

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



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**„Stare Miasto III”**

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 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 „Stare Miasto III” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 1,88 ha.
3. Granica planu określona została w załączniku graficznym do uchwały Nr 133/2022 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 19 września 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto III” i obejmuje obszar położony pomiędzy: od północy - granicą obowiązującego mpzp „Stare Miasto I”, od wschodu - ul. Franciszkańską, ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego, od południa - ul. Bpa Jana Śnigurskiego, od zachodu - ul. Adama Asnyka i obowiązującym mpzp „Rynek 05/06”.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:500 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) MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
  - 2) U - tereny usług,
  - 3) KD - tereny komunikacji drogowej publicznej.

**§ 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazującą na lokalizację zewnętrznej ściany budynku,
- 3) 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,

- 4) elewacji frontowej budynku - należy przez to rozumieć elewację od tej strony działki, na której jest zlokalizowany wjazd na działkę lub elewacja ta znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznej,
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- 6) projektowaniu uniwersalnym – należy przez to rozumieć projektowanie przestrzeni, miejsc publicznych i budynków uwzględniające potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania,
- 7) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne miejsca w strukturze funkcjonalno przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery,
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych lub teren w liniach rozgraniczających o tym samym przeznaczeniu,
- 9) 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,
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych nie większym niż 12°,
- 11) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu przewyższające (skalą) gabarytem otoczenie, odgrywające rolę w kształtowaniu krajobrazu kulturowego, koncentrujące uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną, np. w formie: wieży kościelnej, sygnaturki, szczytu lub innego elementu architektonicznego,
- 12) 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),
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu lub do najwyższego punktu dominanty architektonicznej,
- 14) rekonstrukcji architektonicznej – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego, zabytkowego obiektu, budynku lub jego nieistniejących już detali do stanu sprzed zniszczenia, które dokonywane jest na podstawie zachowanych materiałów konserwatorskich, planów, projektów, fotografii lub szkiców, dla których określono przybliżone parametry w zapisach szczegółowych,
- 15) 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,
- 16) 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) teren objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej,
- 2) w terenach 1MW-U, 3MW-U, 4MW-U i 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U i 1U linie rozgraniczające od strony terenów komunikacji drogowej publicznej 1KD, 2KD oraz od strony ulic: Kazimierza Wielkiego, Bpa Jana Śnigurskiego i Gen. Jarosława Dąbrowskiego, znajdujących się poza granicami planu, stanowią jednocześnie obowiązującą linię zabudowy,

- 3) w terenie, 2U linia rozgraniczająca od strony terenów komunikacji drogowej publicznej 2KD i 3KD stanowi jednocześnie obowiązującą linię zabudowy, linia rozgraniczająca od strony Placu Tadeusza Czackiego i ul. Bpa Jana Śnigurskiego znajdujących się poza granicami planu, stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - 4) w terenie 2MW-U linia rozgraniczająca od strony terenu komunikacji drogowej publicznej 1KD stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy:
    - a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
    - b) w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.
- 2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) 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,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w zakresie określonym w przepisach szczegółowych.
- 3. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu:** zakazuje się zmiany ukształtowania terenu i lokalizowania stałych obiektów, elementów i urządzeń technicznych przysłaniających ekspozycję widokową w terenie komunikacji drogowej publicznej 2KD stanowiącym ulicę Franciszkańską.
- 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, objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
  - 4) 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, aluminiową, gontem), w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, szkłem, panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi, nie więcej niż 20% powierzchni dachu,
    - b) wykończenie elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień, szkło, metal, drewno, beton,
  - 5) pierzei ulic wpisanych do rejestru zabytków:
    - a) zabudowy ul. Kazimierza Wielkiego pod nr A-1127,
    - b) zabudowy ul. Franciszkańskiej pod nr A-1575,
    - c) zabudowy ul. Bpa Jana Śnigurskiego pod nr A-1215, domy nr 5 i 9 z działkami,
  - 6) obiektów:
    - a) wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu:
      - zespół klasztorny Franciszkanów, obejmujący kościół, klasztor i bramkę, zabudowania klasztorne wraz z przylegającym do nich terenem, ul. Franciszkańska 2 i 2A, A-428,
      - kamienica, ul. Franciszkańska 3, A-481
      - kamienica wraz z działką, ul. Serbańska 5 (część kamienicy Rynek 10), A-642,

- kamienica wraz z działką, ul. Serbańska 7, A-844,
- kamienica, ul. Kazimierza Wielkiego 2 (część kamienicy Rynek 8), A-919,
- kamienica, ul. Kazimierza Wielkiego 8, A-258,
- kamienica, ul. Kazimierza Wielkiego 10, A-1511,
- kamienica, ul. Kazimierza Wielkiego 12, A-870,
- kamienica, ul. Kazimierza Wielkiego 18 wraz z działką, A-1096,
- kamienica, ul. Kazimierza Wielkiego 20, A-246,
- kamienica, ul. Kazimierza Wielkiego 32 (ul. Franciszkańska 31), A-517,
- kamienica wraz z działką, ul. Franciszkańska 7, A-1536,
- kamienica wraz z działką i murem od zachodu, ul. Franciszkańska 9, A-1527,
- kamienica wraz z działką, ul. Franciszkańska 13, A-1741,
- kamienica wraz z działką, ul. Franciszkańska 15 (ul. Kazimierza Wielkiego 16), A-216,
- kamienica wraz z działką, ul. Franciszkańska 17, A-123,
- kamienica wraz z działką, ul. Franciszkańska 21 (ul. Kazimierza Wielkiego 22), A-268,
- kamienica, ul. Franciszkańska 25 (ul. Kazimierza Wielkiego 26), A-641,
- kamienica, ul. Franciszkańska 27 (ul. Kazimierza Wielkiego 28), A-185,
- kamienica narożna, ul. Franciszkańska 5 (ul. Serbańska 2), A-96,
- kamienica, ul. Franciszkańska 2, A-1652,
- kamienica, ul. Franciszkańska 4, A-1695,
- kamienica, ul. Franciszkańska 8, A-818,
- kamienica, ul. Franciszkańska 12, A-1149,
- kamienica wraz z działką, ul. Franciszkańska 14, A-1742,
- kamienica narożna, ul. Franciszkańska 16 (ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego 2), A-150,
- dom, Bpa Jana Śnigurskiego 5, A-257,

b) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- kamienica narożna, ul. Serbańska 11 (ul. Kazimierza Wielkiego 4) - ew.1,
- kamienica narożna, ul. Serbańska 4 (ul. Kazimierza Wielkiego 6) - ew.2,
- kamienica, ul. Franciszkańska 11 - ew.3,
- kamienica, ul. Franciszkańska 19 - ew.4,
- kamienica, ul. Franciszkańska 23 (ul. Kazimierza Wielkiego 24) - ew.5,
- kamienica, ul. Franciszkańska 29 (ul. Kazimierza Wielkiego 30) - ew.6,
- kamienica narożna, ul. Franciszkańska 33 - ew.7,
- kamienica narożna, ul. Śnigurskiego 9 (ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego 6) - ew.8,

c) innych obiektów o szczególnych walorach, stanowiących uzupełnienia istniejących pierzei i ciągów zabudowy o jednolitym charakterze, oznaczonych na rysunku planu nr 1-3:

- kamienica, ul. Serbańska 9 - nr1,
- kamienica, ul. Franciszkańska 1 - nr2,
- kamienica, ul. Śnigurskiego 1 - nr3,

7) dla obiektów o których mowa w §4 ust.4 pkt 5 i 6 ustala się następujące wymagania:

a) nakazuje się:

- zachowanie integralności zespołu klasztornego Franciszkanów A-428, obejmującego: kościół, klasztor i bramkę, zabudowania klasztorne wraz z przylegającym do nich terenem,
- ochronę kompozycji i wystroju wszystkich elewacji budynku kościoła św. Marii Magdaleny (Franciszkanów) A-428,
- ochronę kompozycji i wystroju elewacji frontowych (w tym elewacji budynków narożnych), tj. układu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych wraz

- z detalami architektonicznymi, za wyjątkiem parterów budynków z funkcją usługową w których dopuszcza się realizację przeszklonych witryn,
- ochronę historycznych elementów elewacji takich jak: balustrady balkonów, ozdobne kraty w oknach, witryny, bramy, wejścia, itp.,
- b) zakazuje się:
  - nadbudowy obiektów oraz zmiany wysokości gzymsu wieńczącego, kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia budynku,
  - zmiany kształtu dachów oraz nachylenia kątów połaci dachowych,
  - pokrycia dachów blachodachówką,
  - docieplenia (z zewnątrz) elewacji posiadających dekorację architektoniczną lub wykonanych w nietynkowanej cegle, kamieniu lub posiadających tynki szlachetne,
  - doświetlenia poddaszy za pomocą lukarn od strony elewacji frontowych,
  - doświetlenia poddaszy w budynku kościoła św. Marii Magdaleny (Franciszkanów) A-428,
  - zabudowy balkonów oraz montowania zadaszeń nad balkonami;
- c) dopuszcza się:
  - rekonstrukcję architektoniczną zabytkowych obiektów budowlanych, w tym budynku kościoła św. Marii Magdaleny (Franciszkanów) A-428,
  - remont oraz przebudowę,
  - doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych i świetlików dachowych,
  - doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn od strony dziedzińca lub podwórza,
  - rozbudowę do 20% w stosunku do powierzchni budynku, w szczególności o elementy komunikacji (np. zewnętrzne klatki schodowe, windy, pochylnie, rampy dla niepełnosprawnych), daszki, balkony, bez naruszania elewacji frontowej budynku,
  - dominanty architektoniczne jako rekonstrukcje w formie: wykusza, wieżyczki, szczytów, attyki lub innego elementu architektonicznego, o wysokości nie większej niż 5,0m od kalenicy dachu,
  - konserwację oraz rekonstrukcję historycznych balustrad balkonów, witryn, bram, wejść, krat, pod warunkiem odtworzenia ich kształtu, kolorystyki, podziałów zgodnie ze stanem pierwotnym,
  - montaż witryn drewnianych odtwarzających historyczne wzory,
  - stosowanie witryn nowoczesnych z użyciem materiałów o wysokiej jakości np.: szkło bezramowe, stal, aluminium,
  - zadaszenie podwórek,
- 8) stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu nr: 28/AZP/108-84/94, 50/AZP/108-84/116, 51/AZP/108-84/117, 52/AZP/108-84/118, 57/AZP/108-84/123.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej,
- 2) jako przestrzenie publiczne określa się tereny komunikacji drogowej publicznej 1KD, 2KD i 3KD,
- 3) nakazuje się kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,
- 4) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych i stałych przegród uniemożliwiających komunikację pieszą na terenach, które stanowią przestrzeń publiczną,
  - b) ogrodzeń, za wyjątkiem tymczasowych ogrodzeń sezonowych ogródków gastronomicznych,
- 5) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tymczasowych obiektów i urządzeń takich jak: sceny, estrady, stragany, stoiska, kioski, ogródki gastronomiczne, pawilony sprzedaży ulicznej, pawilony wystawowe, 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) pochylni, schodów terenowych, murków, zieleni urządzonej,
  - c) urządzeń do obsługi rowerów typu: stojaki na rowery, stacji roweru miejskiego, itp.,
  - d) ogródków gastronomicznych,
  - e) urządzeń technicznych dla osób niepełnosprawnych.
- 6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
  - 2) 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.
- 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) nakazuje się uwzględnić:
    - a) położenie w granicach:
      - 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) garaży blaszanych,
    - c) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
    - d) budowli wolnostojących typu maszty antenowy,
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) garaży: podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów,
    - b) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
    - c) parkingów,
    - d) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
    - e) ścieżek rowerowych,
    - f) obiektów małej architektury,
    - g) pomników o wysokości do 5,0m,
    - h) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>, wysokości do 4,0m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW-U i U,
    - i) murów oporowych, skarp, nasypów.
- 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie:**
- 1) komunikacji - dostępność z terenów oznaczonych na rysunku planu:
    - a) z terenów komunikacji drogowej publicznej 1KD, 2KD i 3KD,

- b) z ul. Kazimierza Wielkiego, ul. Bpa Jana Śnigurskiego i ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego znajdujących się poza granicami obszaru 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,
  - b) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na każde 30,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji: handel, gastronomia, rzemiosło, pracownie artystyczne, itp.,
  - c) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników, patentów/ z dopuszczeniem wykorzystania ulic dla funkcji muzeum, kino, teatr, biblioteka, oświata, przedszkole, urzędy administracji publicznej, miejsce kultu religijnego itp.
  - d) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 1 pokój hotelowy dla funkcji hotel, hostel, schronisko młodzieżowe, zamieszkania zbiorowego, itp.,
  - e) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenach parkingów ogólnodostępnych,
- 3) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
- a) Ø160 i Ø125 w ul. Kazimierza Wielkiego poza obszarem planu,
  - b) Ø125 w ul. Serbańskiej,
  - c) Ø125 i Ø160 w ul. Franciszkańskiej,
  - d) Ø160 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego,
  - e) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
- 4) gospodarki ściekowej - odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej o wymiarach:
- a) 860/500 w ul. Kazimierza Wielkiego poza obszarem planu,
  - b) 500/400 w ul. Serbańskiej,
  - c) 750/500 i 1200/700 w Franciszkańskiej,
  - d) 860/500 w ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego,
  - e) 560/500 i Ø300 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego,
  - f) 1600/900 w ul. Adama Asnyka,
  - g) 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) z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu:
    - cw40, cw50, cw65, cw100, cw150 w ul. Franciszkańskiej,
    - cw65 i cw150 w ul. Kazimierza Wielkiego,
    - cw50 i cw150 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego,
  - b) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø20 mm,

- c) 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 napowietrznych i kablowych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych,
    - b) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,
  - 9) zaopatrzenia w gaz:
    - a) z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia:
      - gs63 w części ul. Serbańskiej,
      - gs63 w części ul. Franciszkańskiej,
      - gs63 wzdłuż ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego poza granicami planu,
      - gs125 wzdłuż ulicy Kazimierza Wielkiego poza granicami planu,
      - gs125 wzdłuż ulicy Katedralnej poza granicami planu,
      - gs125 wzdłuż Placu Czackiego poza granicami planu,
      - gs110 wzdłuż ul. Bpa Jana Śnigurskiego poza granicami planu,
    - b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm
  - 10) telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci,
  - 11) dopuszcza się :
    - a) zwiększenie parametrów sieci, 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 oraz na wszystkich terenach objętych planem.
- 9. 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 nie powodujących zmiany ich sposobu użytkowania.
- 10. 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: MW-U i U,
  - 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

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

##### **§ 5.**

- 1. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U i 8MW-U.
- 2. Dopuszcza się lokalizację budynków:



- 1) mieszkalnych wielorodzinnych,
  - 2) usługowych w szczególności: rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowych i administracji, itp.,
  - 3) mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,
  - 4) usługowych z lokalami mieszkalnymi.
3. Ustala się wymagania:
- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A-919, A-844, A-642, A-481, A-258, A-1511, A-870, A-1741, A-1096, A-246, A-268, A-641, A-185, A-517, A-96, A-1536, A-1527, A-216, A-123, A-1695, A-818, A-1149, A-1742, A-150 i A-257, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku plany symbolami: ew.1, ew.2, ew.3, ew.4, ew.5, ew.6, ew.7 i ew.8 oraz innych obiektów o szczególnych walorach, oznaczonych na rysunku planu nr1-3, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 7,
  - 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
  - 4) powierzchnia zabudowy dla terenów:
    - a) 1MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 8MW-U do 100% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 7MW-U, nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
    - c) 3MW-U, nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
    - d) 2MW-U, nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów:
    - a) 1MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 8MW-U do 0% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 7MW-U, nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
    - c) 2MW-U, 3MW-U nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
  - 7) wysokość budynków dla terenów:
    - a) 1MW-U, do 22,0m,
    - b) 2MW-U (część oficyny), do 17,0m,
    - c) 3MW-U, do 18,0m,
    - d) 4MW-U, do 24,0m,
    - e) 5MW-U, do 20,0 m,
    - f) 6MW-U, 7MW-U, do 19,0m,
    - g) 8MW-U, do 25,0m,
  - 8) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych i usługowych:
      - jedno, dwu i wielospadowe, mansardowe,
      - dopuszcza się również dach płaski na działce nr 756/1 obr. 207,
      - kąty nachylenia połaci od 20° - 45°, mansardowych do 70 °,
    - b) garażowych:
      - jedno, dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci od 12° - 30°,
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenów z terenów komunikacji drogowej publicznej 1KD i 2KD oraz z ul. Kazimierza Wielkiego, ul. Bpa Jana Śnigurskiego i ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem.

## § 6.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1U i 2U.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
  - 1) usługowych kultu religijnego,
  - 2) usługowych w szczególności zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury, biurowych i administracji, zamieszkania zbiorowego, itp.,
  - 3) usługowych z lokalami mieszkalnymi.
3. Ustala się wymagania:

- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A-844, A-1652, A-428 (zespół klasztorny Franciszkanów), obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 7,
  - 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
  - 4) powierzchnia zabudowy dla terenów:
    - a) 1U – do 100% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 2U – nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów:
    - a) 1U – do 0% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 2U – nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - 6) wysokość:
    - a) budynków kościołów do 30,0m,
    - b) dominant architektonicznych w formie: wieżyczki, sygnaturki, szczytu lub innego elementu architektonicznego do 10,0m nad poziom dachu,
    - c) dominant architektonicznych w formie wieży do 40,0m,
    - d) budynków klasztornych do 19,0m,
    - e) pozostałych budynków usługowych do 18,0m,
  - 7) dachy budynków:
    - a) kościołów:
      - jedno, dwu i wielospadowe, hełmowe, kopułowe,
      - kąty nachylenia połaci od 25° - 80°,
    - b) klasztornych i pozostałych usługowych:
      - jedno, dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci od 25° - 45°,
    - c) garażowych:
      - jedno, dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci od 15° - 45°.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenów z terenów komunikacji drogowej publicznej 1KD, 2KD i 3KD oraz z Placu Tadeusza Czackiego i ul. Bpa Jana Śnigurskiego znajdujących się poza granicami planu.

### §7.

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej 1KD, 2KD i 3KD.
2. Ustala się wymagania:
  - 1) dla terenu 2KD, stanowiącego ul. Franciszkańską obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) chodniki minimum jednostronne,
  - 4) oświetlenie minimum jednostronne.

### Rozdział 3. Przepisy końcowe

### §8.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

### §9.

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

Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Balaż

mgr Dariusz Łapo

BIURO PRAWNY

mgr Bielec

Rz-P-1610

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA  
Wojciech Bakun

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

inż. arch. Barbara Czekierda

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Przemyśle  
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 „Stare miasto III” Rada Miejska w Przemyśle 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 inż. arch. Barbara Czekierda*  
Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

SECRETARZ MIASTA  
*mgr inż. arch. Barbara Czekierda*

*FR*



**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały w sprawie**  
**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Stare Miasto III”**

---

**1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto III” został opracowany na podstawie uchwały Nr 133/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 19 września 2022r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Do sporządzenia mpzp przystąpiono ze względu na podjęcie przez Radę Miejską w Przemyślu uchwały nr 71/2022 z dnia 27 kwietnia 2022r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego „Stare Miasto” (opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Podk. z dnia 5 maja 2022r., poz. 1979), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2022r. Zgodnie z art. 16 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla obszarów, na których utworzono Park Kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikający z przepisów odrębnych powstaje po upływie 3 miesięcy od utworzenia parku kulturowego.

Ponadto do sporządzenia mpzp przystąpiono 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. Zgodnie z powyższym, sporządzenie mpzp „Stare Miasto III” znajduje się w Obszarach Zadań Publicznych w części I „Wizerunek Miasta”. Obszar wskazany jest do objęcia planem ze względu na utworzenie Parku Kulturowego.

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 planu położony jest, zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, w Jednostce przestrzennej I. – Stare Miasto, w Dzielnicy I. STARE MIASTO i w kwartale I.1. – Stare Miasto.

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. Podlega ochronie: konserwatorskiej A, B i C oraz krajobrazowej jako „Strefa ochrony Starego Miasta”.

Teren objęty mpzp „Stare Miasto III” położony jest w obszarze wielofunkcyjnym L1.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 wielorodzinną i jednorodzinna, mieszane.

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,
- zachowanie najcenniejszych elementów środowiska kulturowego i wykluczenie wszystkich form użytkowych obniżających wartość istniejących zasobów historycznych i kompozycyjnych;
- ochrona sylwety Starego Miasta poprzez określenie zasad ochrony istniejącego układu urbanistycznego i istniejących zespołów zabudowy;
- ochrona istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych oraz wewnątrz historycznych kwartałów zabudowy;
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień zabudowy oraz ewentualnej zabudowy i rozbudowy, które w swoich rozwiązaniach architektonicznych winny współgrać z formą i strukturami ukształtowanej historycznej zabudowy.

Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 1,88 ha, położony w dzielnicy Stare Miasto. Teren położony jest pomiędzy: od północy - granicą obowiązującego mpzp „Stare Miasto I”, od wschodu - ul. Franciszkańską, ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego, od południa - ul. Bpa Jana Śnigurskiego, od zachodu - ul. Adama Asnyka i obowiązującym mpzp „Rynek 05/06”.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią w większości własności prywatne (działki stanowiące kwartały zabytkowych kamienic), Gminy Miejskiej Przemyśl w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich (działki drogowe), Województwa Podkarpackiego (Muzeum Narodowego Ziemi Przemyskiej), podmiotów prowadzących działalność usługową oraz Zakonu Braci Mniejszych Konwentualnych (Franciszkanie).

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy, w tym : inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną stanu istniejącego, analizę struktury stanu władania, analizę powierzchni zabudowy - stan istniejący, analizę wysokości zabudowy - stan istniejący, analizę powierzchni działek + ustalenia studium (stan istniejący), analizę Modeli Krajobrazowych oraz Wnętrz Architektoniczno-Krajobrazowych (ZWAK) zgodnie z Parkiem Kulturowym. 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 „Stare Miasto I” (od północy), „Rynek 05/06” (od zachodu). 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 28.11.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z położenia w terenie górniczym gazu ziemnego „Przemyśl-1”,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wniosek z dnia 02.12.2022r.), informujący o obiektach objętych indywidualnie ochroną konserwatorską oraz wstępnych wytycznych dla nich,
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 08.11.2022r.) , informujący o zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dotyczących inwestycji celu publicznego (budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej - miasto Przemyśl oraz poprawa gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego Błękitny San w aglomeracji powyżej 10000 Równoważnej Liczby Mieszkańców - miasto Przemyśl),

- PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Przemysł (wniosek z dnia 16.11.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury elektroenergetycznej (linii napowietrznych, kablowych, stacji transformatorowych),
- Polskiej Spółki Gazownictwa (wniosek z dnia 05.12.2022r.), informujący o przebiegu sieci gazowych średniego ciśnienia w tym obszarze,
- Urzędu Transportu Kolejowego (wniosek z dnia 04.11.2022r.), informujący o ograniczeniach wynikających z położenia bezpośrednio przy liniach kolejowych oraz przeznaczeniu działek ewidencyjnych stanowiących obszar kolejowy pod teren komunikacji kolejowej,
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (wniosek z dnia 02.12.2022r.) z zakresu infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków komunalnych,
- Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami (wniosek z dnia 29.11.2022r.) dotyczący przeznaczenia działek według stanu zagospodarowania,

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 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.411.1.187.2022.AP.2 z dnia 09.01.2023r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemysłu pismo znak: PSNZ.9020.2.17.2022 z dnia 21.12.2022r.

Do projektu uchwały planu dołączono trzy załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:500 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 2021r. poz. 214) 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 jest praktycznie w większości zagospodarowany, posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: ul. Franciszkańską, ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego, ul. Biskupa Jana Śnigurskiego, ul. Adama Asnyka oraz granicami obowiązujących mpzp „Stare Miasto I” (od północy) i „Rynek 05/06” (od zachodu). Obsługiwany jest istniejącą siecią w/w dróg publicznych zlokalizowanych dookoła terenu oraz drogami zlokalizowanymi na tym terenie: ul. Franciszkańską i ul. Serbańską. Teren posiada niezbędną infrastrukturę techniczną. Istniejące w obszarze planu jak również w sąsiedztwie systemy sieci infrastruktury technicznej, obsługujące skupiska zorganizowanej zabudowy, posiadają techniczne możliwości rozbudowy i obsługi nowych terenów.

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

Procedura opracowywania planu „Stare Miasto III” 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 31.07.2023r. (posiedzenie MKUA w dniu 31.07.2023r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia z dnia 09.08.2023r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 19.07.2023r.,
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia z dnia 12.07.2023r.,
- Geologa Powiatowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 25.07.2023r.,
- Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 02.08.2023r.,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - decyzja o umorzeniu postępowania z dnia 04.08.2023r.,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 12.07.2023r.,
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie z dnia 20.08.2023r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 20.07.2023r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Wyłożenie odbyło się w dniach od 25.09.2023r. - 18.10.2023r., (dyskusja publiczna: 03.10.2023r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 10.11.2023r. 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 „Stare Miasto III” 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 centrum Starego Miasta Przemyśla, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: ul. Franciszkańską, ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego, ul. Biskupa Jana Śnińskiego, ul. Adama Asnyka oraz granicami obowiązujących mpzp „Stare Miasto I” i „Rynek 05/06”. Obejmuje kwartały zabytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Plan miejscowy zakłada zasadniczo kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w planach sąsiadujących: mpzp „Stare Miasto I” i mpzp „Rynek 05/06”, w związku z czym będzie stanowił uzupełnienie i kontynuację opracowań planistycznych na tym terenie. Obecny stan zagospodarowania i użytkowania, uwarunkowania środowiskowe, konserwatorskie, pozwoliły na ograniczony sposób zagospodarowania, polegający na dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, będący kontynuacją i uzupełnieniem funkcji istniejącej. Dla poszczególnych terenów ustalone zostały parametry i wskaźniki nowej zabudowy, które pozwolą zachować ład przestrzenny. Ze względu na specyficzny charakter zabudowy, gdzie w kwartałach zabudowy często powierzchnia biologicznie czynna jest mała lub wcale jej nie ma, wprowadzono wskaźnik dotyczący powierzchni zabudowy, który



pozwole w optymalny sposób określić możliwości inwestowania na tym terenie. 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 terenu o szczególnych walorach. Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanego przeznaczenia obszaru objętego planem.

## 2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Ze względu na położenie terenu w ścisłym centrum Starego Miasta charakter istniejącej zabudowy jest czytelny i spójny. Obejmuje kwartały zabytkowej zabudowy (kamienic) z przeważającą częścią zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami, uzupełnionej zabudową współczesną (budynek plombowy przy ul. Franciszkańskiej 8). W obszarze zlokalizowany jest charakterystyczny w formie architektonicznej zespół klasztorny św. Marii Magdaleny Zakon Braci Mniejszych Konwentualnych przy ul. Franciszkańskiej 2 i 2A (Franciszkanie), składający się z budynku kościoła i zabudowań klasztornych wraz z przylegającym do nich terenem. Ukształtowanie terenu nie stanowi znaczącego utrudnienia w możliwości jego zagospodarowania. Pierwotna rzeźba terenu została w znacznym stopniu zniekształcona przez trwający od średniowiecza proces urbanizacji. 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 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 póź. 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. Do tekstu uchwały dla poszczególnych terenów wprowadzono przepisy dotyczące m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, retencjonowanie i zagospodarowanie 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. 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 ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ;

Teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w obszarach:

- 1) 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) 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, objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
- 4) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta,
- 5) Ochronie podlegają też:
  - a) pierzeje ulic wpisane do rejestru zabytków - zabudowa: ul. Kazimierza Wielkiego pod nr A-1127, ul. Franciszkańskiej pod nr A-1575 i ul. Bpa Jana Śnigurskiego pod nr A-1215 (domy nr 5 i 9 z działkami),
  - b) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
    - zespół klasztorny Franciszkanów, obejmujący kościół, klasztor i bramkę, zabudowania klasztorne wraz z przylegającym do nich terenem, ul. Franciszkańska 2 i 2A, A-428,
    - kamienice przy ul. Franciszkańskiej: A-481, A-1536, A-1527, A-1741, A-216, A-123, A-268, A-641, A-185, A-96, A-1652, A-1695, A-818, A-1149, A-1742, A-150 (część z działkami),
    - kamienice przy ul. Serbańskiej: A-642 i A-844,
    - kamienice przy ul. Kazimierza Wielkiego: A-919, A-258, A-1511, A-870, A-1096, A-246, A-517,
    - dom przy ul. Bpa Jana Śnigurskiego, A-257,
  - c) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, oznaczone na rysunku planu nr: od ew.1 do ew.8,
  - d) inne budynki o szczególnych walorach, objętych ochroną w planie, stanowiących uzupełnienia istniejących pierzei i ciągów zabudowy o jednolitym charakterze, oznaczonych na rysunku planu, oznaczone na rysunku planu od nr1 do nr3,
  - e) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu nr: 28/AZP/108-84/94, 50/AZP/108-84/116, 51/AZP/108-84/117, 52/AZP/108-84/118 i 57/AZP/108-84/123.

W celu wypracowania optymalnych zasad ochrony konserwatorskiej wykonano szereg analiz: fotograficzną, zabytków, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, Modeli Krajobrazowych oraz Wnętrz Architektoniczno-Krajobrazowych (ZWAK) zgodnie z wytycznymi Parku Kulturowego. Przeanalizowano wytyczne PWKZ do planu zawarte w piśmie z dnia z dnia 02.12.2022r., zapisy nieobowiązującego Miejscowego Szczegółowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji (uchwała Nr 20/XXV/88 Miejskiej Rady Narodowej w Przemyślu z dnia 26.02.1988r.). W dniu 12.05.2023r. odbyła się rada techniczna z udziałem Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Szczegółowe zapisy konsultowano na bieżąco ze służbami PWKZ (przekazując kolejne wersje zapisów drogą e-mailową). 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 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.

#### 6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Znaczną część terenu objętego planem zajmuje obecnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa, zlokalizowana wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Teren objęty planem obsługiwany jest przez sieć istniejących dróg publicznych (w obszarze i poza obszarem planu). 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;

W celu ochrony szczególnych walorów historycznych zabudowy w dzielnicy Stare Miasto ustalono szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Pozwoli to na odpowiednią ochronę charakteru istniejącej zabudowy i możliwość uzupełnienia i kształtowania nowej. Znajdująca się tu zabytkowa zabudowa, tworząca specyficzny charakter tej dzielnicy, została uwzględniona i chroniona ustaleniami planu.

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

W zakresie zaopatrzenia w wodę podłączenie z miejskiej sieci wodociągowej: Ø160 i Ø125 w ul. Kazimierza Wielkiego (poza obszarem planu), Ø125 w ul. Serbańskiej, Ø125 i Ø160 w ul. Franciszkańskiej oraz Ø160 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego. W zakresie gospodarki ściekowej do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej o wymiarach: 860/500 w ul. Kazimierza Wielkiego (poza obszarem planu), 500/400 w ul. Serbańskiej, 750/500 i 1200/700 w Franciszkańskiej, 860/500 w ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego, 560/500 i Ø300 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego oraz 1600/900 w ul. Adama Asnyka. Odprowadzenie 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. 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 zaopatrzenie z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu: cw40, cw50, cw65, cw100, cw150 (w ul. Franciszkańskiej), cw65 i cw150 (w ul. Kazimierza Wielkiego) oraz cw50 i cw150 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego. 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 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: gs63 w części ul. Serbańskiej, gs63 w części ul. Franciszkańskiej, gs63 wzdłuż ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego, gs125 wzdłuż ulicy Kazimierza Wielkiego, gs125 wzdłuż ulicy Katedralnej, gs125 wzdłuż Placu Czackiego, gs110 wzdłuż ul. Bpa Jana Śnigurskiego, dopuszcza się możliwość zwiększenia parametrów sieci, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy oraz przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową. 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 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto III” 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 „Stare Miasto III” w dniach od 25.09.2023r. - 18.10.2023r. (dyskusja publiczna: 03.10.2023r.) z terminem składania uwag do dnia 10.11.2023r.

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 etapie wyłożenia do planu nie wpłynęła żadna uwaga.

#### 12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

Ogłoszenia i zawiadomienia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### 13) POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY, DO CELÓW ZAOPATRZENIA LUDNOŚCI

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 wykonano szereg opracowań i analiz, między innymi: inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną stanu istniejącego, analizę stanu własności, analizę zabytków, analizę parametrów dotyczących działek i budynków (m. in. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni działek, itp.).

Na etapie opracowania planu wpłynęło 11 wniosków (w tym jeden prywatnej firmy 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 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 terenu, 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 ulicami: Jagiellońską, Słowackiego, Dworskiego i Mickiewicza, co daje mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Przystanki zbiorowej komunikacji miejskiej zlokalizowane są w niewielkiej odległości. Główny węzeł przesiadkowy komunikacji miejskiej (w obu kierunkach miasta) zlokalizowany jest przy ul. Jagiellońskiej w odległości ok. 200m.

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

W obszarze planu wyznaczono układ komunikacyjny na podstawie istniejącej sieci dróg obsługującej kwartały zabudowy. Funkcjonujące w obszarze planu powiązania umożliwiają wprowadzenie ruchu rowerowych oraz chodników dla pieszych. W projekcie dopuszczono w obszarze całego planu ciągi piesze, pieszo-jezdne oraz 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 znajduje się w ścisłym centrum Starego Miasta Przemysła, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy istniejącymi drogami. Obejmuje kwartały zabytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW-U oraz U są praktycznie w całości zainwestowane a niewielkie możliwe uzupełnienia w formie zabudowy plombowej będą stanowiły kontynuacją funkcji występujących na tym terenie. Proponowane uzupełnienia nową zabudową zostały wprowadzone w granicach jednostki osadniczej stanowiącej zabytkową dzielnicę - Stare Miasto, będącej wykształconą, zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta.

**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 Przemysła przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Przemysłu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. Zgodnie z w/w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przemysła teren położony jest w głównej strukturze przestrzennej miasta w Jednostce przestrzennej I.-Stare Miasto, w dzielnicy I. STARE MIASTO i w kwartałach: I.1.-Stare Miasto. Zarówno położenie objętego niniejszym planem obszaru w strukturze przestrzennej miasta jak i przeznaczenie terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Sporządzenie mpzp „Stare Miasto III” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemysła przyjętym Zarządzeniem Nr 10/2022 Prezydenta Miasta Przemysła z dnia 12 stycznia 2022r. Obszarach Zadań Publicznych w części I „Wizerunek Miasta”. 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 „Stare Miasto III” w Przemysłu.

Opracowanie i uchwalenie mpzp „Stare Miasto III” spowoduje wygenerowanie dochodów własnych i wydatków Gminy Miejskiej Przemysł. 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. Prognozowana suma wydatków wyniesie 91 000,00 zł (koszt opracowania mpzp). Prognozowane dochody wyniosą 119 267,00 zł. Saldo wydatków i wpływów wynikające z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest dodatnie dla budżetu gminy i wyniesie 28 267,00 zł.

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA  
*Wojciech Bakun*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

*mgr inż. arch. Barbara Czekierda*

10  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

*mgr inż. arch. Barbara Czekierda*