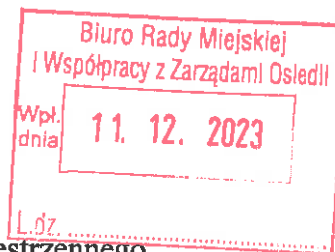


UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU
z dniaI.



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Katedra”

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 uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Katedra” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 3,15 ha.
3. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr 135/2022 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 19 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Katedra” i obejmują obszar położony w pomiędzy ulicami: od północy – ul. Grodzka, od wschodu - ul. A. Asnyka i ul. A. Fredry, od południa – ul. Katedralna i ul. Zamkowa, od zachodu – ul. Piotra Kmity i Św. Królowej Jadwigi.
4. 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) MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - 3) MWK-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług,
 - 4) U – tereny usług,
 - 5) UR - teren usług kultu religijnego,
 - 6) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej,
 - 7) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - 8) KD - tereny komunikacji drogowej publicznej,
 - 9) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- 10) KOP – teren parkingu,
- 11) KPP – teren komunikacji pieszej.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana zewnętrzna ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi,
- 3) 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,
- 4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- 5) projektowaniu uniwersalnym – należy przez to rozumieć projektowanie przestrzeni, miejsc publicznych i budynków uwzględniające potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania,
- 6) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne miejsca w strukturze funkcjonalno przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, parki i skwery,
- 7) 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,
- 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych nie większym niż 12°,
- 10) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,
- 11) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu przewyższający (skalą) gabarytem otoczenie, odgrywający rolę w kształtowaniu krajobrazu kulturowego, koncentrujący 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 dominandy architektonicznej,
- 14) 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,
- 15) rekonstrukcji architektonicznej – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego, zabytkowego obiektu, budynku lub jego nieistniejących już detali do stanu przed zniszczeniem, planów, projektów, fotografii lub szkiców, dla których określono przybliżone parametry w zapisach szczegółowych.

§ 4.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-MW, 1MWK-U, 2MWK-U, 1MW-U, 2MW-U, 1U, 2U, 3U, UR, linie rozgraniczające od strony przestrzeni publicznych takich jak drogi i place - stanowią jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy, jeśli tej linii nie wyznaczono odrębnie na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy:
 - a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 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 zmiany ukształtowania terenu i lokalizowania obiektów stałych, elementów i urządzeń technicznych przysłaniających ekspozycję widokową w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD, KR, KPP.

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, objętych wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
- 4) obiektów:
 - a) wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu:
 - Zespół Kościoła Katedralnego pw. Św. Jana Chrzciciela - Plac Katedralny 1 oraz dzwonnica (wieża zegarowa) - Plac Katedralny 7, A-1357,
 - Muzeum Diecezjalne – Plac Katedralny 2, A-246,
 - Pałac Biskupów – Plac Katedralny 4, A-819,
 - budynek Kurii Biskupiej – Plac Katedralny 4a, A-819,
 - mur graniczny przy pl. Katedralnym 4a – ul. Grodzkiej 11 i pl. Katedralnym 3, A-396 (miejski mur obronny),
 - fragment Kurtyny – fortyfikacje miejskie – Plac Katedralny – ul. Zamkowa, A-1471 (miejski mur obronny),
 - ogród pałacowy - ul. Grodzka – ul. Biskupia, A- 819,
 - Willa Osieńskich - ul. P. Kmity 3, A-187,
 - kamienica XVII w. - Plac Katedralny 6, A-1629,
 - kamienica XVII w. – ul. A. Fredry 6, A-1648,
 - kamienica 1 poł XIX w. – ul. A. Fredry 8, A-1368,

- podwórze – ogród oraz mur graniczny 2 poł XIX w. wraz z parcelą - ul. Grodzka 3, A-1550,
 - kamienica XIX w. – ul. A. Fredry 5, A-1645,
 - kamienica 1879 r. – ul. Katedralna 10 wraz z podwórzem i parcelą, A-509,
 - kamienica 1884 r. – ul. Katedralna 8 wraz z parcelą i podwórzem, A-1748,
 - kamienica 1875 1878 r. – ul. Katedralna 6 wraz z parcelą i podwórzem, A-479,
 - kamienica koniec XIX w. – ul. A. Asnyka 6, A-1644,
 - stanowisko archeologiczne nr 22/AZP-108-84/88, A-564,
- b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolami:
- budynek przy ul. Grodzkiej 15, GEZ-1,
 - budynek przy ul. P. Kmity 1, GEZ-2,
 - budynek Plac Katedralny 3, GEZ-3,
 - budynek przy ul. Królowej Jadwigi 6, GEZ-4,
 - budynek przy ul. Królowej Jadwigi 4, GEZ-5.
- 5) dla obiektów o których mowa w §4 ust.4 pkt 4 ustala się następujące wymagania:
- a) nakazuje się:
- ochronę kompozycji i wystroju elewacji frontowych oraz elewacji, na których zachowały się historyczne detale architektoniczne z uwzględnieniem tj. układu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych wraz z detalami architektonicznymi,
 - ochronę historycznych elementów elewacji takich jak: balustrady balkonów, ozdobne kraty w oknach, witryny, bramy, wejścia, detale techniczne,
 - zachowanie historycznych ogrodów objętych ochroną konserwatorską w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2ZP i U-ZP,
- b) zakazuje się:
- nadbudowy obiektów oraz zmiany wysokości gzymsu wieńczącego, kalenicy lub najwyższego punktu przykrycia budynku,
 - zmiany kątów nachylenia połaci dachowych,
 - pokrycia dachów blachodachówką,
 - docieplenia (z zewnątrz) elewacji posiadających dekorację architektoniczną lub wykonanych w nietynkowanej cegle, kamieniu i posiadających tynki szlachetne,
 - doświetlenia poddaszy za pomocą lukarn od strony elewacji frontowych,
 - doświetlenia poddaszy w budynku Kościoła Katedralnego pw. Św. Jana Chrzciciela na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UR oraz dzwonnicy (wieży zegarowej) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U,
 - zabudowy balkonów oraz montowania zadaszeń nad balkonami,
 - zmiany ukształtowania terenu pozostałości fortyfikacji,
 - rozbiórki murów miejskich,
 - nasadzeń drzew mogących uszkodzić mury miejskie,
 - pomniejszania lub likwidacji istniejących historycznych ogrodów objętych ochroną konserwatorską,
- c) dopuszcza się:
- remont, przebudowę,
 - rekonstrukcję elementów niezachowanych na elewacjach,
 - doświetlenie poddaszy za pomocą okien połaciowych i świetlików dachowych,
 - rozbudowę w szczególności o elementy komunikacji (np. zewnętrzne klatki schodowe, windy, pochylnie, rampy dla niepełnosprawnych), daszki, balkony, bez naruszania elewacji frontowej budynku za wyjątkiem budynku Kościoła Katedralnego pw. Św. Jana Chrzciciela na terenie oznaczonym na rysunku planu

- symbolem UR oraz budynku dzwonnicy (wieży zegarowej) na terenie oznaczonym na rysunku plany symbolem 3U,
- uczytelnienie i prace remontowo – konstrukcyjne murów miejskich polegające na wzmocnieniu struktury muru i uzupełnieniu ubytków, wprowadzeniu elementów rekonstrukcji,
 - konserwację, rekonstrukcję balustrad balkonów, witryn, bram, wejść, krat, pod warunkiem odtworzenia ich technologii, kształtu, kolorystyki, podziałów zgodnie ze stanem pierwotnym,
 - montaż witryn drewnianych odtwarzających historyczne wzory oraz stosowanie witryn nowoczesnych z użyciem materiałów o wysokiej jakości np.: szkło bezramowe, stal, aluminium, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 3U, UR, 2U, 2MW-U,
- 6) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta, w której znajduje się cały obszar planu i dla której dopuszcza się:
- a) pokrycie dachów: dachówką, gontem, blachą płaską nawiązującą do historycznego pokrycia budynków (miedzianą, cynkową, tytanowo-cynkową, aluminiową) w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, szkłem, panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi, nie więcej niż 10% powierzchni dachu,
 - b) wykończenie elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień naturalny, szkło, metal, drewno, beton,
- 7) stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu nr: 24-AZP-108-84-90, 31-AZP-108-84-97, 21-AZP-108-84-87, 23-AZP-108-84-89, 20-AZP-108-84-86, 22-AZP-108-84-88, 18-AZP-108-84-84.

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

- 1) jako przestrzenie publiczne określa się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) komunikacji drogowej publicznej 1KD i 2KD,
 - b) komunikacji drogowej wewnętrznej KR,
 - c) komunikacji pieszej KPP,
 - d) zieleni urządzonej 3ZP,
- 2) nakazuje się kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,
- 3) 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,
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tymczasowych obiektów i urządzeń takiej jak: sceny, stragany, stoiska, kioski, ogródki gastronomiczne, pawilony sprzedaży ulicznej, pawilony wystawowe, przykrycia namiotowe itp, 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) urządzeń technicznych dla osób niepełnosprawnych.

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 obszarach narażonych na osuwanie się mas ziemnych:
 - a) zakazuje się:

- zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz nadsypywania gruntu,
 - powierzchniowego odprowadzania oraz rozsączania ścieków w gruncie,
 - rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
 - lokalizowania nowej zabudowy,
- 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:** 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.
- 8. 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 i obiektów gospodarczych blaszanych,
 - c) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
 - d) budowli wolnostojących typu maszt antenowy.
- 3) dopuszcza się lokalizację:
- a) garaży:
- podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-MW, 1MW-U, 1MWK-U, 1U, 2U,
- b) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- c) ścieżek rowerowych,
- d) obiektów małej architektury,
- e) elementów przestrzennych, typu: rzeźba, fontanna, pomnik, o wysokości do 5,0m,
- f) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 25m², wysokości do 5,0m, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m² powierzchni działki budowlanej, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, MN-MW, 1MW-U, 2MW-U, 1ZP, 2ZP, 3ZP, U-ZP.
- g) murów oporowych, skarp i nasypów.
- 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) komunikacji drogowej publicznej 1KD i 2KD,

- b) komunikacji drogowej wewnętrznej KR,
 - c) komunikacji pieszej KPP,
 - d) z ulic znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem: Grodzkiej, Katedralnej, Biskupiej, Aleksandra Fredry, Adama Asnyka, Zamkowej, Św. Królowej Jadwigi.
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) handel, gastronomia, rzemiosło, pracownie artystyczne, itp. - 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na każde 30,0m² powierzchni użytkowej funkcji,
 - c) muzeum, kino, oświata, przedszkole, urzędy administracji, miejsce kultu religijnego itp. 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników, petentów z dopuszczeniem wykorzystania ulic.
 - d) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenie parkingu ogólnodostępnego,
- 3) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
- a) wo Ø300 w ul. Katedralna, A. Fredry,
 - b) wo Ø125 w ul. Zamkowej,
 - c) wo Ø80 w ul. P. Kmity,
 - d) wo Ø100 w ul. Grodzkiej poza granicami planu,
 - 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 i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej:
- a) ko Ø 1600/900 w ul. A. Asnyka,
 - b) ko Ø 1030/600 w ul. Katedralnej,
 - c) ko Ø 500 w ul. A. Fredry,
 - d) ko Ø 400 w ul. Plac Katedralny,
 - e) ko Ø 900/500 w ul. Plac Katedralny,
 - f) ko Ø 300, ko Ø 600/400 w ul. P. Kmity,
 - g) ko Ø 400 w ul. Plac Katedralny,
 - h) ko Ø 700/500 w ul. Grodzkiej poza obszarem planu,
 - i) budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø160 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 planu: cw40, cw50, cw65,
 - b) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 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 gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia:
 - gs125 wzdłuż ulicy Katedralnej, A. Fredry,
 - gs80 wzdłuż ul. Zamkowej,
 - gs75 wzdłuż ulicy P. Kmity,
 - gs50 wzdłuż ul. Grodzkiej poza obszarem planu.
 - b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 40$ mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 25$ mm,
 - c) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń, obiektów budowlanych, innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją gazu ziemnego,
- 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 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 nie powodujących 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: MN-MW, MW-U, MWK-U, U, UR, U-ZP,
- 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 lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-MW.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
 - 1) mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 2) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - 3) garażowych wolnostojących.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem: GEZ-5 przy ul. P. Kmity i Św. Królowej Jadwigi, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 5,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,2,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,5,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,0,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3,0,
 - 4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 20,0 m,
 - 7) wysokość zabudowy garażowej do 5,0m,
 - 8) dachy budynków: mieszkalnych: dwu i wielospadowe, kąty nachylenia połaci od 25° - 45°, garażowych: dwuspadowe, kąty nachylenia połaci od 12° - 30°.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej publicznej lokalnej 2KD.

§6.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW-U i 2MW-U.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
 - 1) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - 2) usługowych w szczególności rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, handlu, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, itp.,
 - 3) mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,
 - 4) usługowych z lokalami mieszkalnymi.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego symbolem: A-187 oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych symbolami: GEZ-1, GEZ-2, GEZ-4, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 5,
 - 2) dla terenu 2MW-U położonego w granicach obszaru narażonego na osuwanie się mas ziemnych obowiązują ustalenia zawarte §4.ust. 6,
 - 3) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 3,0,
 - 5) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 20,0m,
 - 8) wysokość zabudowy garażowej do 5,0m,
 - 9) dachy budynków: mieszkalnych dwu i wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° - 45°, garażowych: płaskie, zielone, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci od 5° - 30°.

4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej symbolem 2KD oraz ulicy Grodzkiej zlokalizowanej poza granicami planu.

§7.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MWK-U, 2MWK-U.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
 - 1) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - 2) usługowych w szczególności: rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia, edukacji, 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-1644, A-479, A-1748, A-509, A-1645, A-1648, A-1368, A-1629 obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 5,
 - 2) dla budynku „garażu i warsztatu Witolda Tranda” (przy ul. Katedralnej 4) nakazuje się zachowanie układu elewacji frontowej oraz zabytkowej konstrukcji budynku, dopuszcza się nadbudowę budynku do wysokości maksymalnej 12,0 m,
 - 3) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 3,0,
 - 5) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - 7) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 16,0m,
 - 8) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu i wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° - 45°.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej publicznej: 1KD oraz z ulic Katedralnej, A. Asnyka, A. Fredry, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§8.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków usługowych w szczególności: rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowych i administracji, itp.,
 - 2) usługowych z lokalami mieszkalnymi.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A-819, A-396, A-1471, A-246, A-1357 oraz obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego symbolem: GEZ-3, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 5,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 2,0,
 - 4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy usługowej:
 - a) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U do 20,0 m,
 - b) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U do 15,0 m,
 - c) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U do 77,0 m do najwyższego punktu dominanty,
 - 6) dachy budynków: dwu i wielospadowe, kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 15° - 30°,

4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KR oraz z ulic Grodzkiej i Zamkowej zlokalizowanych poza terenem planu.

§9.

1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem UR.
2. Dopuszcza się lokalizację budynku usług kultu religijnego,
3. Ustala się wymagania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy do 30,0 m do najwyższego punktu dominanty,
 - 6) dach budynku: dwu i wielospadowe, kopułowe, o kącie nachylenia połaci dla dachu dwu i wielospadowych od 15° - 45°.
3. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KR.

§10.

1. Wyznacza się teren usług lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem U-ZP.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków: kultu religijnego, usługowych w szczególności: handlu, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, itp.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem: A-819, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt5,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,8,
 - 4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20% działki budowlanej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70% działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy usługowej do 12,0 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
 - 7) dachy budynków usługowych dwu i wielospadowe, kopułowe, kąty nachylenia połaci od 25° - 45°,
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KR, z terenu komunikacji pieszej oznaczonej na rysunku planu symbolem KPP oraz z ulic Grodzkiej i Biskupiej zlokalizowanych poza terenem planu.

§11.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni urządzonej niskiej i wysokiej, szczególności w formie: skweru, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,
 - 2) tablic informacyjnych,
 - 3) tymczasowych wystaw kulturalno-dydaktycznych i artystycznych,
 - 4) iluminacji murów,
 - 5) zabezpieczeń zabytkowych murów miejskich.
2. Zakaz lokalizowania nasadzeń drzew mogących uszkodzić mury.
3. Ustala się wymagania:

- 1) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem A-1550, elementów miejskich murów obronnych oznaczonych na rysunku planu symbolem A-396, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt5,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) maksymalna wysokość elementów przestrzennych 5,0 m.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu z terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD i 2KD, z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KR z terenu komunikacji pieszej oznaczonej na rysunku planu symbolem KPP oraz poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KOP, MN-MW, 1MW-U, 2MW-U, 2U.

§12.

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD i 2KD**.
2. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne drogi:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających z lokalnymi przewężeniami - jak na rysunku planu,
 - 2) chodniki jednostronne,
 - 3) ścieżki rowerowe jednostronne,
 - 4) oświetlenie jednostronne,
 - 5) odwodnienie powierzchniowe lub do kanalizacji deszczowej.

§13.

1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.
2. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne drogi wewnętrznej:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających z lokalnymi przewężeniami - jak na rysunku planu,
 - 2) chodniki jednostronne,
 - 3) oświetlenie jednostronne,
 - 4) odwodnienie powierzchniowe lub do kanalizacji deszczowej.

§14.

1. Wyznacza się teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) miejsc parkingowych w formie budynku wielopiętrowego w części podziemnego,
 - 2) zieleni urządzonej niskiej, w szczególności w formie: skweru, klombu, trawnika itp.,
 - 3) tablic informacyjnych.
3. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne parkingu:
 - 1) wysokość budynku nie więcej niż 7,0m,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy nie więcej niż 0,5,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie więcej niż 2,0,
 - 4) dach budynku płaski zielony,
 - 5) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu z terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD, z ulicy Zamkowej zlokalizowanej poza granicami planu.

§15.

1. Wyznacza się teren komunikacji pieszej oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**.
2. Ustala się następujące parametry przestrzenno-techniczne:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu,
 - 2) odwodnienie powierzchniowe,

3) nawierzchnie utwardzone.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§17.

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

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA

Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła


Aleksandra Białaczka-Wojcik

Główny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła


mgr Jerzy Ochalski

08.12.2023

RADCA PRAWNY


Artur Bielec

Rz-P-162 SEKRETARZ MIASTA


mgr Lucyna Lapa



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

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Katedra” Rada Miejska w Przemyślu stwierdziła, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu 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, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
2. Finansowanie zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy realizowane będą 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 PRZEMYŚLA
Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balawender-Wcisło

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Kozłowski

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

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Katedra” został opracowany na podstawie uchwały Nr 135/2022 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” (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego 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 „Katedra” 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** i w kwartale 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 analizach lokalizacjach w historycznych kwartałach, przebudowa, nadbudowa dopuszczalna jw. 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 „Katedra” położony jest w obszarze wielofunkcyjnym 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 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 wnętrz 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.

Podział na kwartały nastąpił ze względów konserwatorskich. Poszczególne kwartały posiadają odmienny charakter jako zespoły urbanistyczne i architektoniczne ukształtowane w różnych okresach historycznych. Obszar podlega intensywnym procesom rewaloryzacyjnym i rewitalizacyjnym. Dotychczasowa funkcja nie uległa zmianie, jak również charakter reprezentacyjnego centrum miasta. Ze względu na przewagę funkcji usługowych tworzy tzw. „wielofunkcyjny obszar centralny”.

Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 3,15 ha, położony w dzielnicy Stare Miasto. Teren położony jest pomiędzy: od północy - ulica Grodzka, od wschodu - ul. Adama Asnyka i ul. Aleksandra Fredry, od południa - ul. Katedralna i ul. Zamkowa, od zachodu - ul. Piotra Kmity i ul. Św. Królowej Jadwigi.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią w większości własności prywatne, Gminy Miejskiej Przemyśl w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich (działki drogowe) oraz jedna działka stanowiąca własność Cechu Rzemiosł Różnych.

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy, w tym : inwentaryzację terenu w tym zabytki i stanowiska archeologiczne, analizę fotograficzną stanu istniejącego, analizę struktury stanu władania, analizę wskaźników urbanistycznych obejmującą: ilość kondygnacji istniejącej zabudowy, powierzchnię działki, powierzchnię zabudowy, powierzchnię całkowitą zabudowy, powierzchnie biologicznie czynną intensywność zabudowy, analizą 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. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, w tym przeznaczenie przeważającej części terenu pod ww. funkcje.

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

- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (wniosek z dnia 17.11.2022r.) z zakresu infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków komunalnych (pismo znak: NT.023.12.1.MSJ.2022 z dnia 14.12.2022r.),
- Gaz System S.A. Operator Gazociągów Przesyłowych Oddział w Tarnowie (wniosek z dnia 17.11.2022r.) w zakresie przebiegu gazociągów wysokiego ciśnienia (pismo znak: OT-DL.402.552.2022.2 z dnia 01.12.2022r.),
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wniosek z dnia 17.11.2022r.), informujący o obiektach objętych indywidualnie ochroną konserwatorską oraz wstępnych wytycznych dla nich (pismo znak: AZP-II.5150.29.2022.PT z dnia 16.12.2022r.),

- Polskie Sieci Elektroenergetyczne (wniosek z dnia 17.11.2022r.) w zakresie przebiegu przesyłowych linii elektroenergetycznych (pismo znak: DE-DSR-DUR-WFR.7111.281.2022.4 z dnia 6.12.2022r.)
- PKN Orlen S.A. Oddział PGNiG w Sanoku (wniosek z dnia 17.11.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z położenia w terenie górniczym gazu ziemnego „Przemysł” (pismo znak: OGiE/DE/DEM/S/480/2022 z dnia 13.12.2022r.),
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 17.11.2022r.), informujący o zapisach obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030 dotyczący inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (pismo znak: RP-VII.7634.206.2022.DG z dnia 29.11.2022r.),
- PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Przemysł (wniosek z dnia 28.11.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury elektroenergetycznej linii napowietrznych, kablowych, stacji transformatorowych (pismo znak: PGED0320246 KW22/2022 z dnia 7 grudnia 2022),
- Urząd Transportu Kolejowego (wniosek z dnia 17.11.2022r.), informujący o ograniczeniach wynikających z położenia bezpośrednio przy liniach kolejowych oraz przeznaczeniu działek ewidencyjnych stanowiących obszar kolejowy pod teren komunikacji kolejowej (pismo znak: DOP-WUPM.485-98.2022.2.PDo z dnia 9.12.2022r.),
- Okręgowy Urząd Górniczy w Krośnie (wniosek z dnia 17.11.2022r.) informacja o lokalizacji opracowywanego mpzp w granicach terenu górniczego „Przemysł-1” (pismo znak: KRO.5111.145.2022.GK z dnia 28.11.2022r.).

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: WOŚ.410.4.145.2023.AP.6 z dnia 18.08.2023r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyślu pismo znak: PSNZ.9020.3.15.2023 z dnia 3.08.2022r.

Do projektu uchwały planu dołączono trzy załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących,
- 2) załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 3) załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu (metadane), które występują wyłącznie w formie elektronicznej i zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (tj. Dz. U z 2021r. poz. 214 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020r. poz. 1916).

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

Obszar objęty planem jest w większości zagospodarowany, posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: ul. Grodzką, ul. Zamkową, ul. Aleksandra Fredry, ul. Katedralną, ul. Adama Asnyka, ul. Św. Królowej Jadwigi. Obsługiwany jest istniejącą siecią ww. dróg publicznych zlokalizowanych w terenie i dookoła terenu. 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 „Katedra” prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późniejszymi zmianami) 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 późniejszymi zmianami).

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 10.08.2023r. (posiedzenie MKUA w dniu 10.08.2023r.),
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzgodnienie z dnia 17.08.2023r.,
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 08.08.2023r.,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - decyzja o umorzeniu postępowania z dnia 03.08.2023r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia z dnia 18.08.2023r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 3.08.2023r.,
- Polskich Sieci Elektroenergetyczne S.A. opinia z dnia 31.07.2023r.
- Gaz System Operator Gazociągów Przesyłowych Oddział w Tarnowie opinia z dnia 24.07.2023r.
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 21.07.2023r.
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie z dnia 28.07.2023r.,
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia z dnia 25.07.2023r.,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 20.07.2023r.,
- Geologa Powiatowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wójta Gminy Przemyśl - tzw. „milcząca zgoda”,
- Ministra Środowiska i Klimatu - tzw. „milcząca zgoda”,
- Marszałka Województwa Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej - tzw. „milcząca zgoda”,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska - tzw. „milcząca zgoda”,
- Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Komendanta Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej - tzw. „milcząca zgoda”,

- Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni - tzw. „milcząca zgoda”,
- Ministerstwa Zdrowia - tzw. „milcząca zgoda”,
- Urzędu Transportu Kolejowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Centralnego Portu Komunikacyjnego - tzw. „milcząca zgoda”.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Wyłożenie odbyło się w dniach od 25.09.2023r. - 18.10.2023r., (dyskusja publiczna: 04.10.2023r.) 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 „Katedra” 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 Przemysła, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: ul. Grodzką, ul. Zamkową, ul. Aleksandra Fredry, ul. Katedralną, ul. Adama Asnyka, ul. Św. Królowej Jadwigi. Obejmuje kwartały zabytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Plan miejscowy zakłada kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w planach sąsiadujących: mpzp „Piłsudskiego 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 pozwoli 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 zabudową mieszkaniową jedno i wielorodzinną i wielorodzinną z usługami, oraz zabudowa usługowa o charakterze sakralnym.

W obszarze zlokalizowany jest charakterystyczny w formie architektonicznej Zespół Kościoła Katedralnego pw. Św. Jana Chrzciciela (Plac Katedralny 1) wraz z dzwonnica - wieża zegarowa (Plac Katedralny 7), oraz Muzeum Diecezjalne (Plac Katedralny 2), Pałac Biskupów (Plac Katedralny 4), budynek Kurii Biskupiej (Plac Katedralny 4a), mur graniczny przy pl. Katedralnym 4a (ul. Grodzkiej 11 i pl. Katedralnym 3), fragment Kurtyny – fortyfikacje miejskie (Plac Katedralny – ul. Zamkowa) i ogród pałacowy (ul. Grodzka – ul. Biskupia). Występują również budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Ukształtowanie terenu nie stanowi znaczącego utrudnienia w możliwości jego zagospodarowania. Pierwotna rzeźba terenu została w znacznym stopniu zmniejszona 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 2017r. poz. 1161), przepisów Rozdziału 2 „Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne”, ww. 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 ZABYTKÓW 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 Przemysłu z dnia 27 kwietnia 2022, dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemysłu” uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 27 kwietnia 2022 r.,
- 2) pomnika historii „Przemysł - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r.(Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
- 3) strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemysła, objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
- 4) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta,
- 5) Ochronie podlegają:
 - a) Obiekty wpisane do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu:
 - Zespół Kościoła Katedralnego pw. Św. Jana Chrzciciela - Plac Katedralny 1 oraz dzwonnica (wieża zegarowa) - Plac Katedralny 7, A-1357,
 - Muzeum Diecezjalne – Plac Katedralny 2, A-246,
 - Pałac Biskupów – Plac Katedralny 4, A-819,
 - budynek Kurii Biskupiej – Plac Katedralny 4a, A-819,

- mur graniczny przy pl. Katedralnym 4a – ul. Grodzkiej 11 i pl. Katedralnym 3, A-396,
 - fragment Kurtyny – fortyfikacje miejskie – Plac Katedralny – ul. Zamkowa, A-1471,
 - ogród pałacowy - ul. Grodzka – ul. Biskupia, A- 819,
 - Willa Osińskich - ul. P. Kmity 3, A-187,
 - kamienica XVII w. - Plac Katedralny 6, A-1629,
 - kamienica XVII w. – ul. A. Fredry 6, A-1648,
 - kamienica 1 poł XIX w. – ul. A. Fredry 8, A-1368,
 - podwórze – ogród oraz mur graniczny 2 poł XIX w. wraz z - ul. Grodzka 3, A-1550,
 - kamienica XIX w. – ul. A. Fredry 5, A-1645,
 - kamienica 1879 r. – ul. Katedralna 10 wraz z podwórzem i parcelą, A-509,
 - kamienica 1884 r. – ul. Katedralna 8 wraz z parcelą i podwórzem, A-1748,
 - kamienica 1875 1878 r. – ul. Katedralna 6 wraz z parcelą i podwórzem, A-479,
 - kamienica koniec XIX w. – ul. A. Asnyka 6, A-1644,
 - stanowisko archeologiczne nr 22/AZP-108-84/88, A-564,
- b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolami:
- budynek przy ul. Grodzkiej 15, GEZ-1,
 - budynek przy ul. P. Kmity 1, GEZ-2,
 - budynek Plac Katedralny 3, GEZ-3,
 - budynek przy ul. Królowej Jadwigi 6, GEZ-4,
 - budynek przy ul. Królowej Jadwigi 4, GEZ-5,
- c) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu nr: 24-AZP-108-84-90, 31-AZP-108-84-97, 21-AZP-108-84-87, 23-AZP-108-84-89, 20-AZP-108-84-86, 22-AZP-108-84-88, 18-AZP-108-84-84.

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 PWKZD (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 ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWYCH;

W zakresie zaopatrzenia w wodę podłączenie z miejskiej sieci wodociągowej: wo Ø300 w ul. Katedralna, A. Fredry, wo Ø125 w ul. Zamkowej, wo Ø80 w ul. P. Kmity, wo Ø100 w ul. Grodzkiej poza granicami planu.

W zakresie gospodarki ściekowej do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej o wymiarach: ko Ø 1600/900 w ul. A. Asnyka, ko Ø 1030/600 w ul. Katedralnej, ko Ø 500 w ul. A. Fredry, ko Ø 400 w ul. Plac Katedralny, ko Ø 900/500 w ul. Plac Katedralny, ko Ø 300, ko Ø 600/400 w ul. P. Kmity, ko Ø 400 w ul. Plac Katedralny, ko Ø 700/500 w ul. Grodzkiej poza obszarem planu.

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 Przemysła.

W zakresie ciepłownictwa zaopatrzenie z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu: cw40, cw50, cw65. 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 wewnętrznych 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: gs125 wzdłuż ulicy Katedralnej, A. Fredry, gs80 wzdłuż ul. Zamkowej, gs75 wzdłuż ulicy P. Kmity, gs50 wzdłuż ul. Grodzkiej poza obszarem planu, dla których 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 „Katedra” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 23.12.2022r.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Katedra” w dniach od 25.09.2023r. - 18.10.2023r. (dyskusja publiczna: 04.10.2023r.) 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 Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz na BIP Urzędu Miejskiego w Przemyślu. Dyskusja publiczna odbyła się w formie teleinformatycznej - online. 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 9 wniosków, które zostały uwzględnione w całości oraz 1 wniosek po terminie, który również został uwzględniony. 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 MWK-U, MW-U, U oraz UR są w całości zainwestowane i praktycznie nie ma możliwości wprowadzenia nowej zabudowy. Proponowane uzupełnienia 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 oraz I.4. Podzamcze.

Zarówno położenie objętego niniejszym planem obszaru w strukturze przestrzennej miasta jak i przeznaczenie terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Sporządzenie mpzp „Katedra” 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 „Katedra” w Przemysłu.

Opracowanie i uchwalenie mpzp „Katedra” 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 102 000,0 zł (koszt opracowania mpzp). Prognozowane dochody wyniosą 13 300,0 zł. Saldo wydatków i wpływów wynikające z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych dla budżetu gminy i wyniesie 84 249,0 zł.

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła
mgr Joanna Balażender-Weisła
Główny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła
mgr Jerzy Ociałski

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łapa

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun