



UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU
 z dniar.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Seminarium”

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 Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r., Rada Miejska w Przemyśle uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Seminarium” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 2,17 ha.
3. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr 126/2022 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 19 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Seminarium” i obejmują obszar położony w pomiędzy ulicami: od północy – ul. Zamkową, od południa – ul. Tatarską i od zachodu – ul. 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) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - 2) **U** - tereny usług,
 - 3) **KD** - teren komunikacji drogowej publicznej,
 - 4) **ZP** - tereny zieleni urządzonej.

§ 3.

1. **Ilkroć 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 ogólniedostępne miejsca w strukturze funkcjonalno przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, parki i skwery,
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość 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 formą 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 kalenic dachu lub do najwyższego punktu dominaty 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, wynikająca z prawa miejscowego,
- 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) rekonstrukcji architektonicznej – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego, zabytkowego obiektu, budynku lub jego nieistniejących już detali do stanu sprzed zniszczenia, dokonywane na podstawie zachowanych materiałów konserwatorskich, planów, projektów, fotografii lub szkiców, dla których określono przybliżone parametry w zapisach szczegółowych.

§ 4.

1. **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy:
 - a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.
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 lokalizowania stałych obiektów, elementów i urządzeń technicznych przysłaniających ekspozycję widokową w terenie komunikacji drogowej publicznej oznaczonym w rysunku planu symbolem KD.
4. **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, polegające na zagospodarowaniu:**
 - 1) obszaru Parku Kulturowego „Stare Miasto”, powołanego uchwałą nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022, dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu” uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022 r.,
 - 2) obszaru pomnika historii „Przemyśl - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
 - 3) strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętej wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
 - 4) obiektów:
 - a) wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu:
 - Seminarium Duchowne - ul. Zamkowa 5, A-778,
 - Dom Parafialny – ul. Zamkowa 3, A-713,
 - Dom Kanoniczny - ul. Zamkowa 1, A-495,
 - ogród - ul. Kapitulna – A-495,
 - dom mieszkalny wraz z ogrodzeniem frontowym i działką – ul. Kapitulna 2, A-593,
 - stok obwarowań ziemnych od północno-zachodniej strony miasta Przemyśla, A-1471,
 - taras i przeciwstok obwarowań ziemnych od południowej strony miasta Przemyśla - A-1471,
 - b) obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków budynek - ul. Kapitulna 4, oznaczonego na rysunku planu symbolem GEZ-1.
 - 5) dla obiektów o których mowa w §4 ust.4 pkt 4 ustala się następujące wymagania:
 - a) nakazuje się:
 - ochronę kompozycji i wystroju elewacji frontowej oraz elewacji, na których zachowały się historyczne detale architektoniczne z uwzględnieniem 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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP,
- 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,
 - zmiany ukształtowania terenu pozostałości fortyfikacji,
- c) dopuszcza się:
- remont, przebudowę,
 - rekonstrukcję elementów niezachowanych na elewacjach,
 - doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn od strony podwórza,
 - 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,
 - konserwację i rekonstrukcję balustrad balkonów, witryn, bram, wejść, krat, pod warunkiem odtworzenia ich kształtu, kolorystyki, podziałów zgodnie ze stanem pierwotnym,
- 6) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta, w której znajduje się cały obszar planu i dla której dopuszcza się:
- a) pokrycie dachów: dachówką, gontem i blachą płaską nawiązującą do historycznego pokrycia budynków (miedzianą, cynkową, tytanowo-cynkową, aluminiową itp.), 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: 13-AZP-108-84-79, 12-AZP-108-84-78, 19-AZP-108-84-85.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej,
- 2) jako przestrzeń publiczną określa się teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD – ul. Zamkowa,
- 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,
- 5) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń do obsługi rowerów typu: stojaki na rowery, stacji roweru miejskiego, itp.
 - b) 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.

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: U, MW-U,
- 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,
- f) pomników o wysokości nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu do najwyższej części elementu,
- g) 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: U, MW-U, ZP.
- h) murów oporowych, skarp, 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) teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD – ul. Zamkowa,
- b) z ulic znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem: Kapitulnej, Tatarskiej, 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) oświata, urzędy administracji, 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników, petentów,
 - d) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenach parkingów ogólnodostępnych.
- 3) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
- a) wo Ø300 w ul. Kapitulnej,
 - b) wo Ø300 w ul. Tatarskiej,
 - c) wo Ø125 w ul. Zamkowej,
 - d) 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 i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej:
- a) ko Ø 900/500 w ul. Zamkowej,
 - b) ko Ø 860/500 w ul. Kapitulnej,
 - c) ko Ø 500 w ul. Tatarskiej,
 - d) budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø150 mm,
- 4) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej:
- a) koD Ø 900/500 w ul. Zamkowej,
 - b) ko Ø 1030/600 w ul. Katedralnej,
 - c) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,
 - d) 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,
 - e) 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,
- 5) gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
- 6) ciepłownictwa:
- a) z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze planu: cw80, 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,
- 7) 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,
- 8) zaopatrzenia w gaz:
- a) z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia:

- gs75 wzdłuż ulicy Zamkowej,
 - gs63 wzdłuż ul. Tatarskiej,
 - b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
 - c) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń, obiektów budowlanych, innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją gazu ziemnego,
 - 9) telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci,
 - 10) dopuszcza się:
 - a) zwiększenie parametrów sieci, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
 - 11) ustala się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg i w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji i infrastruktury technicznej a liniami zabudowy oraz na wszystkich terenach objętych planem.
- 10) Ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) do czasu realizacji planu tereny i obiekty budowlane w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
 - 2) w ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę, montaż lub remont istniejących obiektów budowlanych niepowodujących zmiany ich sposobu użytkowania.
- 11) Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:**
- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, MW-U,
 - 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§5.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
 - 1) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - 2) mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi
 - 3) usługowych w zakresie usług nieuciążliwych w szczególności: kultury, oświaty, edukacji, biurowych i administracji, zamieszkania zbiorowego itp.
 - 4) usługowych z lokalami mieszkalnymi,
3. Ustala się wymagania:
 - 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych symbolami: A-713, A-495, A-593, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 5,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy do 15,0 m,

- 6) wysokość zabudowy garażowej do 5,0m,
 - 7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu i wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 25° - 45°,
 - 8) dachy budynków garażowych, płaskie, zielone, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci od 12° - 30°,
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu ulicy Kapitulnej zlokalizowanej poza granicami planu.

§6.

1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U i 2U.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków usługowych w szczególności: oświaty, nauki, edukacji, ochrony zdrowia, kultury i rozrywki, itp.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem: A-778 oraz obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku plany symbolem: GEZ-1, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 5,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,6,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 2,0,
 - 4) wysokość zabudowy nie więcej niż 25,0 m,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) dachy budynków dwu i wielospadowe, kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 15° - 30°,
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenów z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD oraz z ulic Kapitulna i Tatarska zlokalizowanych poza terenem planu.

§7.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP i 2ZP.
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,
3. Ustala się wymagania:
 - 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem A-1471 i A-495, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 5,
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenów poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U, MW-U oraz z ulicy Kapitulnej zlokalizowanej poza terenem planu.

§8.

1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD,
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.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§9.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§10.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Przemysłu

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA

Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Batawender-Wcisłó

08.12.2023
RADCA PRAWNY
Artur Bielec

Rz-P-162 SEKRETARZ MIASTA

Główny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Jerzy Ochalski

mgr Doruzs Baga

**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 „Seminarium” 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 PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balawender-Weist

Główny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Jerzy Cichalski

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

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Seminarium” został opracowany na podstawie uchwały Nr 126/2022 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 „Seminarium” 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 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 „Seminarium” 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 wielorodzinna 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 2,17 ha, położony w dzielnicy Stare Miasto. Teren położony jest pomiędzy: od północy - ulica Zamkowa, od wschodu - ul. Tatarska, od zachodu - ul. Św. Królowej Jadwigi.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią w większości własności prywatne tj.: Archidiecezji Przemyskiej, Przemyskiej Kapituły Metropolitarnej, Parafii pw. Św. Jana Chrzciciela oraz Wyższego Seminarium Duchownego, Gminy Miejskiej Przemyśl w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich (działka drogowa) oraz Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego Nr 3 (szkoła).

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 całkowita 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.),
- 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.),

- 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/484/2022 z dnia 13.12.2022r.),
- 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.)
- 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.),
- 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.7634.205.2022.DG z dnia 29.11.2022r.),
- 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.5111.144.2022.GK z dnia 28.11.2022r.),
- 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.).

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: WOOŚ.410.4.145.2023.AP.6 z dnia 18.08.2023r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemysłu pismo znak: PSNZ.9020.3.14.2023 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) 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: Zamkową, Tatarską, 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 „Seminarium” 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.,
- Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Przemyślu opinia z dnia 07.08.2023r.
- 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”,
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wójt Gminy Przemyśl - tzw. „milcząca zgoda”,
- Minister Środowiska i Klimatu - tzw. „milcząca zgoda”,
- Marszałek Województwa Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Komendant Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej - tzw. „milcząca zgoda”,
- Podkarpacki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska - tzw. „milcząca zgoda”,
- Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Komendant Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej - tzw. „milcząca zgoda”,
- Dyrektor Urzędu Morskiego w Gdyni - tzw. „milcząca zgoda”,
- Ministerstwo Zdrowia - tzw. „milcząca zgoda”,

- Urząd Transportu Kolejowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Centralny Port Komunikacyjny- 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 „Seminarium” 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: Zamkową, Tatarską, Św. Królowej Jadwigi. Obejmuje kwartały zabytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Plan miejscowy zakłada kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w planach w obszarze starego miasta: mpzp „Piłsudskiego I”, mpzp „Rynek 05/06”, mpzp „Stare Miasto I”, 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.

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;

W obszarze zlokalizowane są budynki charakterystyczne w formie architektonicznej: Seminarium Duchowne (ul. Zamkowa 5), Dom Parafialny (ul. Zamkowa 3), Dom Kanoniczny (ul. Zamkowa 1), ogród (ul. Kapitulna), dom mieszkalny wraz z ogrodzeniem frontowym (ul. Kapitulna), stok obwarowań ziemnych od północno-zachodniej strony miasta Przemyśla, taras i przeciwstok obwarowań ziemnych od południowej strony miasta Przemyśla. 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 2022r. poz. 2409 z późniejszymi zmianami), 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 Przemyśle z dnia 27 kwietnia 2022, dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyśle” uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyśle 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 Przemyśla, 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:
 - Seminarium Duchowne - ul. Zamkowa 5, A-778,
 - Dom Parafialny – ul. Zamkowa 3, A-713,
 - Dom Kanoniczny - ul. Zamkowa 1, A-495,
 - ogród - ul. Kapitulna – A-495,
 - dom mieszkalny wraz z ogrodzeniem frontowym i działką – ul. Kapitulna 2, A-593,
 - stok obwarowań ziemnych od północno-zachodniej strony miasta Przemyśla, A-1471,
 - taras i przeciwstok obwarowań ziemnych od południowej strony miasta Przemyśla - A-1471,
 - b) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu symbolami:
 - budynek przy ul. Kapitulna 4, GEZ-1,
 - c) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu nr: 13-AZP-108-84-79, 12-AZP-108-84-78, 19-AZP-108-84-85.

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. Kapitulnej, wo Ø300 w ul. Tatarskiej, wo Ø125 w ul. Zamkowej.

W zakresie gospodarki ściekowej do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej o wymiarach: ko Ø 900/500 w ul. Zamkowej, ko Ø 860/500 w ul. Kapitulnej, ko Ø 500 w ul. Tatarskiej.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej: koD Ø 900/500 w ul. Zamkowej, ko Ø 1030/600 w ul. Katedralnej, oraz 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 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 wewnątrzowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb.

W zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych: gs75 wzdłuż ulicy Zamkowej, gs63 wzdłuż ul. Tatarskiej, 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 „Seminarium” 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 „Seminarium” 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 Przemyśle 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 Przemyśle. 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 Przemysła, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemysłu w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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: opracowania ekofizjograficznego, 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. 500m.

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 Przemyśla, 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 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 Przemyśla przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. Zgodnie z w/w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przemyśla teren położony jest w głównej strukturze przestrzennej miasta w Jednostce przestrzennej I.-Stare Miasto, w dzielnicy I. STARE MIASTO i w kwartałach: I.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 „Seminarium” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla przyjętym Zarządzeniem Nr 10/2022 Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 12 stycznia 2022r. 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 „Seminarium” w Przemyślu.

Opracowanie i uchwalenie mpzp „Seminarium” spowoduje wygenerowanie dochodów własnych i wydatków Gminy Miejskiej Przemyśl. Obciążenia finansowe będą miały różny charakter i zakres. Będą się ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, zgodnie z zapisami zawartymi w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego. Prognozowana suma wydatków wyniesie 88 000,0 zł (koszt opracowania mpzp). Prognozowane dochody wyniosą 12 318,0 zł. Saldo wydatków i wpływów wynikające z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych dla budżetu gminy i wyniesie 75 682,0 zł.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA

Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balaender-Wcislo

SEKRETARZ MIASTA

mgr