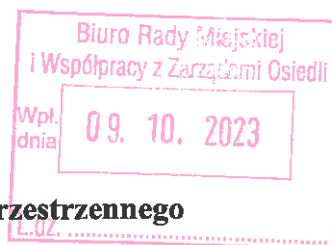


KGdy
m. 10. 2023r
Palla

PROJEKT NR

1600/2023

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU
z dnia r.



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Pikulice II”**

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 z póź. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z póź. zm.) 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 „Pikulice II”, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 11,6 ha, położony w dzielnicy Pikulice, pomiędzy obowiązującym mpzp „Pikulice I” od strony północno - zachodniej, mpzp „Herburtów II/05” od północno - wschodniej oraz granicą miasta od południowo - wschodniej i południowo - zachodniej strony.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000 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.

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 stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) U - tereny zabudowy usługowej,
 - 3) KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej,
 - 4) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej,
 - 5) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - 6) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 7) ZP - tereny zieleni urządzonej.

§3.

1. Ilekroć 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) obiektach architektury ogrodowej - należy przez to rozumieć obiekty użytkowe, służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, w tym: obiekty małej architektury, wiaty, altany, przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe),
- 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 5) 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 możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania,
- 6) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, ciągi piesze, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery,
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową,
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°,
- 9) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach 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 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:
 - a) zagospodarowanie zielenią niską i wysoką wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - b) ochronę (utrzymanie) terenów wód powierzchniowych śródładowych stanowiących potok Jawor,
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych postanowieniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.
- 3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, polegające na zagospodarowaniu:**

- 1) terenu wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu nr 1 - terenu cerkwiska wraz z dawnym cmentarzem greckokatolickim przy ul. Złotej, dla którego:
 - a) nakazuje się:
 - zachowanie zamkniętego zabytkowego cmentarza,
 - zachowanie relikwów typu: nagrobki, kute elementy ogrodzeń nagrobków, krzyże, itp.,
 - b) dopuszcza się zaznaczenie miejsca posadowienia budynku cerkwi i dzwonnicy z uczytelnieniem ich planu w formie narysu lub muru do wysokości 0,5m,
 - 2) budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczonego na rysunku planu nr 2 - budynek szkoły przy ul. Sobótki 23, dla którego:
 - a) zakazuje się:
 - nadbudowy obiektu,
 - zmiany kątów nachylenia połaci dachowych,
 - zmiany wystroju elewacji,
 - stosowania blachy trapezowej i blachodachówki,
 - b) dopuszcza się:
 - remont oraz przebudowę,
 - rozbudowę bez naruszania elewacji frontowej budynku,
 - doświetlenia poddaszy za pomocą okien połaciowych na wszystkich połaciach oraz lukarn na połaciach tylnych,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachą płaską,
 - 3) budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczonego na rysunku planu nr 3 - budynek przy ul. Sobótki 46,
 - 4) stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków nr: 158/AZP109-84/194, 159/AZP109-84/195, 160/AZP109-84/196 i 161/AZP109-84/197.
- 4. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny o symbolach: KDZ, KDD, KDW i ZP,
 - 2) kształtowanie i realizacja przestrzeni publicznych w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,
 - 3) zakazuje się:
 - a) tymczasowych i stałych przegród uniemożliwiających komunikację pieszą na terenach, które stanowią przestrzeń publiczną,
 - b) stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m od strony dróg publicznych KZD i KDD.
- 5. 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 o symbolu:
 - a) MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,10 ha,
 - b) U - zabudowy usługowej - 0,10 ha.
- 6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) uwzględnić położenie:

- a) w części w granicach 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,
 - b) w granicach obszaru i terenu górniczego „Przemyśl - 1”, wyznaczonego decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-IV-4771-31/35939/14/BG z dnia 24.09.2015 r.,
 - c) w granicach złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610,
- 2) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²,
 - b) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) garaży podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów w terenach oznaczonych na rysunku symbolami MN i U,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 25m², wysokości do 4,0m, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m² powierzchni działki budowlanej, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i U,
 - d) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - e) parkingów,
 - f) ciągów pieszo-jezdnych,
 - g) ścieżek rowerowych,
 - h) obiektów małej architektury,
 - i) murów oporowych.

7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) komunikacji - dostępność:
- a) z dróg publicznych: zbiorczej KDZ, dojazdowej KDD, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) z terenów dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW, oznaczonych na rysunku planu,
 - c) z ul. Piastowskiej i ul. Złotej znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- 2) zaopatrzenia w wodę:
- a) z miejskiej sieci wodociągowej:
 - Ø110 w ul. Piastowskiej,
 - Ø90 w ul. Złotej,
 - Ø90 w ul. Sobótki,
 - Ø90 w ul. Krótkiej,
 - budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
 - b) ujęcia własnego,
- 3) gospodarki ściekowej:
- a) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej:
 - Ø200 w ul. Piastowskiej,
 - Ø200 w ul. Złotej,
 - Ø200, Ø250 i Ø315 w ul. Sobótki,
 - Ø200 w ul. Krótkiej,

- budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 200$ mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych $\varnothing 160$ mm,
 - b) dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków oraz zbiorniki bezodpływowe, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci,
- 4) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową lub zbiornikową,
 - b) z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej lub zbiornikowej,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w miejscu ich powstawania,
 - e) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 250$ mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 200$ 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: 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 wewnątrzowych 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 średniego ciśnienia DN 40 oraz DN 80,
 - b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 40$ mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 25$ mm,
 - c) dopuszcza się budowę nowych 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. 7 pkt 2, 3, 4, 7 i 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.

8. 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.

9. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 2U.
- 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, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,4,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9,0 m,
 - 6) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
 - 7) dachy budynków:
 - a) płaskie, dwu i wielospadowe,
 - b) kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 12° - 45°,
 - 8) pokrycie dachów: blachą, dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę w kolorze grafitowym, oliwkowym, ciemno zielonym i odcieniach brązu oraz dachy płaskie zielone,
4. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenów z drogi publicznej zbiorczej KDZ, z drogi publicznej dojazdowej KDD, z terenów dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW oznaczonych na rysunku planu oraz z ul. Piastowskiej i ul. Złotej, znajdujących się poza obszarem planu,
 - 2) stanowiska postojowe należy realizować jako otwarte lub garażowe w ilości nie mniejszej niż jedno stanowisko na jeden lokal mieszkalny.

§6.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U.
2. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w szczególności z zakresu: handlu, rzemiosła, turystyki, gastronomii, zdrowia, pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu

- i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji, itp.
3. Dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczonego na rysunku planu nr 2 - budynek szkoły przy ul. Sobótki 23, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3 pkt 2.
 4. Ustala się wymagania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,2,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,2,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy usługowej do 12,0 m,
 - 6) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 7,0 m,
 - 7) dachy budynków:
 - a) płaskie, dwu i wielospadowe,
 - b) kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 12° - 45°,
 - c) pokrycie dachów: blachą, dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę w kolorze grafitowym, oliwkowym, ciemno zielonym i odcieniach brązu oraz dachy płaskie zielone.
 5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenów z drogi publicznej zbiorczej KDZ i z drogi publicznej dojazdowej KDD,
 - 2) stanowiska postojowe należy realizować jako otwarte lub garażowe dla usług z zakresu:
 - a) handlu, rzemiosła, gastronomii, zdrowia, pomocy społecznej, nauki, edukacji bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji, turystyki, itp.,
 - 1 stanowisko na jednego pracownika + 1 stanowisko na każde 25,0m² powierzchni użytkowej funkcji,
 - 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 1 pokój hotelowy,
 - b) sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, itp. - 1 stanowisko na jednego pracownika + 1 stanowisko na 10 uczestników.

§7.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) konstrukcji mostowych,
 - 2) zatok i przystanków drogowych.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) chodniki dwustronne,
 - 3) oświetlenie minimum jednostronne,
4. Nakazuje się zastosowanie zielni izolacyjnej wzdłuż zabudowy w terenie 2U.

§8.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.
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 dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW i 2KDW**.

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

§10.

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS i 2WS**.
2. Dopuszcza się:
 - 1) regulację potoku Jawor,
 - 2) umocnienie denne i brzegowe,
 - 3) umocnienie brzegów skarp potoku Jawor,
 - 4) urządzenia hydrotechniczne,
 - 5) kładki i przeprawy mostowe.

§11.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP**.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 - terenu cerkwiska wraz z dawnym cmentarzem greckokatolickim przy ul. Złotej obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3 pkt 1.
3. Powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.
4. Dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie zielenią niską i wysoką,
 - b) lokalizację obiektów typu: pomnik, fontanna, instalacja plastyczna itp., o wysokości do 5,0m,
 - c) lokalizację placów zabaw za wyjątkiem terenu 1ZP.
4. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg: publicznej dojazdowej KDD, terenu drogi wewnętrznej 1KDW oraz z ul. Złotej znajdującej się poza obszarem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§12.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§13.

Uchyla się uchwałę Nr 12/2021 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 15 lutego 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pikulice II” w granicach nie objętych niniejszym planem.

§14.

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

SEKRETARZ

mgr Dariusz

Przewodniczący Rady Miejskiej

21.09.2023

2023-09-25

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

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

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z póź. zm.), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Pikulice II” Rada Miejska w Przemyślu stwierdza, że do zadań własnych gminy należeć będzie:

1. Budowa drogi zbiorczej wraz z infrastrukturą techniczną oznaczonej symbolem KDZ,
2. Przebudowa drogi dojazdowej wraz z infrastrukturą techniczną oznaczonej symbolem KDD.

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

**PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA**

Wojciech Bakun


2023-09-25
SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Lapa


2023-09-25

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Pikulice II”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pikulice II” został opracowany na podstawie uchwały Nr 12/2021 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 15 lutego 2021r. 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.

Teren objęty planem znajduje się w Jednostce przestrzennej III. – Ogólnomiejskiej, Dzielnicy III.3.– PIKULICE z zapisami:

Dzielnica wielofunkcyjna, obecnie o dominującej funkcji produkcji rolnej, perspektywnie rozwój usług ponadlokalnych i mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinne oraz lokalnych usług komunalnych. Jako funkcje uzupełniające występują: produkcja w postaci zakładów produkcyjnych o nieznaczącym wpływie na środowisko w dawnych zakładach „Astra”. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako pozostałości dawnej zabudowy zagrodowej z nowymi uzupełnieniami po podziałach działek rolnych, występuje wzdłuż ulic Herburtów i Sobótki. W dzielnicy nie występuje lokalne centrum usług podstawowych. Od strony południowej dzielnica graniczy z potokiem Jawor, który stanowi granicę miasta z gminą Przemyśl, kontynuowaną od strony zachodniej. Od strony wschodniej dzielnica graniczy z ul. Słowackiego - drogą wojewódzką nr 885 do Malhovic, klasy głównej, która wraz z systemem ulic zbiorczych stanowi element głównego systemu transportowego miasta.

III.3.MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Funkcja podstawowa: mieszkaniowa jednorodzinna.

Funkcja dopuszczalna: mieszkaniowo - usługowa i usługowa.

III.3.ZP2: tereny zieleni urządzonej.

Funkcja podstawowa: teren zieleni urządzonej.

Funkcja dopuszczalna: teren rekreacji i sportu z możliwością zabudowy.

III.3.U2: tereny zabudowy usługowej.

Funkcja podstawowa: lokalne centra usług podstawowych dla istniejących i projektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i jednorodzinnej.

Głównym celem i kierunkiem polityki przestrzennej przyjętej w projekcie mpzp jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla:

- uporządkowania przestrzennego obszaru objętego planem,
- powiązania funkcjonalno-przestrzennego z terenami otaczającymi,
- ustalenia optymalnego układu komunikacyjnego i powiązania z terenami sąsiadującymi,
- kontynuacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, w tym terenu cerkwiska wraz z dawnym cmentarzem grekokatolickim objętego ochroną konserwatorską,
- uregulowanie zasad zagospodarowania terenów według aktualnych standardów oraz ustalenia parametrów dla nowej zabudowy.

Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 11,6 ha, położony w dzielnicy Pikulice, pomiędzy obowiązującym mpzp „Pikulice I” od strony północno - zachodniej, mpzp „Herburtów II/05” od strony północno - wschodniej oraz granicą miasta od strony południowo - wschodniej i południowo - zachodniej.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią w większości własności prywatne (tereny z zabudową mieszkaniową), Gminy Miejskiej Przemyśl, Skarbu Państwa oraz podmiotów prowadzących działalność usługową.

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, w tym liczne analizy: inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną stanu istniejącego, analizę zasobów dziedzictwa kulturowego, analizę struktury stanu władania, analizę uwarunkowań środowiskowych oraz układu drogowego. Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru, także pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów, przyjęto nowe założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na terenach sąsiednich objętych ustaleniami mpzp „Pikulice I”, „Herbertów II”/05.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, w tym przeznaczenie przeważającej części terenu pod w/w funkcje.

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

- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. (wniosek z dnia 14.05.2021r.), dotyczący ograniczeń wynikających z położenia w terenie górniczym gazu ziemnego „Przemyśl”,
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość (wniosek z dnia 14.05.2021r.), dotyczący uwzględnienia punktów zawartych w piśmie z dnia 10.05.2021r. znak L.dz./KZ/2204/RE5/RM/KK/3760/2021,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wniosek z dnia 17.05.2021r.)
 - informujący, że dla obiektów szczególnie chronionych aktualne są wytyczne zawarte w piśmie z dnia 17.05.2021r. znak AZP-II.5150.11.2021.PT oraz o występowaniu czterech stanowisk archeologicznych,
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 19.05.2021r.) , informujący o zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dotyczących ponadlokalnych elementów i form zagospodarowania przestrzennego zawartych w załączonym do wniosku piśmie z dnia 13.05.2021r. znak RR-IV.7634.87.2021r.,
- Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Jaśle (wniosek z dnia 21.05.2021r.), dotyczący uwzględnienia zapisów zawartych w piśmie z dnia 19.05.2021r. znak PSGJA.RODZ.422.85.21,
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (wniosek z dnia 27.05.2021r.), dotyczący uwzględnienia zapisów zawartych w piśmie z dnia 21.05.2021r. znak NT/2711/IV/215.3/2021,
- Naczelnika Wydziału Mienia Komunalnego (wniosek po terminie z dnia 01.06.2021r.) dotyczący przeznaczenia działek pod wnioskowane funkcje.

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał uzgodnienia oraz pozytywne opinie (pkt 3 procedura opiniowania i uzgadniania planu).

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w tym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu planu. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie - pismo z dnia 21.06.2021r. znak WOOŚ.411.1.60.2020.AP.2 oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyślu - pismo z dnia 16.06.2021r. znak: PSNZ.9020.2.3.2021.

Do projektu uchwały planu dołączono trzy załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 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 (metadane), które występują wyłącznie w formie elektronicznej i zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (tj. Dz. U z 2020r. poz. 177 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020r. poz. 1916).

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

Obszar objęty planem obsługiwany jest istniejącą siecią dróg publicznych, ulicami: Piastowską, Sobótki, Złotą i Krótką. W planie miejscowym zapewniono powiązanie układu komunikacyjnego będące kontynuacją założonej sieci drogowej, w położonych w sąsiedztwie mpzp „Pikulice I” i „Herburtów II/05”, który w optymalny sposób zapewni obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych. W planie usankcjonowano istniejące drogi ustalając odpowiednie parametry oraz wyznaczono nowe powiązanie komunikacyjne drogą zbiorczą (częściowo po śladzie ul. Sobótki) na kierunku północ-południe. Wyznaczona w planie droga zbiorcza jest kontynuacją układu drogowego zabezpieczonego w sąsiednim planie „Pikulice I” i uzupełnia układ drogowy w tym obszarze. Przyjęty układ komunikacyjny jest zgodny z ustaleniami zawartym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla. Istniejące w obszarze planu jak również w sąsiedztwie systemy sieci infrastruktury technicznej, posiadają techniczne możliwości rozbudowy i obsługi nowych terenów. W planie wzięto również pod uwagę Uchwałę Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r., poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl, 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 „Pikulice II” prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z póź. zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 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 Przemyślu - opinia z dnia 09.05.2022r. (posiedzenie MKUA w dniu 26.04.2022r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia z dnia 30.08.2022r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 26.08.2022r.,
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia z dnia 04.08.2022r.,
- Geologa Powiatowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,

- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 09.08.2022r.,
- Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 14.10.2022r.,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 02.08.2022r.,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 03.08.2022r.,
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie z dnia 08.08.2022r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 01.08.2022r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

I Wyłożenie odbyło się w dniach od 25.11.2022r. - 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.. Na tym etapie nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu skorygowano w zakresie nazewnictwa sieci komunikacji wewnętrznej oraz wskaźników dla terenu IZP, tj. powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczonej wysokości obiektów. Ponownie skierowano w niezbędnym zakresie do uzgodnienia do ZDM i PWKZ. Pozytywne uzgodnienie PWKZ - postanowienie z dnia 13.04.2023r. znak AZP-II.5150.15.2022.PT i ZDM z dnia 19.04.2023r. znak ZDM.NE6.4244.030.2023.

II wyłożenie odbyło się w dniach od 05.06.2023r. do 28.06.2023r. (dyskusja publiczna: 14.06.2023r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 21.07.2023r. Na tym etapie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp „Pikulice II” 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 objęty planem znajduje się w południowo-zachodniej części miasta Przemyśla, pomiędzy obowiązującym mpzp „Pikulice I” od strony północno - zachodniej, mpzp „Herbertów II/05” od północno-wschodniej oraz granicą miasta. W większości występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, która zlokalizowana jest wzdłuż ulic Sobótki i Piastowskiej. W planie miejscowym, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN i 4MN i usług 1U oraz 2U, ustalone zostały parametry i wskaźniki nowej zabudowy, które pozwolą zachować ład przestrzenny. Wprowadzone funkcje i ustalenia zapewniają takie kształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość. Uwzględniono w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne, aby zachować charakter tego obszaru. Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia zakładanego przeznaczenia, które będzie uzupełnieniem i kontynuacją istniejącej w tym obszarze zabudowy.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Obszar jest średnio zurbanizowany, obsługiwany istniejącą siecią dróg publicznych, ulicami: Piastowską, Sobótki, Złotą i Krótką. Obejmuje tereny zabudowy rozproszonej jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej, sady i tereny upraw polowych. Od południowego - wschodu i zachodu przepływa ciek wodny - potok Jawor stanowiący równocześnie granicę administracyjną miasta Przemyśla. Zabudowa w większości do 2 kondygnacji

z poddaszem użytkowym, pokryta dachami dwu lub wielospadowymi. W obszarze zlokalizowane są obiekty usługowe: budynek oświaty, opieki i rehabilitacji osób niepełnosprawnych (Polskie Towarzystwo Walki z Kalectwem, Oddział Przemysł) oraz budynki usługowe, biurowe (firma Rak-cars Sp. z o.o.). Zaproponowano takie kształtowanie nowej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, kolorystyki dachów i elewacji oraz wskaźników zabudowy, które stanowi kontynuację istniejącej na tym terenie zabudowy. Powyższe założenia będą miały pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe tego obszaru, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie i kontynuację funkcji w zwartej strukturze przestrzennej dzielnicy. Szczegółowe zapisy planu miejscowego uwzględniają uwarunkowania środowiskowe i nie mają negatywnego wpływu na krajobraz.

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

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. Na obszarze planu występują tereny wód powierzchniowych śródlądowych w postaci cieków stałego - potoku Jawor, który zlokalizowany jest w południowej i zachodniej części terenu. Teren ten wyodrębniono funkcjonalnie (1WS i 2WS) i ustalono zasady polegające na utrzymaniu i ochronie potoku Jawor. Dopuszczono regulację potoku, umocnienie brzegów skarp, umocnienie denne i brzegowe oraz lokalizację urządzeń hydrotechnicznych, kładek i przepraw mostowych. 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. Nie ma również form podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. 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 lub zbiornikową, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z zastosowaniem retencji terenowej lub zbiornikowej. Wprowadzono zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej sanitarnej. Ponadto zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w miejscu ich powstawania. 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, położony jest poza strefami ochrony konserwatorskiej A, B i C. Występują tu tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których w odrębnym paragrafie ustalono szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, odnosząc się do wszystkich elementów podlegających ochronie oraz możliwości inwestycyjnych:

- a) teren wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu nr 1 - teren cerkwiska wraz z dawnym cmentarzem greckokatolickim przy ul. Złotej, dla którego ustalono nakazy i dopuszczenia polegające na zachowaniu zamkniętego

zabytkowego cmentarza i zachowaniu reliktywów typu: nagrobki, kute elementy ogrodzeń nagrobków, krzyże, itp. oraz dopuszczeniu zaznaczenia miejsca posadowienia budynku cerkwi i dzwonnicy z uczytelnieniem ich planu w formie narysu lub muru do wysokości 0,5m,

- b) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczony na rysunku planu nr 2 - budynek szkoły przy ul. Sobótki 23, dla którego:
- zakazano: nadbudowy, zmiany kątów nachylenia połaci dachowych, zmiany wystroju elewacji oraz stosowania blachy trapezowej i blachodachówki,
 - dopuszczono: remont, przebudowę, rozbudowę bez naruszania elewacji frontowej budynku, doświetlenia poddaszy za pomocą okien połaciowych na wszystkich połaciach oraz lukarn na połaciach tylnych i pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachą płaską,
- c) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczony na rysunku planu nr 3 - budynek przy ul. Sobótki 46,
- d) stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków nr: 158/AZP109-84/194, 159/AZP109-84/195, 160/AZP109-84/196 i 161/AZP109-84/197.

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

Ustalone w planie funkcje nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszą bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy. Na obszarze planu występuje potok Jawor, który jest ciekim dynamicznym, o nieuregulowanym przebiegu, okresowo wylewającym, „zabierającym” część skarp brzegowych. W celu ochrony przed okresowymi wezbrzeniami wód wyznaczono 10,0 m nieprzekraczalną linię zabudowy od potoku Jawor (biorąc pod uwagę krawędź wody płynącej zgodnie z mapą zasadniczą), co uniemożliwia rozbudowę istniejącej zabudowy w kierunku potoku i ogranicza potencjalne szkody. Ponadto w terenie drogi zbiorczej wprowadzono nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej wzdłuż zabudowy w terenie usług oznaczonym na rysunku planu 2U.

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Teren objęty planem obsługiwany jest przez sieć istniejących w sąsiedztwie i w obszarze planu dróg - zabudowa mieszkaniowa i usługowa zlokalizowana jest wzdłuż tych dróg. Istniejące zainwestowanie zabudową i infrastrukturą techniczną umożliwia uzupełnienie terenu o nowe funkcje w niezbędnym zakresie. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniające obecne zainwestowanie terenu umożliwiają kontynuację tych funkcji, a zarazem możliwości jego korzystnego rozwoju, optymalnego pod kątem ekonomicznym.

7) PRAWO WŁASNOŚCI;

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje konieczności zmian granic ewidencyjnych działek i nie będzie miała 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i terenów zielni urządzonej, w tym obiektów i terenu objętych ochroną konserwatorską pozwolą na odpowiednią ochronę charakteru istniejącej zabudowy i możliwość uzupełnienia i kształtowania nowej, co wpłynie pozytywnie na ład przestrzenny.

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

W zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie odbywać się będzie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej: Ø110 w ul. Piastowskiej, Ø90 w ul. Złotej, Ø90 w ul. Sobótki i Ø90 w ul. Krótkiej oraz z ujęć własnych. W zakresie gospodarki ściekowej odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej: Ø200 w ul. Piastowskiej, Ø200 w ul. Złotej, Ø200, Ø250 i Ø315 w ul. Sobótki oraz Ø200 w ul. Krótkiej. Dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków oraz zbiorniki bezodpływowe, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych opisano w ppkt 3. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemysła. W zakresie ciepłownictwa stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej. W zakresie elektroenergetyki 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 wnetrzowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb. W zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych średniego ciśnienia DN 40 oraz DN 80, 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:

- zawiadomienia i ogłoszenie z dnia 26.04.2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pikulice II” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 29.05.2021r.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pikulice II” w dniach od 25.11.2022r. - 18.12.2022r. (dyskusja publiczna: 07.12.2022r.) z terminem składania uwag do dnia 09.01.2023r.
- ogłoszenie i obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pikulice II” w dniach od 05.06.2023r. - 28.06.2023r. (dyskusja publiczna: 14.06.2023r.) z terminem składania uwag do dnia 21.07.2023r.

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. Dyskusje publiczne odbyły się w formie teleinformatycznej - internetowej. Na kolejnych wyłożeniach do planu nie wpłynęła żadna uwaga.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

Ogłoszenia i zawiadomienia wyszczególnione w ppkt 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

Szczegółowe zasady zaopatrzenia w wodę opisano w ppkt 10. Istniejąca i możliwa do rozbudowy sieć wodociągowa zapewni odpowiednią ilość oraz jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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 analiz, między innymi: opracowania ekofizjograficznego do studium, inwentaryzacji terenu, analizy fotograficznej stanu istniejącego, analizy stanu własności, analizy zabytków, analizy zgodności ze studium, analizy układu drogowego oraz analizy uwarunkowań środowiskowych.

Na etapie opracowania planu wpłynęło 8 wniosków (w tym 1 po terminie), które zostały uwzględnione w całości lub w części. Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał konieczne uzgodnienia oraz pozytywne opinie. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie procedury planistycznej uwzględniono w możliwym zakresie wnioski. Po etapach kolejnych wyłożeń do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zostały wypracowane w oparciu o dokładne analizy i są kontynuacją funkcji, a także uwzględniają dotychczasowe przeznaczenie i istniejące zainwestowanie w tym obszarze, nie naruszając jednocześnie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie stworzy kolizji międzyfunkcjonalnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny.

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 transportu publicznego jako podstawowego środka transportu:

Obecnie mieszkańcy mają możliwość bezpośredniego korzystania z sieci publicznego transportu zbiorowego - komunikacji miejskiej, który prowadzony jest ulicą Sobótki i Herbutów. Dla obsługi przyszłej zabudowy, dzięki zaprojektowaniu nowych dróg o odpowiednich parametrach obszar będzie miał nowe możliwości uruchomienia transportu zbiorowego.

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

W obszarze planu wyznaczono układ komunikacyjny na podstawie istniejącej sieci dróg obsługującej tereny zabudowane, uzupełniony o niezbędne powiązania i odpowiednie parametry umożliwiające wprowadzenie ścieżek rowerowych oraz chodników dla pieszych. Wyznaczono tereny dróg publicznych zbiorczej i dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych. W projekcie dopuszczono w obszarze całego planu ścieżki rowerowe. Ustalono zasady obsługi komunikacyjnej tym samym zapewniono odpowiednią obsługę terenów w tym zakresie.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

Teren objęty planem zlokalizowany jest w jednostce osadniczej w dzielnicy Pikulice. Po przeanalizowaniu obszaru, pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów oraz w zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, przyjęto odpowiednie założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na tym terenie i zaprojektowano tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, tereny zieleni urządzonej i dróg. Terenu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej istniejącej oraz ma możliwości jej rozbudowy. Proponowane rozwiązania planistyczne wprowadzają kontynuację i 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 przyjętego 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 położony jest w Jednostce przestrzennej III. – Ogólnomiejskiej, Dzielnicy III.3.– PIKULICE. Zarówno położenie objętego niniejszym planem obszaru w strukturze przestrzennej miasta jak i przeznaczenie terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Sporządzenie mpzp „Pikulice II” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla przyjętym Zarządzeniem Nr 10/2022 Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 12 stycznia 2022r. w Obszarze rozwoju infrastruktury. 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 „Pikulice II” w Przemyślu.

Opracowanie i uchwalenie mpzp „Pikulice II” spowoduje wygenerowanie dochodów własnych i wydatków Gminy Miejskiej Przemyśl. Obciążenia finansowe będą miały różny charakter i zakres. Będą się ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, zgodnie z zapisami zawartymi w planie i rozwojem procesu inwestycyjnego. Wydatki na cele publiczne dotyczące budowy i przebudowy dróg (KDZ i KDD) wraz z infrastrukturą w perspektywie do 2030r. wyniosą 5 931 852 ,00zł. Przyrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości w perspektywie do 2030r. wyniesie 109 073,00 zł.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA

Wojciech Bakun

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Kapa

2023-09-15

mgr inż. arch. Barbara Czekierda