruntu, z wykorzystaniem rozwiązań technicznych, umożliwiających zbieranie, retencjonowanie lub infiltrację, dostosowanych do warunków hydrogeologicznych terenu,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w miejscu ich powstawania,
  - d) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø250 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm, z uwzględnieniem retencji oraz wyposażonej w urządzenia regulujące przepływami,
- 5) gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemysła,
- 6) ciepłownictwa: dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,
- 7) elektroenergetyki:
  - a) zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych,
  - b) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,

- 8) zaopatrzenia w gaz:
    - a) z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia DN25, DN40 i DN65,
    - b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
    - c) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń, obiektów budowlanych, innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją gazu ziemnego,
  - 9) telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci,
  - 10) dopuszcza się:
    - a) zwiększenie parametrów sieci, o których mowa w ust. 9, pkt 2), 3), 4), 7), 8) w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
    - b) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
  - 11) ustala się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg i w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji i infrastruktury technicznej a liniami zabudowy oraz na wszystkich terenach objętych planem.
- 10. Ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) do czasu realizacji planu tereny i obiekty budowlane w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
  - 2) w ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę, montaż lub remont istniejących obiektów budowlanych niepowodujących zmiany ich sposobu użytkowania.
- 11. 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 symbolem MN-U,
  - 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**

##### **§5.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U**,
2. Dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami.
3. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w szczególności z zakresu: handlu, rzemiosła, turystyki, gastronomii, zdrowia, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, itp.
4. Ustala się wymagania:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej dla terenów:
    - a) 1MN-U: 0,8

- b) 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U: 1,2
- 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z usługami nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów:
  - a) 1MN-U nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami do 11,0m,
- 7) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0m,
- 8) dachy budynków:
  - a) dwu i wielospadowe, płaskie zielone,
  - b) kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 15° - 45°,
  - c) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, grafitowym, oliwkowym,
- 5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - 1) dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnej KDL, dojazdowych 1KDD, 2KDD oznaczonych na rysunku planu oraz z ul. Pasteura, ul. Kruhelskiej, ul. Gołębiej, ul. Grochowskiej znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem.
  - 2) dopuszcza się dostępność do terenu 1Z z ul. Pasteura, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, przez teren 1MN-U.
- 6. Miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości:
  - a) nie mniejszej niż jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla usług z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, zdrowia, turystyki, nauki, edukacji, biurowych i administracji, itp., 1 stanowisko na jednego pracownika + 1 stanowisko na każde 25,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji,
  - c) dla usług z zakresu: sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, itp., 1 stanowisko na jednego pracownika + 1 stanowisko na 10 uczestników.

#### §6.

- 1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**.
- 2. Ustala się wymagania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) chodniki minimum jednostronne,
  - 3) oświetlenie minimum jednostronne.
- 3. Nakazuje się zachowanie drogi fortecnej po śladzie jej przebiegu, o której mowa w § 4 ust. 4 pkt 1.

#### §7.

- 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL**.
- 2. Ustala się wymagania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) chodniki minimum jednostronne,
  - 3) oświetlenie minimum jednostronne.
- 3. Nakazuje się zachowanie drogi fortecnej po śladzie jej przebiegu o której mowa w § 4 ust. 4 pkt 1.

#### **§8.**

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**.
2. Ustala się wymagania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) chodniki minimum jednostronne,
  - 3) oświetlenie minimum jednostronne.

#### **§9.**

1. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z**, **2Z** i **3Z**.
2. Dopuszcza się zielen naturalną lub urządzoną.
3. Na terenie 3Z wyznacza się obszar o szczególnych ustaleniach - budowli i urządzeń budowlanych związanych ze sportem i rekreacją oznaczony na rysunku planu, w którym dopuszcza się z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 2:
  - 1) lokalizację boisk do gier zespołowych, miejsc piknikowych, punktów szczególnych, placów zabaw,
  - 2) czasową lokalizację obiektów handlu, gastronomii, sceny wraz z zadaszeniem, straganów.
4. W stosunku do zabudowy w terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się jej remont i przebudowę.
5. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnej KDL, dojazdowych 1KDD, 2KDD oznaczonych na rysunku planu, poprzez teren 1MN-U oraz z ul. Kruhelskiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

#### **§10.**

1. Wyznacza się teren wodociągów oznaczony na rysunku planu symbolem **IW**.
2. Ustala się wymagania:
  - 1) ogrodzenie w liniach rozgraniczających, ażurowe o wysokości do 2,0m,
  - 2) zakaz nasadzeń zielenią wysoką.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z ul. Kruhelskiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

#### **§11.**

1. Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem **IK**.
2. Ustala się wymagania:
  - 1) ogrodzenie w liniach rozgraniczających, ażurowe o wysokości do 2,0m,
  - 2) zakaz nasadzeń zielenią wysoką.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z ul. Pasteura, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

#### **§12.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

#### **§13.**

Uchyła się uchwałę Nr 141/2018 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 13 września 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka I - północ” w granicach nie objętych niniejszym planem.



#### §14.

Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 39/2011 z dnia 31 marca 2011r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 61 poz. 1174 z dnia 5.05.2011r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka I” w części dotyczącej terenów 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 2ZPN, 4ZPN, 5ZPN, KDZ, KDL, 1KDD, 2KDD, K, W, w zakresie:

- 1) §1 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 17,37 ha, położony w Przemyślu pomiędzy terenami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego „Oczka Wodne I/05”, „Park Sportowo Rekreacyjny I” oraz ulicą Kruhelską, zgodnie z rysunkiem planu.”
- 2) §2 ust. 1 skreśla się pkt 6, 7, 8, 9,
- 3) §5 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „5MN/U o powierzchni 1,8 ha,”
- 4) §5 ust. 1 skreśla się pkt 2, 3, 4, 5,
- 5) §5 ust. 2 zd. 1 słowa „Na terenach, o których” zastępuje się słowami „Na terenie, o którym”,
- 6) §5 ust. 3 zd. 1 słowa „Dla terenów, o których” zastępuje się słowami „Dla terenu, o którym”,
- 7) §5 ust. 4 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 6,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD zgodnie z rysunkiem planu,”
- 8) §5 ust. 4 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „Dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD,”
- 9) §7 ust. 1 pkt 2 i 5 skreśla się,
- 10) §7 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „4ZPN o powierzchni 0,11 ha,”
- 11) §7 ust. 3 otrzymuje brzmienie: „Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 wskazuje się obszar lokalizowania budowli i urządzeń budowlanych związanych ze sportem i rekreacją oznaczony na rysunku planu „A”, w którym dopuszcza się:”
- 12) §7 ust. 5 otrzymuje brzmienie: „Dostępność komunikacyjna terenów z dróg oznaczonych w rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 1KDW i 2KDW.”
- 13) §10, §11, §12, §13 skreśla się,
- 14) §14 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „1KDD o powierzchni 0,32 ha,”
- 15) §14 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2KDD o powierzchni 0,386 ha,”
- 16) §17 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „w zakresie komunikacji dostępność obszaru z drogi publicznej 2KDD oraz ulicy Kruhelskiej leżącej poza obszarem planu i dróg publicznych: dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD i KDW,”
- 17) §17 ust. 1 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie: „zasilanie z sieci miejskiej poprzez budowę sieci rozdzielczej od istniejących sieci wodociągowych zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD stanowiących ulicę Kruhelską o przekroju minimum Ø90 lub studni kopanych tam gdzie nie ma technicznych możliwości zasilania z sieci miejskich,”
- 18) §17 ust. 1 pkt 3 lit. a tiret pierwsze otrzymuje brzmienie: „do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD stanowiących ulicę Kruhelską, i Gołębią o przekroju minimum Ø200”

§15.

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

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA  
*Wojciech Bakun*

DYREKTOR  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła  
*mgr Joanna Balaender-Wojcik*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła  
*mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec*

zawdzono pod względem  
formalno-prawnym

07.02.2023 2023-02-07

SEKRETARZ MIASTA  
*Marek Mazur*  
Rz-P-230

SEKRETARZ MIASTA  
*mgr Dariusz Łapa*

ZALĄCZNIK NR 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Przemyślu  
z dnia ..... 2023


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

---

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późniejszymi zmianami), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zielonka I - północ” Rada Miejska w Przemyślu stwierdziła, że do zadań własnych gminy należeć będzie:

1. budowa drogi zbiorczej wraz z infrastrukturą techniczną (oznaczonej symbolem KDZ),
2. budowa drogi lokalnej wraz z infrastrukturą techniczną (oznaczonej symbolem KDL),
3. budowa dróg dojazdowych wraz z infrastrukturą techniczną (oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD).

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

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYSŁA  
  
Wojciech Bakun

  
SEKRETARZ MIASTA

DYREKTOR  
mgr Danusia Rępa  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

  
mgr Joanna Balawender-Wcisła

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

  
mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały w sprawie**  
**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Zielonka I - północ”**

---

**1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka I - północ” został opracowany na podstawie uchwały Nr 141/2018 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 13 września 2018r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

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

Przedmiotowy teren znajduje się w Jednostce Przestrzennej – III Ogólnomiejskiej, dzielnic:

1. Dzielnic III.3. – ZIELONKA. Dzielnic wielofunkcyjna, o dominującej funkcji ochronnej dla obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, z terenami lasów, naturalnej i mało przekształconej zieleni nieurządzonej i urządzonej na stokach wzgórz, w jarach, wąwozach i na terenach otwartych, oraz z terenami produkcji rolniczej i ogrodami działkowymi. Funkcję równorzędną stanowią rekreacja i sport w ramach jednostki Przestrzennej „Park Sportowo – Rekreacyjny” i Jednostki Przestrzennej „Twierdza Przemyśl” oraz mieszkalnictwo jednorodzinne skupione w 3 zespołach zabudowy:

- „Krzemieniec” w sąsiedztwie ulic: Sanockiej, Chodkiewicza, Krzemieniec, Sucha, Studzienna, Kossaka,
- „Zielonka” wzdłuż ulic: Pasteura, Grochowskiej, Ziemowita, Kruhelska, Potokowa,
- „Kasztanowa” wzdłuż ulic: Kasztanowa, Pikulicka, Fabryczna, Piastowska.

2. Dzielnic III.3. – KRUEL. Dzielnic wielofunkcyjna, o dominującej funkcji ochronnej dla obszarów chronionych przyrodniczo i krajobrazowo, z terenami lasów, naturalnej i mało przekształconej zieleni nieurządzonej na stokach wzgórz, w jarach, wąwozach i terenach otwartych, w przeważającej części prawnie chronionych. Funkcję uzupełniającą stanowi mieszkalnictwo jednorodzinne, skupione na ogół wzdłuż nielicznych ulic. Od strony północnej granicę dzielnic stanowi ul. Sanocka jako droga krajowa nr 28 klasy głównej, która stanowi element głównego systemu transportowego miasta. Od strony północno-zachodniej, zachodniej, południowej i południowo-wschodniej granicą dzielnic stanowi dzielnic miasta z gminami Krasiczyn i Przemyśl. Brak usług podstawowych. W całej dzielnic liczne obszary osuwiskowe.

W granicach obszaru objętego sporządzeniem niniejszego planu obowiązuje mpzp Zielonka I (Publik. Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 61 poz. 1174 z dnia 5 maja 2011r.), który na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 4/2018 z dnia 25 stycznia 2018r. został uznany za nieaktualny i przewidziany do zmiany.

Głównym celem przyszłych przekształceń będzie uregulowanie zasad zagospodarowania terenów według aktualnych standardów oraz ustalenia nowych parametrów zabudowy. Celem planu jest również zaktualizowanie granic osuwisk zgodnie z „Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowym dla miasta Przemyśla”.

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

Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 36,3ha i położony jest pomiędzy terenem objętym obowiązującym planem „Park Sportowo Rekreacyjny I” oraz ulicami Pasteura, Ziemowita i Grochowską.

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



rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na tym terenie i zaprojektowano tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zieleni i dróg.

W ekofizjografii (do Studium dla całego miasta Przemyśla) oraz prognozie oddziaływania na środowisko do niniejszego planu nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanych w planie funkcji (w dalszej części szczegółowe informacje z tego zakresu).

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

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

- Urzędu Miejskiego w Przemyśle, Naczelnik Wydz. Mienia Komunalnego (wniosek z dnia 17.01.2019r.),
- Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle (wniosek z dnia 13.12.2018r.),
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Przemyśle (wniosek z dnia 07.01.2019r.),
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość (wniosek z dnia 28.11.2018r.),
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 21.11.2018r.),
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyśle (wniosek z dnia 14.01.2019r.),
- Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie (wniosek z dnia 16.11.2018r.),
- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. (wniosek z dnia 23.11.2018r.),
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie (wniosek z dnia 19.11.2018r.),
- Stanisława Rymarczyka (wniosek po terminie 05.08.2020r.),
- Józefa Jasza (wniosek po terminie 07.12.2020r.),

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

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w tym wykonano prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną do projektu planu. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem znak: WOOŚ.411.1.7.2022.AP.2 z dnia 28.02.2022r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyśle pismo znak: PSNZ.9020.2.1.2022 z dnia 24.02.2022r.

Do projektu uchwały planu dołączono trzy załączniki:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących.
- 2) Załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 3) Załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu.

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

Teren objęty opracowaniem, położony jest w południowej części miasta, na północ od ul. Pasteura. W obszarze planu wyznaczono teren dróg publicznych: zbiorczej lokalnej i dojazdowych, ustalając im odpowiednie parametry, tym samym zapewniając dostęp do funkcji wprowadzonych w planie. Wyznaczona w planie droga zbiorcza jest kontynuacją układu drogowego zabezpieczonego w sąsiednim planie „Zielonka II – południe” i uzupełnia

układ dróg, który kształtuje się w tym obszarze. Ten układ jest zgodny z zawartym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła.

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

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

Procedura opracowywania planu „Zielonka I - północ” prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2022r. poz. 1029 z późn. zm.).

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

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemysłu - opinia z dnia 5.07.2022r., znak: AOS.0350.5.2022
- Podkarpackiego Państwowego Woj. Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia znak PSNZ.9020.11.159.2022.MJ z dnia 25.08.2022r.
- Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz System S.A. oddział w Tarnowie – opinia zank: OT-DL.402.393.2022.2 z dnia 02.09.2022r.
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych PSE – opinia zank: 1124.DE-DSR-DUR -WFR.7111.213.2022.2 z dnia 09.09.2022r.
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie – opinia znak: WOOŚ.410.4.122.2022.AP.6 z dnia 20.09.2022r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemysłu, pismo znak ZDM.NE6.4244.065.2022 z dnia 13.09.2022r.
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie – uzgodnienie znak KRO.5111.95.2022.GK z dnia 12.09.2022r.
- Zarządu Województwa Podkarpackiego, postanowienie znak RR-VII.7634.122.2022.AP z dnia 30.08.2022r.
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – uzgodnienie znak AZP -II.5150.16.2022.PT z dnia 31.08.2022r.
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - decyzja o umorzeniu postępowania adm. w spr. uzgodnienia - RZ.RPP.610.172.2022.DS z dnia 29.08.2022r.,
- Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Rzeszowie uzgodnienie NR 42 z dnia 25.08.2022r.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miało miejsce w dniach od 25.11.2022r. do 18.12.2022r. (dyskusja publiczna: 07.12.2022r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 09.01.2023r. Do planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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

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

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

Teren opracowania jest słabo zurbanizowany. Nieliczna zabudowa mieszkaniowa, występuje w północnej części przy ulicach: Pasteura, Ziemowita, Grochowskiej, Kruhelskiej, Gołębiej i Kaczmarskiego. W projekcie planu uwzględniono rodzaj zabudowy występującej na tym terenie i zaprojektowano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, dopuszczając na nich lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami, jako kontynuację funkcji obecnej na tym obszarze. Dokładne przeanalizowanie układu drogowego pozwoliło na optymalne zaprojektowanie dróg i skomunikowanie dopuszczonych w planie funkcji. Przyjęte ustalenia wpłynęły pozytywnie na układ urbanistyczny i zachowanie ładu przestrzennego tworząc spójność funkcji i charakter zabudowy.

## 2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Ze względu na trudne ukształtowanie terenu powstałe enklawy zabudowy kształtują się przy głównych ciągach komunikacyjnych. Pozostałą część terenu stanowią tereny zieleni, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz tereny leśne. Zabudowa w większości do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, pokryta dachami dwu lub wielospadowymi. Na tym terenie nie występują budynki chronione przez konserwatora. W projekcie planu, uwzględniono parametry i funkcje istniejącej zabudowy, między innymi ustalono wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 11,0 m. Dla budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono wysokość na 6,0 m. Kąty nachylenia połączy dla dachów dwu i wielospadowych ustalono od 15° - 45°. Pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę w kolorze czerwonym, grafitowym, oliwkowym. Zapisy te mają wpłynąć na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymanie walorów krajobrazowych miejsca.

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

Obszar planu położony jest w granicach złoża gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610 w związku z czym, zgodnie z ustaleniami planu, uwarunkowanie to należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów. Teren planu leży poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2409), przepisów rozdziału 2 „Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne”, w/w ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie występują tu tereny leśne.

Zgodnie z opracowaną mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta Przemysła, sporządzoną przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2012 roku - na omawianym terenie znajdują się osuwiska o nr 76745, 51330, 51320, 51326, 51329, 51328, 51327 oraz teren zagrożony ruchami masowymi o nr 6689, które łącznie zajmują powyżej 50% obszaru objętego opracowaniem. Morfologia terenu stanowi utrudnienie w możliwości jego zagospodarowania ze względu na znaczące spadki terenu i osuwiska. Po przeprowadzeniu analiz obszarów osuwania się masz ziemnych zastosowano odpowiednie rozwiązania projektowe. Na obszarze, w części już zainwestowanej zabudową mieszkaniową, wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie buforowej. W stosunku do tego terenu zakazano lokalizowania nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków. Dopuszczono jedynie przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Do terenów gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia procesów osuwiskowych jest wysokie, należą zwykle także obszary wokół osuwisk, dlatego odpowiednio odsunięto możliwość lokowania tam zabudowy.

Na obszarach osuwania się mas ziemnych jeszcze nie zainwestowanych wyznaczono tereny zieleni.

Do tekstu uchwały wprowadzono przepisy dotyczące m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową. Natomiast odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), odprowadzać poprzez urządzenia oczyszczające do miejskiej kanalizacji deszczowej lub do istniejących powierzchniowych cieków wodnych z możliwością zastosowania retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej. Na terenie objętym planem nie występują gatunki i zasoby chronione w trybie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022r. poz.916).

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

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

Obszar objęty planem miejscowym w nieznacznej południowej części na odcinku ulicy Pasteura, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „C” układu urbanistycznego miasta Przemyśla wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1493. Na tym odcinku nakazuje się zachowanie drogi fortecznej po śladzie jej przebiegu.

W granicach planu znajdują się zabytkowe obiekty, które nakazuje się zachować: krzyż przy ul. Kruchelskiej, kapliczka przy ul. Pasteura 21 (działka nr 36 obr. 210).

Teren planu znajduje się w strefie ochrony krajobrazu - panoramy wzgórza Zielonka, w której znajduje się cały obszar planu i dla której w planie ustalono zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy w terenach MN-U, polegające na określeniu kolorów dachów w przepisach szczegółowych.

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

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

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

#### 6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

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

#### 7) PRAWO WŁASNOŚCI;

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



8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA;

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

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

Ustalenie prawidłowych parametrów dla istniejącego układu drogowego zapewnia dobry dostęp do funkcji wprowadzonych w planie oraz umożliwia wygodne wprowadzenie ścieżek rowerowych czy chodników dla pieszych.

Przyjęte ustalenia dotyczące terenów MN-U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług między innymi: wysokość zabudowy, kolorystyka i kąt nachylenia dachów, wpłynęły pozytywnie na zachowanie ładu przestrzenny i charter miejsca.

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

Ustalone w planie przeznaczenie terenu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej. W zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej z wodociągu rozdzielczego Ø90 i Ø110 z ul. Pasteura, ul. Kruhelskiej, ul. Gołębiej, ul. Grochowskiej, ul. Kaczmareckiego, ul. Ziemowita. Z ujęcia własnego z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 1, lit b. W zakresie gospodarki ściekowej odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej: Ø200 w ul. Gołębiej, ul. Ziemowita, ul. Pasteura, ul. Grochowskiej, Ø250 w ul. Pasteura, ul. Grochowskiej, Ø315 w ul. Kruhelskiej. Dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci. Odprowadzania wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej związanej z systemem wód powierzchniowych lub do gruntu, z wykorzystaniem rozwiązań technicznych, umożliwiających zbieranie, retencjonowanie lub infiltrację, dostosowanych do warunków hydrogeologicznych terenu. Odprowadzenie wód opadowych również z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (z dróg, placów postojowych, parkingów) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem wód powierzchniowych lub do gruntu, z wykorzystaniem rozwiązań technicznych, umożliwiających zbieranie, retencjonowanie lub infiltrację, dostosowanych do warunków hydrogeologicznych terenu. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w miejscu ich powstawania. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla. W zakresie ciepłownictwa: dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej. Zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych. Dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnątrzowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb. Zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia DN25, DN40, i DN65. Dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń, obiektów budowlanych, innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją gazu ziemnego. W zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

11) ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ;  
Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- a) Zawiadomienia i ogłoszenie z dnia 07.11.2018r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka I - północ” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 18.01.2019r.
- b) Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 25.11.2022r. do 18.12.2022r. (dyskusja publiczna: 07.12.2022r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 09.01.2023r.

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), prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Urzędu Miejskiego w Przemyślu. Dyskusja publiczna odbyła się w formie teleinformatycznej - internetowej. Do planu nie wpłynęła żadna uwaga.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

Ogłoszenia i zawiadomienia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w 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:

- wodociągu rozdzielczego Ø90 i Ø110 z ul. Pasteura, ul. Kruhelskiej, ul. Gołębiej, ul. Grochowskiej, ul. Kaczmarskiego, ul. Ziemowita,
- budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
- z ujęcia własnego za wyjątkiem obszarów osuwania się mas ziemnych.

**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 dla Studium, inwentaryzacji terenu, analizy fotograficznej stanu istniejącego, analizę stanu własności.

Na etapie opracowania planu wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione. Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał konieczne uzgodnienia oraz pozytywne opinie.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Do planu nie wpłynęła żadna uwaga. 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 Przemysła. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie stworzy kolizji międzyfunkcyjnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenu nie ulega zmianie.

**Ad. ust. 4. W przypadku nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

**1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**

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

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

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

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

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

**4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

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

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

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

Nie dotyczy.



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

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

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

W granicach obszaru objętego sporządzeniem niniejszego planu obowiązuje mpzp Zielonka I (Publik. Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 61 poz. 1174 z dnia 5 maja 2011r.), który na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 4/2018 z dnia 25 stycznia 2018r. został uznany za nieaktualny i przewidziany do zmiany.

W analizie wykazano zgodnie z opracowaną mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta Przemyśla, sporządzoną przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2013 roku - że na omawianym terenie znajdują się osuwiska oraz teren zagrożony ruchami masowymi, które łącznie zajmują powyżej 50% obszaru objętego opracowaniem.

Na obszarze projektu, który ostatecznie został objęty niniejszym planem, uaktualniono granice i sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

## 7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu opisano w dokumencie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka I - północ”. Wydatki na cele publiczne dotyczą: budowy dróg wraz z infrastrukturą w perspektywie do 2029r. i wyniosą 8 086 539,00zł.

Przyrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości w perspektywie do 2029r. wyniesie 239 120,00zł

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

SEKRETARZ MIASTA

*mgr Dariusz Łąga*

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA

*Wojciech Bakun*

DYREKTOR

Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

*mgr Joanna Balawender-Wcisłó*

Generalny Projektant

Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

*mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec*