

KGOM
17.11.2023
[Signature]

PROJEKT NR [Signature]

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU
z dnia r.

Biuro Rady Miejskiej
i Współpracy z Zarządcami Osiedli
Wpł. dnia 17. 11. 2023
L.dz. [Signature]

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Wzgórze Zamkowe”

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 późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 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 uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Zamkowe” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 2,8 ha, położony jest przy ul. Św. Królowej Jadwigi.
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 klasie przeznaczenia terenu stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 2) MNW - U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - 3) U - ZP – teren usług lub zieleni urządzonej,
 - 4) KDD - tereny dróg dojazdowych.

§ 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) zabudowaniach zamkowych – należy przez to rozumieć elementy zabudowy Zamku Kazimierzowskiego: budynek frontowy zamku (z kawiarnią), budynek bramny, budynek płn.-wsch. (teatralny), baszty (płn. cylindryczna, wsch. - cylindryczna, płd. - czworokątna, zach.- cylindryczna),

- 4) ogródka gastronomicznym – należy przez to rozumieć wydzieloną przestrzeń położoną bezpośrednio przed budynkiem, w którym znajduje się lokal gastronomiczny, zadanszoną m. in. w formie markiz lub parasoli, przeznaczoną do świadczenia usług gastronomicznych w sezonie wiosna – jesień,
- 5) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- 6) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery, itp.,
- 7) 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 adaptacji lub specjalistycznego projektowania,
- 8) strefie ochrony krajobrazu Starego Miasta – należy przez to rozumieć obszar z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu oraz szczególnymi zasadami kształtowania i ochrony zabudowy, w celu zachowania charakteru oraz historycznego układu urbanistycznego w obrębie najstarszych struktur miasta,
- 9) wysokość budynku - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
- 10) rekonstrukcji architektonicznej – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego, zabytkowego obiektu, budynku lub jego nieistniejących już detali do stanu sprzed zniszczenia, dokonywane na podstawie zachowanych materiałów konserwatorskich, planów, projektów, fotografii lub szkiców, dla których określono przybliżone parametry w zapisach szczegółowych,
- 11) parkingu ogólnodostępnym – należy przez to rozumieć powszechnie dostępną, wydzieloną powierzchnię terenu, przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują,
- 12) ekspozycji widokowej – należy przez to rozumieć miejsce w terenie o wysokich wartościach percepcji widokowej krajobrazu, w tym poszczególnych charakterystycznych widoków lub panoram prezentujących dany krajobraz.

§ 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: murów oporowych, skarp i nasypów.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się uwzględnić ochronę pomnika przyrody zgodnie z zarządzeniem Nr 36/89 Wojewody Przemyskiego z dnia 30.10.1989 roku w sprawie uznania za pomnik przyrody,
- 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:** zakazuje się na terenie Wzgórza Zamkowego lokalizowania obiektów, elementów i urządzeń technicznych przysłaniających ekspozycję widokową.
4. **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, polegające na zagospodarowaniu:**
- 1) obszaru Parku Kulturowego „Stare Miasto”, powołanego uchwałą nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022, dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu” uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022 r.,
 - 2) obszaru pomnika historii „Przemyśl - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
 - 3) strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętej wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
 - 4) obiektów:
 - a) zespołu wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu pod nr A-275 obejmującego: Zamek Kazimierzowski (skrzydło północne zamku, budynek bramny, mur z basztami, fundamenty rotundy i palatium), wzgórze zamkowe, drzewa,
 - b) obiektu wpisanego do rejestru zabytków ruchomych województwa podkarpackiego oznaczonego na rysunku planu pod nr B-209 - altana metalowa – weranda dla muzyki wojskowej, usytuowana przed zamkiem (1879r., pracownia Waagner Wien),
 - c) stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-488 (1/AZP108-84/68), obejmującego Grodzisko na Wzgórzu Zamkowym z późnej fazy średniowiecza,
 - 5) dla obiektów o których mowa w §4 ust.4 pkt 4 ustala się następujące wymagania:
 - a) nakazuje się:
 - ochronę kompozycji i wystroju elewacji zabudowań zamkowych, tj. układu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych wraz z detalami architektonicznymi,
 - zachowanie elementów murów i baszt: bryły, rzutu, formy, kształtu otworów,
 - ochronę historycznych elementów elewacji takich jak: ozdobne kraty, witryny, bramy, kotwy, uchwyty, barierki, itp.,
 - ochronę wszystkich elementów stanowiska archeologicznego oraz wszystkich znalezisk archeologicznych z tego terenu,
 - ochronę przebiegu alei spacerowych, w tym alei stanowiącej również dojazd do Zamku Kazimierzowskiego – Alei 25 Polskiej Drużyny Strzeleckiej,
 - zachowanie i bieżącą konserwację obiektów małej architektury o znaczeniu historycznym (np. altana, zabytkowe tablice, pomniki, płyty, barierki);
 - b) zakazuje się:
 - budowy nowych budynków oraz budowli,
 - zmiany kątów nachylenia połaci dachowych zabudowań zamkowych,
 - ocieplenia (z zewnątrz) elewacji zabudowań zamkowych,
 - doświetlenia poddaszy,
 - nasadzeń drzew mogących uszkodzić skarpy wzgórza zamkowego,
 - c) dopuszcza się:
 - rekonstrukcję architektoniczną zabytkowych obiektów budowlanych, w tym: Zamku Kazimierzowskiego,
 - remont oraz przebudowę zabudowań zamkowych,

- uczytelnienie i prace remontowo – konstrukcyjne murów i baszt zamkowych polegające na wzmocnieniu struktury muru i naprawie ubytków, elementy rekonstrukcji,
 - rekonstrukcję historycznych balustrad, bram, krat, pod warunkiem odtworzenia ich kształtu, kolorystyki, podziałów zgodnie ze stanem pierwotnym,
 - możliwość wprowadzania nowych alei oraz kompozycji zieleni urządzonej z uwzględnieniem istniejącego starodrzewu, alei spacerowych oraz alei stanowiącej dojazd do Zamku,
 - remont i zmianę nawierzchni alei z zastosowaniem naturalnych materiałów kamiennych, np. kostki granitowej, kamienia naturalnego lub zastosowanie historycznego kamienia występującego w nawierzchni alei stanowiącej dojazd do Zamku, uzupełnienie a także łączenie go ze współczesnymi elementami posadzki,
- 6) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta, w której znajduje się cały obszar planu i dla której dopuszcza się:
- a) pokrycie dachów: dachówką i blachą płaską nawiązującą do historycznego pokrycia budynków (np.: miedzianą, cynkową, tytanowo-cynkową, zwykłą powlekaną), w kolorze grafitu, brązu, zieleni,
 - b) wykończenie elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień, szkło, metal, drewno, beton.

5. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej,
- 2) jako przestrzenie publiczne określa się tereny:
 - a) dróg publicznych dojazdowych KDD,
 - b) teren usług lub zieleni urządzonej U – ZP,
- 3) nakazuje się:
 - a) kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,
 - b) kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej (np. placu, parku, tarasu) w sposób tworzący kompozycyjne spójne rozwiązanie przestrzenne,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych i stałych przegród uniemożliwiających komunikację pieszą,
- 5) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tymczasowych obiektów i urządzeń takiej jak: stragany, stoiska, przykrycia namiotowe, inne przykrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, instalowane jako okolicznościowe urządzenie przestrzeni publicznej oraz inne instalacje umożliwiające prowadzenie oraz uczestnictwo w organizowanych imprezach zbiorowych, wyłącznie na czas trwania wydarzenia,
 - b) tarasów widokowych, pochylni, schodów terenowych, murków, zieleni urządzonej, itp.
 - c) urządzeń do obsługi rowerów typu: stojaki na rowery, stacji roweru miejskiego, itp.,
 - d) urządzeń technicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - e) ogródka gastronomicznego.

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 granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi oznaczonego na rysunku planu:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków przy uwzględnieniu skomplikowanych warunków gruntowych,
 - b) 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 scalania i 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) MNW – 0,05ha,
 - b) MNW-U – 0,08ha,
 - c) U-ZP – 0,10ha.
- 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. U. 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) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) parkingów podziemnych,
 - c) garaży i obiektów gospodarczych blaszanych,
 - d) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
 - e) ogrodzeń pełnych za wyjątkiem terenu 2KDD,
 - f) budowli wolnostojących typu maszty antenowy,
 - 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) pomników o wysokości do 5,0 m,
 - e) murów oporowych.
- 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie:**
- 1) komunikacji - dostępność z terenów oznaczonych na rysunku planu:
 - a) dróg publicznych dojazdowych - 1KDD, 2KDD,
 - b) z ul. Św. Królowej Jadwigi znajdującej się poza granicami terenu objętego planem,
 - 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny dla terenu MNW i MNW-U,

- b) 1 miejsce na każde 30,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej dla terenu MNW-U,
 - c) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na każde 30,0m² powierzchni użytkowej dla funkcji gastronomia, rzemiosło, itp., bilansowane w terenach parkingów ogólnodostępnych i terenach ulic,
 - d) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników/petentów, dla funkcji kultury, edukacji, administracji itp. bilansowane w terenach parkingów ogólnodostępnych i terenach ulic,
 - e) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 1 pokój hotelowy dla funkcji hotel, hostel, itp., bilansowane w terenach parkingów ogólnodostępnych i terenach ulic,
- 3) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø80 i Ø90 w ul. Św. Królowej Jadwigi,
 - 4) gospodarki ściekowej - odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej:
 - a) Ø300 i Ø315 w ul. Św. Królowej Jadwigi,
 - b) budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø150 mm,
 - 5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do istniejącej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej,
 - b) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,
 - c) wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) dodatkowo oczyścić,
 - d) budowa 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,
 - 6) gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
 - 7) ciepłownictwa:
 - a) prowadzenie sieci ciepłowniczych systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,
 - b) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,
 - 8) elektroenergetyki:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych kablowych SN 15kV i nN 0,4kV oraz ze stacji transformatorowej 15/0,4kV,
 - 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,
 - 9) zaopatrzenia w gaz:
 - a) z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia:
 - gs50 wzdłuż ul. Św. Królowej Jadwigi,
 - gs32 z ul. Św. Królowej Jadwigi w północno-wschodniej skarpie do budynku zamku,
 - 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,
- 10) telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci,
 - 11) dopuszcza się :
 - a) zwiększenie parametrów sieci, o których mowa w ust. 9, pkt. 3, 4, 5, 8, 9 w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
 - 12) 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 symbolami: MNW, MNW - U,
 - 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§5.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
 - 1) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - 2) gospodarczych
 - 3) garażowych.
3. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem w §4 ust 6:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,2,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,0,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych do 7,0m,
 - b) garażowych i gospodarczych do 4,0m,
 - 5) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych:
 - dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci od 25° - 45°,
 - b) garażowych i gospodarczych:
 - dwu i wielospadowe,

- kąty nachylenia połaci od 15° - 30°.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu z drogi publicznej lokalnej 1KDD.

§6.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW - U.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem w §4 ust. 6:
 - 1) mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 2) usługowych z lokalami mieszkalnymi o powierzchni całkowitej stanowiącej minimum 60% powierzchni całkowitej budynku,
 - 3) gospodarczych,
 - 4) garażowych.
3. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w szczególności z zakresu: kultury, hotelarstwa, gastronomii, edukacji, rzemiosła, turystyki, itp.
4. Ustala się wymagania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,2
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,8
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych do 7,0m,
 - b) garażowych i gospodarczych do 4,0m,
 - 5) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych:
 - dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci od 25° - 45°,
 - b) garażowych i gospodarczych:
 - dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci od 15° - 30°.
5. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu z drogi publicznej dojazdowej 1KDD i z ul. Św. Królowej Jadwigi znajdującej się poza granicami terenu objętego planem.

§7.

1. Wyznacza się teren usług lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem U-ZP.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych stanowiących zabudowania zamkowe z zakresu usług: kultury, hotelarstwa, gastronomii, edukacji, administracji itp.
3. Dla terenu U-ZP objętego ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 5
4. Ustala się wymagania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) wysokość zabudowań zamkowych:
 - a) budynek frontowy (z kawiarnią), budynek płn.-wsch. (z teatrem) do 9,0m,
 - b) budynek bramny do 13,0m,
 - c) baszty do 20,0m,
 - 5) dachy budynków jedno, dwuspadowe o kącie nachylenia od 15° - 45°.
5. Na terenie wyznacza się obszar o szczególnych ustaleniach, oznaczony na rysunku planu „P”, na którym dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla usług kultury i administracji w tym 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.
6. Ustala się dostępność komunikacyjną od strony północno - wschodniej terenu z ul. Św. Królowej Jadwigi znajdującej się poza granicami terenu objętego planem .

§8.

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem 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.
 - 4) wykonanie nawierzchni z zastosowaniem naturalnych materiałów kamiennych, np. kostki granitowej, itp.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§9.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§10.

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-Wcisła

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Łapa

Radca Prawny

Jolanta Stadnik-Jędruch
Rz-P-243

Sprawdzona pod względem
formalno prawnym

Marek Mazur
RADCA PRAWNY MAREK MAZUR
Rz-P 230 9

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 późn. zm.), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Zamkowe” Rada Miejska w Przemyślu stwierdza, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:
 - 1) w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem zakłada się obsługę z istniejącego układu komunikacyjnego,
 - 2) w zakresie obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną, dopuszcza się zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową oraz realizację nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Finansowanie zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy odbywać się będzie ze środków własnych gminy.
3. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również środki pomocowe, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy Miejskiej Przemyśl.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Baluch-Wcisła

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz...

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Wzgórze Zamkowe”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Zamkowe” został opracowany na podstawie uchwały Nr 132/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 19 września 2022r. 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 I. – Stare Miasto, w Dzielnicy I.1 STARE MIASTO i w kwartałach: I.2 – Zamek, I.4.-Podzamcze.

Dzielnica I. STARE MIASTO - wielofunkcyjna położona po obu stronach Sanu i obejmująca rzekę, stanowiącą części jednostek: Jednostki Przestrzennej „Rzeka San”, „Głównego Centrum i Pasma Rozwoju Usług” miasta o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. Obejmuje część terenu magistrali kolejowej E-30, wchodzącej w skład III Transeuropejskiego Korytarza Transportowego i głównego systemu transportowego miasta oraz odcinki dróg klasy głównej i zbiorczej będące częścią głównego systemu transportowego miasta. Dopuszczalne działania inwestycyjne: stała rewaloryzacja i rewitalizacja dzielnicy, uzupełnienia zabudowy w uzasadnionych analizami lokalizacjach w historycznych kwartałach, przebudowa, nadbudowa dopuszczalna j.w. Konieczne inwestycje w zakresie parkingów ogólnodostępnych i lokalnych dla mieszkańców w formie budynków wielokondygnacyjnych, zespołów podziemnych i naziemnych. Konieczne jest zachowanie funkcji mieszkaniowej w dzielnicy. Wzdłuż Sanu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w części dzielnicy występują osuwiska.

Podlega ochronie:

- konserwatorskiej A, B i C,
- krajobrazowej jako „Strefa ochrony Starego Miasta” ,
- przyrodniczej: w kwartale I.5. Park, jako element Podstawowego Systemu Przyrodniczego oraz w całym przebiegu rzeki San, jako element „Natura 2000”, korytarz ekologiczny i korytarz przewietrzania miasta, GZWP,
- tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, chronione na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Tereny występujące na obszarze opracowywanego planu:

- I.1.U/MW/MN: obszar zurbanizowany staromiejski z zabudową usług publicznych, usług ogólnomiejskich wszystkich kategorii poza przemysłową (produkcyjną, magazynowo - składową), mieszkaniową, także centralny węzeł komunikacji drogowej i kolejowej. Funkcja podstawowa: obszar wielofunkcyjny. Funkcje dopuszczalne: usługi wszystkich kategorii poza przemysłową, mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, mieszane.
- I.1.U/MW/MN/o1: obszar zurbanizowany staromiejski z zabudową usług publicznych, usług ogólnomiejskich wszystkich kategorii - jak wyżej, lecz na obszarach osuwisk czasowo aktywnych z zakazem nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy.
- I.1.US/ZP: teren Parku Miejskiego i wzgórze zamkowe (kwartały: I.2. Zamek i I.5. Park), także część Jednostki Przestrzennej „Park Sportowo – Rekreacyjny”.

Funkcja podstawowa: tereny rekreacji, usługi kultury.

Funkcje dopuszczalne: usługi hotelarskie, gastronomiczne, edukacyjne, administracyjne.

Głównym celem i kierunkiem polityki przestrzennej przyjętej w projekcie planu jest ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku z położeniem

terenu w obszarze Parku Kulturowego „Stare Miasto” w zgodności z zatwierdzonym Uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r. „Planem Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu”. Ustalono również dopuszczalny zakres przekształceń istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu uwzględniający walory architektoniczne, historyczne i krajobrazowe. Określone zostały zasady kształtowania zabudowy poprzez nakazy i zakazy. Wprowadzono niezbędne parametry i wskaźniki. Plan stanowi uzupełnienie terenów nieobjętych planami miejscowymi w historycznym centrum miasta Przemyśla. Na ww. obszarze zaplanowano realizację i kontynuację funkcji usługi kultury i rekreacji oraz mieszkaniowej.

Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 2,8 ha, położony w dzielnicy Stare Miasto, pomiędzy obowiązującym mpzp „Kwartał XXI” i ulicą Św. Królowej Jadwigi. Na analizowanym terenie działki generalnie stanowią własności Gminy Miejskiej Przemyśl oraz prywatne.

Obszar ten położony jest w centralnej części miasta i stanowi teren Parku Miejskiego i wzgórze zamkowe wraz z Zamkiem Kazimierzowskim, który należy do najbardziej znanych zabytków miasta. W zachodniej części terenu znajdują się trzy budynki mieszkaniowe jednorodzinne.

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy (np.: opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich, analizę obiektów o walorach szczególnie cennych, analizę struktury stanu władania, analizę krajobrazową oraz wpisanych do rejestru zabytków, ewidencji zabytków oraz wskazanych do objęcia ustaleniami planu przez Podk. Woj. Konserwatora Zabytków). Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru, także pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów przyjęto nowe założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na terenach sąsiednich (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa), warunki przyrodnicze, w tym geologiczne, pozwalają na ograniczony sposób zagospodarowania, zwłaszcza nowej zabudowy jedynie na terenach nie narażonych na osuwanie się mas ziemnych lub wykluczających takie zagrożenie (na podstawie badań geologiczno-inżynierskich). 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:

- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wniosek z dnia 02.12.2022r.),
- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. (wniosek z dnia 28.11.2022r.),
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie (wniosek z dnia 07.11.2022r.),
- PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Przemyśl (wniosek z dnia 16.11.2022r.),
- Polskiej Spółki Gazownictwa (wniosek z dnia 15.12.2022r.),
- Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM w Przemyślu (wniosek z dnia 29.11.2022r.),
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (wniosek z dnia 02.12.2022r.),
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 08.11.2022r.).

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

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną 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: WOOS.410.4.109.2023.AP.8 z dnia 03.07.2023r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyślu pismo znak: PSNZ.9020.3.6.2023 z dnia 12.06.2023r.

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

Obszar objęty planem jest zagospodarowany, posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Położony jest w centrum Starego Miasta, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym przy ul. Św. Królowej Jadwigi biegnącej dookoła terenu mpzp. Natomiast Aleja 25 Polskiej Drużyny Strzeleckiej stanowi bezpośredni dojazd do Zamku Kazimierzowskiego. Ze względu na specyfikę miejsca, zamku usytuowanego w zieleni na wzgórzu wraz z parkiem - dla funkcji usługowej terenu U-ZP dopuszczono bilansowanie miejsc do parkowania wzdłuż ulic oraz na najbliższych wyznaczonych parkingach ogólnodostępnych. Na terenie U-ZP dodatkowo wyznaczono obszar o szczególnych ustaleniach „P” na którym dopuszczono lokalizację miejsc postojowych dla usług kultury i administracji w tym 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

W planie wzięto również pod uwagę Uchwałę Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020 r., poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl, gdyż teren nim objęty zlokalizowany jest w części w granicy aglomeracji.

3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU

Procedura opracowywania planu prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1094 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 26.06.2023r.
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia z dnia 03.07.2023r.,
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych – opinia z dnia 16.06.2023r.,
- GAZ-SYSTEM Oddział w Tarnowie - opinia z dnia 21.06.2023r.,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 30.06.2023r.,
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 13.06.2023r.,
- Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – uzgodnienie z 13.06.2023r.,
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie z dnia 12.06.2023r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 12.06.2023r.
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia z dnia 05.06.2023r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu – uzgodnienie z dnia 06.06.2023r.
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie – umorzenie postępowania w sprawie uzgodnienia projektu mpzp – z dnia 27.06.2023r.,

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Wyłożenie odbyło się w dniach od 28.08.2023r. - 20.09.2023r. (uwagi do dnia 13.10.2023r.). Na tym etapie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego wymagany ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp „Wzgórze Zamkowe” 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;

Obszar opracowania położony jest w centrum miasta Przemyśla, pomiędzy terenami obowiązującego MPZP „Kwartal XXI” i ulicą Św. Królowej Jadwigi. Wzgórze Zamkowe o powierzchni 1 ha, które wznosi się na wysokość 270 m n.p.m. jest ze wszystkich stron zakończone stromymi zboczami. Na wzgórzu znajdują się punkty widokowe, z których rozpościerają się najpiękniejsze widoki na miasto jak i jego okolice. Samo wzgórze wraz z zamkiem stanowi znaczący walor w panoramie starego miasta. Na terenie objętym planem znajduje się Zamek Kazimierzowski, który należy do najbardziej znanych zabytków miasta. W północno-wschodniej i wschodniej części terenu objętego opracowaniem, znajdują się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W planie uwzględniono w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne, aby zachować charakter tego terenu o szczególnych walorach. Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanych rozwiązań planistycznych.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Zamek Kazimierzowski dziś jest siedzibą Przemyskiego Centrum Kultury i Nauki ZAMEK, realizującego wydarzenia kulturalne. Zamek Kazimierzowski wraz z dziedzińcem zajmuje czworokątny obszar o powierzchni około 0,5 ha. Od strony północno-zachodniej znajduje się brama wjazdowa z budynkiem bramnym, a od północnego wschodu część skrzydła z dwoma basztami w narożach (północna i wschodnia). Zamek jest otoczony terenem zagospodarowanym zielenią parkową, siecią alejek parkowych, altaną i tarasem widokowym. U podnóża zamku od strony wschodniej rozpościera się Park Zamkowy im. Mariana Strońskiego o powierzchni blisko 20 ha, który jest uważany za jeden z najpiękniejszych parków miejskich w Polsce.

W planie ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym w związku z położeniem terenu w obszarze Parku Kulturowego „Stare Miasto” w zgodności z zatwierdzonym Uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 27 kwietnia 2022r. „Planem Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyśle”. Ustalono również dopuszczalny zakres przekształceń istniejącej zabudowy zamkowej oraz zagospodarowania terenu uwzględniający walory architektoniczne, historyczne i krajobrazowe. Określono zasady kształtowania zabudowy poprzez nakazy i zakazy, wprowadzenie niezbędnych parametrów i wskaźników.

W północno-wschodniej i wschodniej części terenu objętego opracowaniem, przy ul. Św. Królowej Jadwigi znajdują się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Są to cztery budynki jednokondygnacyjne w kryte dachami dwuspadowymi w dobrym stanie technicznym. Zaproponowane rozwiązania projektowe 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 nie występują tereny wód powierzchniowych w postaci cieków stałych. Teren planu leży poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 2409 z późn. zm.), 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. Środowisko przyrodnicze terenu jest w znacznej części przekształcone antropogenicznie. Z uwagi na położenie w centrum i intensywność zabudowy na terenie starego miasta, poziom zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym, na badanym obszarze, może być większy niż w pozostałej części miasta Przemysła.

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

Teren objęty planem miejscowym położony jest w:

- a) obszarze Parku Kulturowego „Stare Miasto” utworzonego uchwałą Rady Miejskiej w Przemysłu nr 71/2022 z dnia 27 kwietnia 2022r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podk. z dnia 5 maja 2022r., poz. 1979), ZWAK 8.1 ZAMEK,
- b) obszarze pomnika historii „Przemysł - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
- c) strefie „A”, „B” i „C” układu urbanistycznego miasta Przemysła, objętych wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493.

Obiekty objęte ochroną konserwatorską w planie:

- a) zespół wpisany do rejestru zabytków pod nr A-275 obejmujący: Zamek Kazimierzowski (skrzydło północne zamku, budynek bramny, mur z basztami, fundamenty rotundy i palatium), wzgórze zamkowe, drzewa,
- b) obiekt wpisany do rejestru zabytków ruchomych województwa podkarpackiego pod nr B-209 - altana metalowa – weranda dla muzyki wojskowej, usytuowana przed zamkiem (1879r., pracownia Waagner Wien),
- c) stanowisko archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków pod nr A-488 (1/AZP108-84/68), obejmujące Grodzisko na Wzgórzu Zamkowym z późnej fazy średniowiecza.

W celu wypracowania optymalnych zasad ochrony konserwatorskiej przeanalizowano wytyczne PWKZ do planu zawarte w piśmie z dnia 02.12.2022r. Odbyło się kilka spotkań ze służbami Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Miejskiego Konserwatora Zabytków. Dodatkowo wykonano szereg analiz istniejącej zabudowy (analizę zainwestowania, analizę zabytków, analizę krajobrazowo-widokową).

W związku z czym w planie miejscowym 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 na tym obszarze.

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

Ustalone w planie funkcje nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszą bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy.

Położenie obszaru w terenach, na których występują tereny osuwiskowe, a co się z tym wiąże potencjalnie zagrożone, zostało w ustaleniach planu określone w §4 ust 6 i oznaczone graficznie na rysunku, jako istotne uwarunkowanie. Zakres terenów osuwiskowych wyznaczono w oparciu o „*Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta Przemyśla*”, opracowane przez Państwowy Instytut Geologiczny – PIG w Warszawie. Na obszarze objętym planem występują obszary zagrożone ruchami masowymi (tereny: U-ZP, MNW-U). Dla terenu zagrożonego ruchami masowymi dopuszczono lokalizację zabudowy przy uwzględnieniu skomplikowanych warunków gruntowych oraz nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń i odwodnień skarp, które powstaną z podcięcia zboczy przy realizacji zabudowy.

Podczas procesu sporządzania planu uwzględniono uniwersalne projektowanie oraz zapewniono dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

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;

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;

Ze względu na wazy dla tego obszaru i całego miasta charakter miejsca jakim jest wzgórze z zamkiem oraz jego potencjał turystyczny, w projekcie planu ustalono odpowiednie parametry dla obiektów objętych ochroną konserwatorską. Przyjęte ustalenia dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, między innymi: wysokość zabudowy, kąt nachylenia dachów, powierzchnia biologicznie czynna, wpłynęły pozytywnie na zachowanie ładu przestrzenny i unikatowy charter miejsca.

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

W zakresie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø80 i Ø90 w ul. Św. Królowej Jadwigi. W zakresie zaopatrzenia gospodarki ściekowej - odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej: Ø300 i Ø315 w ul. Św. Królowej Jadwigi, budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø150 mm.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do istniejącej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej; retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania; wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) dodatkowo oczyścić; budowa 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 przepływy. 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: prowadzenie sieci ciepłowniczych systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie. Dopuszcza się 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 kablowych SN 15kV i nN 0,4kV oraz ze stacji transformatorowej 15/0,4kV. 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. W zakresie zaopatrzenia w gaz: z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia - gs50 wzdłuż ul. Św. Królowej Jadwigi, gs32 z ul. Św. Królowej Jadwigi w północno-wschodniej skarpie do budynku zamku. Rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm. W zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci. Dopuszcza się zwiększenie parametrów sieci, o których mowa w ust. 9, pkt. 3, 4, 5, 8, 9 w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy. Przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową. Ustalono 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.

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 02.11.2022r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Zamkowe” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 04.12.2022r.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Zamkowe” w dniach od 28.08.2023r. - 20.09.2023r. (dyskusja publiczna: 06.09.2023r.) z terminem składania uwag do dnia 13.10.2023r., które podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyśle w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „tablica ogłoszeń – Inwestycje i gospodarka przestrzenna”, prasie lokalnej i tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Przemyśle oraz Biura Rozwoju Miasta Przemyśla.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYŚĆI 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 Przemysła, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemysłu 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 z miejskiej sieci wodociągowej Ø80 i Ø90 w ul. Św. Królowej Jadwigi.

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

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

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

Na etapie opracowania planu wpłynęło 11 wniosków, 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 wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie procedury planistycznej uwzględniono w możliwym zakresie wnioski. Po etapie wyłożenia 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 Przemysła. 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:

Teren objęty opracowaniem jest dobrze skomunikowany. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta. Ze względu na duże zainwestowanie w terenie objętym planem, uzupełnienie obszaru o nową zabudowę nie wpłynie na podniesienie poziomu transportochłonności.

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

Ruch komunikacji miejskiej prowadzony jest Wybrzeżem Marszałka Józefa Piłsudskiego oddalonego od terenu objętego planem o ok. 450m, co daje mieszkańcom i osobom korzystającym i odwiedzającym park z Zamkiem możliwość bezpośredniego korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

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

W obszarze planu wyznaczono układ komunikacyjny na podstawie istniejącej sieci dróg obsługującej te tereny. Wyznaczono tereny dróg dojazdowych stanowiących obecnie ul. Św. Królowej Jadwigi zapewniającej dojazd do istniejącej i projektowanej zabudowy. Dodatkowo w zapisach dotyczących terenu usług lub zieleni urządzonej U-ZP, ustalono ochronę przebiegu alei spacerowych, w tym alei stanowiącej również dojazd do Zamku Kazimierzowskiego - Alei 25 Polskiej Drużyny Strzeleckiej z dopuszczeniem możliwość prowadzenia nowych alei.

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 Podzamcze z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową i mieszkaniowo-usługową, skoncentrowaną, pomiędzy istniejącymi drogami. Dodatkowo obsługiwany jest siecią dróg lokalnych, dojazdowych i ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych zlokalizowanych na tym terenie. Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie już istniejącej zabudowy oraz kontynuację funkcji występujących na tym terenie.

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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz 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 położony jest w głównej strukturze przestrzennej miasta w Jednostce przestrzennej I.-Stare Miasto, w dzielnicy I. STARE MIASTO i w kwartałach: I.2 – Zamek, I.4.-Podzamcze. Zarówno położenie objętego niniejszym planem obszaru w strukturze przestrzennej miasta jak i przeznaczenie terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Ponadto do sporządzenia mpzp przytępiono zgodnie z Wieloletnim Programem Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla zatwierdzonym Zarządzeniem Nr 10/2022 Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 12 stycznia 2022r. Sporządzenie mpzp „Wzgórze Zamkowe” znajduje się w Obszarach Zadań Publicznych w części I „Wizerunek Miasta”. Obszar wskazany był do objęcia planem ze względu na utworzenie Parku Kulturowego „Stare Miasto” w zgodności z zatwierdzonym Uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r. „Planem Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu”.

7. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu opisano w dokumencie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wzgórze Zamkowe” w Przemyślu. Opracowanie i uchwalenie mpzp „Wzgórze Zamkowe” 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 rozwoju procesu inwestycyjnego. Obciążenia finansowe to koszty związane z uchwaleniem mpzp i wyniosą 97 000,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100). Prognozowany dochód gminy z podatku od nieruchomości w okresie 7 lat wyniesie: 11 953,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote 00/100). Saldo wydatków i wpływów wynikających z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest ujemne dla budżetu gminy i wyniesie 85 047 zł (słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy czterdzieści siedem złotych 00/100).

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Balawender-Wcisła

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr inż. arch. Joanna Szczeponiec

SEKRETARZ MIASTA

mgr inż. arch. Joanna Szczeponiec