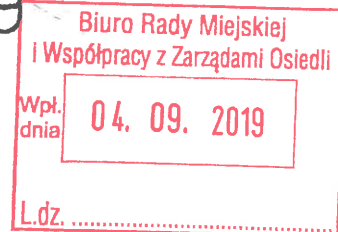


UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za Wiarem I”



*KGM
Załącznik Rady
5.09.2019
P. Sawicki*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 oraz art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zmianami) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Przemysłu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r., Rada Miejska w Przemysłu uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Za Wiarem I”, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 35,0 ha, położony w „Dzielnicy III.4. – Przekopana 2”, obejmujący teren zawarty między ulicą Ofiar Katynia od wschodu, rzeką Wiar od zachodu a granicą miasta od strony południowej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1: 2000 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.

§ 2. 1. Tereny o różnym przeznaczeniu wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone są na rysunku planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich funkcji stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 2) U – tereny zabudowy usługowej,
- 3) P/U – tereny zabudowy produkcyjno - magazynowo – składowej z zabudową usługową,
- 4) ZD – tereny ogrodów działkowych,
- 5) ZPn - teren zieleni urządzonej niskiej,
- 6) KP – tereny parkingów,
- 7) KDZ- teren drogi publicznej zbiorczej,
- 8) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej,
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 10) KDX – tereny ciągów pieszo – jezdnych.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale mówi się o:

- 1) pojedynczych systemach oczyszczania ścieków – należy przez to rozumieć lokalne systemy oczyszczania ścieków nieodprowadzające ścieków do gruntu,

- 2) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich,
- 4) ogródka działkowym - należy przez to rozumieć wydzielony obszar lub obszary przeznaczone na cele ogrodów działkowych, składające się z działek i terenu ogólnego, służące do wspólnego korzystania przez działkowców, wyposażone w infrastrukturę ogrodową.

§ 4. 1. W obszarze planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) garaży i obiektów gospodarczych blaszanych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów w terenach zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej i produkcyjnej z zabudową usługową oraz terenie parkingu oznaczonego symbolem I KP,
- 2) ciągów pieszych,
- 3) ciągów pieszo-jezdnych,
- 4) ścieżek rowerowych,
- 5) obiektów małej architektury,
- 6) murów oporowych,
- 7) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. W obszarze planu w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i liniami zabudowy dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z lokalizacją:

- 1) murów oporowych, skarp i nasypów,
- 2) przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

4. Dla terenów, w których nie wyznaczono na rysunku planu linii zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały.

5. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym gazociągów, obiektów oraz urządzeń związanych z wydobyciem gazu ziemnego, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

6. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:

- 1) położenie planu w granicach aglomeracji Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/904/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 15 maja 2014 r., poz. 1528) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl,
- 2) położenie w granicach obszaru i terenu górniczego „Przemyśl - 1”, wyznaczonego decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-IV-4771-31/3593/14/BG z dnia 24.09.2015 r.,
- 3) położenie w granicach złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610,
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w zasięgu 50m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne oraz z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały.

7. W obszarze objętym planem 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. 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.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 5. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych z usługami,
- 2) usług nieuciążliwych na terenach 1MN/U, 2MN/U,
- 3) budynków gospodarczych wolnostojących.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się z zastrzeżeniem §4 ust. 6 pkt. 4:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 8,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, dla terenu 2MN/U,
- b) 4,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, dla terenu 3MN/U i 4MN/U,
- c) 6,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
- d) 3,0m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW,
- e) 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy produkcyjno - magazynowo – składowej z zabudową usługową oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U,

2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,05,

3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,0,

4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

5) udział powierzchni użytkowej usług nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

7) wysokość zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami do 10,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,

8) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 5,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,

9) dopuszcza się dachy płaskie; dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20°-45°,

10) pokrycie dachu blachą, blacho – dachówką, dachówką ceramiczną, materiałem imitującym taką dachówkę.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW,

2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZPn poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN/U,

3) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:

a) jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,

b) jedno miejsce na każde 25,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,15 ha.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U i 3U.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się, z zastrzeżeniem §4 ust. 6 pkt. 4:

1)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 8,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
- b) 6,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
- c) 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW,
- d) 4,0m od linii rozgraniczających teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX,
- e) 4,0m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy produkcyjno - magazynowo – składowej z zabudową usługową oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U,

2)minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,

3)maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 2,0,

4)powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

5)powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

6)wysokość zabudowy usługowej do 10,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,

7)wysokość zabudowy garażowej do 6,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,

8)dopuszcza się dachy płaskie; dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20°-45°,

9)pokrycie dachu blachą, blacho – dachówką, dachówką ceramiczną, materiałem imitującym taką dachówkę.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1)z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW, z ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX,

2)miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż jedno miejsce na każde 25,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,10 ha.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno - magazynowo – składowej z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U i 3P/U.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się, z zastrzeżeniem §4 ust. 6 pkt. 4:

1)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 8,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
- b) 6,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
- c) 4,0m od linii rozgraniczających tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDX i 3KDX,
- d) 5,0m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN/U oraz terenem zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U,

- 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 2,0,
- 4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- 6) udział powierzchni zabudowy usługowej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 7) wysokość zabudowy do 20,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 8) wysokość zabudowy garażowej do 10,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 9) dopuszcza się dachy płaskie; dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 10°- 45°,
- 10) pokrycie dachu blachą, blacho – dachówką,
- 11) pas szerokości 5,0m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami 2MN/U i 3U należy zagospodarować jako pas zieleni izolacyjnej,
- 12) pas szerokości 1,5m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami 3MN/U i 4MN/U należy zagospodarować jako pas zieleni izolacyjnej.

3. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem 1P/U w konturze oznaczonym literą „A”, dopuszcza się przeznaczenie terenu pod parking, dla usług znajdujących się poza granicami planu na działce 516/2 obr 215.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDW i 4KDW, z ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDX i 3KDX,
- 2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZPn poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3P/U,
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) jedno miejsce na każde 25,0m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) jedno miejsce na każde 60,0m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjno-magazynowo- składowej.

5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej: 0,50ha.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZD i 2ZD.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków rekreacyjnych, w ilości jeden budynek na jeden ogródek działkowy,
- 2) altan.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się z zastrzeżeniem §4 ust. 6 pkt. 4:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 6,0m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
- b) 4,0m od linii rozgraniczających tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP i 2KP,
- c) 4,0m od granicy planu, od strony ulicy Ofiar Katynia,

2) minimalna intensywność zabudowy działki 0,05,

3) maksymalna intensywność zabudowy działki 1,0,

4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10% powierzchni ogródka działkowego,

5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 80% powierzchni ogródka działkowego,

- 6) wysokość zabudowy budynków rekreacyjnych i altan do 4,0m od najniższej położonej części obiektu do kalenicy dachu,
- 7) dachy płaskie; dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15°- 35°,
- 8) pokrycie dachu blachą, blacho-dachówką, dachówką ceramiczną, materiałem imitującym taką dachówkę.

4. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, z ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX oraz spoza terenu planu od strony ulicy Ofiar Katynia.

§ 9. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej niskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZPn.

2. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN/U oraz z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW poprzez teren zabudowy produkcyjno - magazynowo – składowej z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 3P/U.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP i 2KP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację parkingów z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4.

3. Na terenie 1KP, o którym mowa w ust. 1 w konturze „C” dopuszcza się lokalizację zespołów garaży, dla których ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy garażowej 0,1,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy garażowej 1,0,
- 3) powierzchnia zabudowy garażowej nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni terenu,
- 5) wysokość do 4,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 6) dopuszcza się dachy płaskie; dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20°-35°,
- 7) pokrycie dachu blachą, blacho – dachówką.

4. Na terenie 2KP, o którym mowa w ust. 1 w konturze „B” dopuszcza się lokalizację budynku usługowego, dla którego ustala się:

- 1) minimalna intensywność zabudowy usługowej terenu 0,1,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy usługowej terenu 0,5,
- 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 35% powierzchni terenu,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni terenu,
- 5) wysokość do 4,0m od najniższej położonej części budynku do kalenicy dachu,
- 6) dopuszcza się dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20°-35°,
- 7) pokrycie dachu blachą, blacho – dachówką.

5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX, spoza planu z ulicy Ofiar Katynia.

§ 11. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 2,0m do 29,0m,
- 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
- 3) chodniki minimum jednostronne,
- 4) oświetlenie minimum jednostronne.

§ 12. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

2. W stosunku do terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, nie mniej niż 10,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) droga jednojezdniowa,
- 3) chodniki minimum jednostronne,
- 4) oświetlenie minimum jednostronne.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0m z poszerzeniami,
- 2) oświetlenie minimum jednostronne,
- 3) nawierzchnie utwardzone.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDX, 2KDX i 3KDX.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4,0m.
- 2) nawierzchnie utwardzone.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu systemem komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie komunikacji:

- a) dostępność obszaru – z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX, z ulicy Ofiar Katynia, znajdującej się poza granicami planu oraz terenów poza obszarem planu od strony miejscowości Krówniki,

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie:

- a) z magistrali wodociągowej woD200, woD225 wzdłuż ulicy Ofiar Katynia,
- b) ujęcia własne, z zastrzeżeniem § 4, ust. 6, pkt. 4,

3) w zakresie gospodarki ściekowej:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø300, zlokalizowanej na osiedlu mieszkaniowym przy ul. Ofiar Katynia (poza obszarem planu),
- b) dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci,
- c) na terenie aglomeracji w przypadku, gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków nie odprowadzające ścieków do gruntu,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej poprzez jej budowę z odbiornikiem ścieków rzeką Wiar, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), poprzez urządzenia oczyszczające do miejskiej kanalizacji deszczowej lub do istniejących powierzchniowych cieków wodnych z możliwością zastosowania retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej,
- f) w zakresie gospodarki odpadami - gromadzenie i usuwanie - na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemysła,

4)w zakresie ciepłownictwa: dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,

5)w zakresie elektroenergetyki:

- a) zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych SN 15KV, 0,4/15kV, nN0,4kV,
- b) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia,

6)w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) z istniejącej w obszarze planu sieci gazowniczej - Ø32,
- b) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego w ramach zasięgu odległości bezpiecznych od sieci i obiektów budowlanych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z eksploatacją gazu ziemnego,

7)w zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

2. Dopuszcza się :

- 1)zwiększenie parametrów sieci, o których mowa w ust.1, pkt. 2), 3), 5) i 6) w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
- 2)przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową.

3. 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.

§ 16. 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/U, U, P/U, 2KP.
- 2. 0,1%- dla terenów pozostałych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

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

§ 19. Uchyla się uchwałę Nr 2/2018 Rady Miejskiej w Przemyslu z dnia 25 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za Wiarem I” w granicach nie objętych niniejszym planem.

§ 20. Z chwilą wejścia w życie podjętej uchwały traci moc: Uchwała Rady Miejskiej w Przemyslu Nr 74/98 z dnia 15 czerwca 1998 r. (Dz.Urz Województwa Przemyskiego Nr 13, poz. 174 z dnia 10 sierpnia 1998 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za Wiarem”.

RADA PRAWNY

Artur Bielec
Rz-P-162

Główny Projektant
BIURO ROZWOJU MIASTA PRZEMYSŁA
mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Łapa
de OŚC

NACZELNIK WYDZIAŁU
Architektury

mgr inż. arch. Zbigniew Cudnik

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Balawender-Wcisła

Rada Prawny

Jolanta Studnik-Jędruch
Rz-P-243

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 2019r.

**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 2018r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Za Wiarem I” Rada Miejska w Przemyślu stwierdziła, że do zadań własnych gminy należeć będzie budowa drogi dojazdowej (oznaczonej symbolem KDD).

Wyżej wymienione inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą ze środków własnych gminy oraz ze środków pomocowych, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy Miejskiej Przemyśl.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA

Wojciech Bakun

Główny Projektant
BIURO ROZWOJU MIASTA PRZEMYŚLA

mgr inż. arch Joanna Szczepaniec

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Łapa

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balawender-Wcisło

NACZELNIK WYDZIAŁU
Architektury

mgr inż. arch. Zbigniew Cudnik

Rada Prawny

Jolanta Śladnik-Jędruch
Rz-P-243

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ZA WIAREM I”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za Wiarem I” został opracowany na podstawie Uchwały Nr 2/2018 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 stycznia 2018r., w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawarte w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. Przedmiotowy teren znajduje się w: Jednostce przestrzennej III- ogólnie miejskiej, Część południowo – wschodnia III.4., Dzielnica III.4. – PRZEKOPANA 2.: Dzielnica wielofunkcyjna z dominującą funkcją produkcyjną, magazynowo – składową, usługowo – produkcyjną i usługową, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe WOH. Jako funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa wielorodzinna wzdłuż ul. Lwowskiej, enklawy zabudowy jednorodzinnej w rejonie wsi Krówniki i wzdłuż ul. Lwowskiej. Północna część dzielnicy wzdłuż ul. Lwowskiej leży w Głównym Centrum i Paśmie Rozwoju Usług. Od strony północnej dzielnica graniczy z terenem magistrali kolejowej E-30, która razem z ul. Lwowską – drogą krajową nr 28 klasy głównej stanowią elementy głównego systemu transportowego miasta.

Dzielnica nieuporządkowana przestrzennie wzdłuż ul. Lwowskiej, gdzie istniejąca zabudowa mieszkaniowa znajduje się w strefie uciążliwości komunikacyjnej i koliduje z Głównym Centrum i Pasmem Rozwoju Usług. Dzielnica stanowi strategiczny obszar rozwoju funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej miasta jako Strefa Gospodarcza. Konieczna budowa układu ulic zbiorczych z uwzględnieniem potrzeb dużych samochodów dostawczych i dróg lokalnych.

Od strony południowej i wschodniej granica dzielnicy stanowi granicę miasta z gminą Przemyśl.

Na przeznaczenie terenów wzdłuż wschodniej granicy dzielnicy ma wpływ istniejący w gminie Przemyśl rezerwat przyrody „Szachownica w Krównikach”, którego nieustalona strefa ochronna blokuje podstawową funkcję w części dzielnicy. Nie oddziałuje na teren niniejszego planu. Od strony zachodniej granicę stanowi rzeka Wiar z wałami przeciwpowodziowymi.

W terenach usługowych wzdłuż bocznic kolejowej wskazana funkcja obsługi komunikacyjnej: węzeł przeładunkowy transportu kolejowego i towarowego samochodowego.

Wzdłuż rzeki Wiar występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zawarte pomiędzy wałami przeciwpowodziowymi i obszary zalewu wodami powodziowymi Q1% (Obszary zagrożone „wodą stuletnią”) nie stanowiące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Wodne.

Głównym celem przyszłych przekształceń będzie uregulowanie zasad zagospodarowania terenów według aktualnych standardów oraz ustalenia nowych parametrów zabudowy. Na ww. obszarze planuje się realizację i kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjno- usługowej oraz tereny produkcji rolnej.

Obecnie w północnej części terenu objętego planem obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Za Wiarem” uchwalony uchwałą nr 74/98 Rady

Miejskiej w Przemyślu z dnia 15 czerwca 1998r., który w trybie art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zmianami), utraci moc obowiązującą.

Na wschód od ul. Ofiar Katynia obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Strefa Gospodarcza I” uchwalony uchwałą nr 15/2011 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 24 lutego 2011r.

Tereny w obszarze planu przeznacza się pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjno - magazynowo – składową z zabudową usługową, teren ogrodów działkowych, tereny zieleni urządzonej niskiej, tereny parkingów, teren drogi publicznej zbiorczej, teren drogi publicznej dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych, tereny ciągów pieszo – jezdnych.

Przeanalizowano również złożone w wyniku zawiadomienia wnioski do planu mające wpływ na zagospodarowanie obszaru objętego planem:

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Przemyślu z dnia 03.04.2018r.,
- Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków z/s w Przemyślu z dnia 23.03.2018r.,
- Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji z dnia 19.03.2018r.,
- Urząd Miejski Przemyśl z dnia 19.03.2018r.,
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość z dnia 16.03.2018r.,
- Polska Spółka Gazownictwa Sp. zo.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle z dnia 13.03.2018r.,
- Urząd Marszałkowski Województwa Podkarpackiego z dnia 13.03.2018r.,
- Okręgowy Urząd Górniczy w Krośnie z dnia 08.03.2018r.,
- Podkarpacki Urząd Wojewódzki w Rzeszowie z dnia 06.03.2018r.

W opracowanych na potrzeby planu ekofizjografii podstawowej oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanych w planie funkcji.

W trakcie sporządzania projektu planu opracowano materiały planistyczne, na podstawie których przyjęto założenia planistyczne oraz przeanalizowano wnioski do planu, złożone w wyniku zawiadomienia.

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 ocenę 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.411.1.29.2017.AP-2 z dnia 04.04.2018r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyślu pismo znak: PSNZ. 4612-1-2/18 z dnia 05.04.2018r.

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

Teren położony jest we wschodniej części miasta, dla której główną arterią komunikacyjną jest ul. Lwowska, stanowiąca drogę krajową nr 28. Do niej dochodzi ul. Ofiar Katynia stanowiąca główną drogę zbiorczą w części objęta opracowywanym planem miejscowym. Tereny posiadają utwardzone parkingi i zatokę autobusową.

Istniejące systemy infrastruktury technicznej w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe, posiadają techniczne możliwości rozbudowy dla obsługi nowych terenów.

3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PROJEKTU PLANU

Procedura opracowywania planu „Za Wiarem I” prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. 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 2018r. poz. 2081 z późn. 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:

- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Przemyślu, - opinia z dnia 07.02.2019r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia z dnia 31.01.2019r.,
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 08.01.2019r.,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 18.01.2019r.,
- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemyślu - opinia z dnia 10.01.2019r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, z dnia 15.01.2019r.,
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie z dnia 10.01.2019r.,
- Zarząd Powiatu Przemyskiego – opinia z dnia 08.01.2019r.,
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia z dnia 04.01.2019r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 08.01.2019r.,
- Sztabu Generalnego Wojska Polskiego – uzgodnienie z dnia 02.01.2019r.,

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie odbyło się w dniach od 03.04.2019r do 30.04.2019r. wraz z dyskusją publiczną w dniu 11.04.2019r. W terminie składania uwag tj. do dnia 15.05.2019r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu „Za Wiarem I” został zaopiniowany i uzgodniony w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp „Za Wiarem I” jest ostateczną wersją stanowiącą wynik zakończenia procesu projektowego i wyłożeń 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;

Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia zakładanego przeznaczenia. Na obszarze zaplanowano kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy produkcyjno - magazynowo – składowej z zabudową usługową. Nowe parametry dla zabudowy pozwolą utrzymać spójność architektoniczną istniejącej i nowo projektowanej zabudowy.

W planie wyznaczono strefę z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów w zasięgu 50m od stopy wału przeciwpowodziowego, w której zagospodarowanie będzie realizowane zgodnie przepisami ustawy Prawo Wodne i z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały. Powyższe wynika z położenia obszaru mpzp w obrębie zlewni rzeki Wiar, z którą bezpośrednio graniczy od zachodu. Pismem z dnia 29 czerwca 2018 RZ.ZUW.3.610.30.2018.ab Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie wskazały na mapach przebieg stopy wału przeciwpowodziowego.

Od północy dużą część terenu objętego planem zajmują ogrody działkowe i ta funkcja została utrzymana. Zaprojektowano w tej części również niewielkie tereny parkingów i utrzymano istniejącą pętlę autobusową.

Komunikacja odbywa się poprzez istniejące drogi publiczne w tym drogę zbiorczą jak również drogi wewnętrzne, w tym nieutwardzone. Istniejący układ drogowy został

rozbudowany i tak zaprojektowany aby zapewnić dobrą komunikację do zaprojektowanych funkcji w planie jak i jego sąsiedztwie.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Przeważającą formą zabudowy występującą na tym terenie jest zabudowa produkcyjno-usługowa i usługowa. To architektura współczesna, do sześciu kondygnacji nadziemnych i z dachami płaskimi bądź pulpitowymi. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami występuje w południowej części terenu i niewielkie zabudowania w nieznacznej odległości od ogrodów działkowych. Tereny te zainwestowane są budynkami o prostych bryłach, pokrytymi w większości dachami dwu- i wielospadowymi krytymi blachą, blacho – dachówką, materiałem imitujący dachówkę ceramiczną.

Rozległą zachodnią część obszaru rozciągającego się wzdłuż rzeki Wiar stanowią tereny rolne.

Ustalona w projekcie planu zabudowa i jej parametry uwzględniają istniejące w tym terenie uwarunkowania oraz walory architektoniczno-krajobrazowe. Przyjęte założenia mają pozytywny wpływ na dalsze zagospodarowanie i rozwój tej dzielnicy.

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

Według podziału fizjograficznego J. Kondrackiego rozpatrywany obszar leży w obrębie Mezoregionu Pradolina Podkarpacka.

Teren obejmuje fragment terasy nadzalewowej, położony na wysokości od 196,1m n.p.m. do 200,2 m n.p.m., wysokości względne wynoszą ok 4 m.

Pod względem geologicznym obszar położony jest w obrębie Zapadliska Przedkarpackiego, zbudowanego z niezaburzonych osadów miocenkich o bardzo znacznej miąższości. W obrębie obszaru nie występują czynne procesy erozyjne i złaziska pokryw wietrzelinowych. Zgodnie z opracowaną mapą morfologiczną Miasta Przemyśla przez Usługowy Zakład Fizjografii i Geologii Inżynierskiej w Rzeszowie w 2011r. oraz mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta Przemyśla, sporządzoną przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2012 roku, - omawiany teren znajduje się poza terenem osuwiskowym. Morfologia terenu nie stanowi utrudnienia w możliwości jego zagospodarowania.

Obszar położony jest w obrębie zlewni rzeki Wiar, z którą bezpośrednio graniczy od zachodu.

Część obszaru planu położona jest w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego od strony odpowietrznej, w związku z tym zagospodarowanie tych terenów ma być zgodne z przepisami ustawy Prawo Wodne oraz z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały.

Obszar znajduje się w granicach jednolitej części wód powierzchniowych JCWP Wiar od granicy państwa do ujścia o kodzie PLRW200009222599. Jest to silnie zmieniona część wód. W Planie Gospodarowania Wodami stan JCWP określono jako zły, celem środowiskowym jest osiągnięcie co najmniej dobrego potencjału ekologicznego i utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego. Aktualny stan wód JCWP, określony w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska (w 2016r.) jest zły.

Obszar znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd o kodzie PLGW2000154. W Planie Gospodarowania Wodami stan JCWPd określono jako dobry, niezagrożony nieosiągnięciem ustanowionych dla celów środowiskowych - utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego i ilościowego.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego opracowanymi przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (wydane w 2015r.) - przedmiotowy teren znajduje się w zasięgu wód powodziowych: Q1%, Q10%, (teren między wałami przeciwpowodziowymi) oraz Q0,2% (większość terenu opracowania). Ze względu na położenie w dolinie rzecznej, obszar posiada przeciętne warunki termiczne, solarne i wilgotnościowe.

Teren leży w zasięgu złoża gazu ziemnego - Obszar i Teren Górniczy „Przemysł - 1” wyznaczony decyzją Ministra Środowiska z dnia 24.09.2015r. znak: DGK-IV-4771-31/35939/14/BG.

Fauna i flora terenu jest typowa dla terenów zurbanizowanych.

Nie stwierdzono występowania objętych ochroną prawną, miejsc lęgowych ptaków i rozrodu zwierząt, nie występują chronione prawnie stanowiska roślin i grzybów.

Teren leży poza Obszarem Chronionego Krajobrazu, poza Parkiem Krajobrazowym i Obszarami Natura 2000. Środowisko przyrodnicze terenu jest przekształcone antropogenicznie. Na terenie objętym opracowaniem nie prowadzono monitoringu jakości środowiska /zanieczyszczenia powietrza, wód podziemnych i powierzchniowych oraz hałasu komunikacyjnego/.

4) WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ;

Obszar planu położony jest poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, stref ochrony konserwatorskiej obejmującej krajobraz miejski w obszarze wewnętrznego pierścienia fortów Twierdzy Przemysł ustalonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Rzeszowie i Konserwatora Zabytków KL.II.-680/15/72 z dnia 20 maja 1972r. w sprawie ustanowienia stref ochrony konserwatorskiej A, B, C. Na terenie nie występują stanowiska archeologiczne.

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

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

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Znaczną część terenu objętego planem zajmuje zabudowa produkcyjno – magazynowa-składowa i usługowa. Dodatkowo teren jest dobrze skomunikowany i uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniające obecne zainwestowanie terenu i wprowadzenie kontynuacji istniejących funkcji zapewniają możliwość korzystnego rozwoju, optymalnego pod kątem ekonomicznym.

7) PRAWO WŁASNOŚCI;

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią własności prywatne, Gminy Miejskiej Przemysł i Skarbu Państwa. Do czasu realizacji ustaleń planu nie będzie konieczności zmian granic ewidencyjnych działek co nie będzie miało wpływu na strukturę władania nieruchomościami.

8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA;

Tereny objęte ustaleniami planu nie obejmują terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

W obszarze planu wyznaczono teren parkingu ogólnodostępnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP. Nowy układ drogowy zapewnia dobry dostęp do funkcji wprowadzonych w planie oraz umożliwia wygodne wprowadzenie funkcji ścieżek rowerowych czy chodników dla pieszych. W projekcie dopuszczono w obszarze całego planu ścieżki rowerowe.

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

Ustalone w planie przeznaczenie terenu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej. W zakresie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej: z magistrali wodociągowej woD200, woD225 wzdłuż ulicy Ofiar Katynia, ujęcia własne.

W zakresie gospodarki ściekowej: odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø300, zlokalizowanej na osiedlu mieszkaniowym przy ul. Ofiar Katynia (poza obszarem planu). Dopuszcza się

pojedyncze systemy oczyszczania ścieków, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci. Na terenie aglomeracji w przypadku, gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków nie odprowadzające ścieków do gruntu. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej poprzez jej budowę z odbiornikiem ścieków rzeką Wiar, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), poprzez urządzenia oczyszczające do miejskiej kanalizacji deszczowej lub do istniejących powierzchniowych cieków wodnych z możliwością zastosowania retencji terenowej, gruntowej lub zbiornikowej. 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 SN 15KV, 0,4/15kV, nN0,4kV. Dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia.

W zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejącej w obszarze planu sieci gazowniczej - Ø32.

Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego w ramach zasięgu odległości bezpiecznych od sieci i obiektów budowlanych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z eksploatacją gazu ziemnego.

W zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

11) ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ;

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- Zawiadomienia i ogłoszenie z dnia 21 lutego 2018r. (ukazało się 28 lutego 2018r. w prasie lokalnej Życie Podkarpackie na str. 22) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za Wiarem I” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 23 marca 2018r. Wnioski zostały ujęte w tabeli: „Wykaz i rozstrzygnięcie wniosków do planu miejscowego”;
- Ogłoszenie i obwieszczenie o I wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za Wiarem I” w dniach od 03.04.2019r. do 30.04.2019r., z terminem składania uwag do dnia 15.05.2019r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.
- Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „tablica ogłoszeń – Inwestycje i gospodarka przestrzenna”.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH;

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

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

Istniejąca sieć wodociągowa z magistrali wodociągowej woD200, woD225 wzdłuż ulicy Ofiar Katynia, zapewnia zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody oraz odpowiednią jej

jakość do celów zaopatrzenia ludności. Dodatkowo zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

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 wykorzystano z opracowań i z analiz, między innymi: opracowania ekofizjograficznego, inwentaryzacji terenu, analizy fotograficznej stanu istniejącego, analizy stanu własności.

Na etapie opracowania planu wpłynęło 10 wniosków, które zostały uwzględnione. 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. Do planu 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 bardzo dobrze skomunikowany (pkt.2). Transportochłonność spowodowana wprowadzanymi w planie funkcjami nie spowoduje konieczności wprowadzenia nowych połączeń komunikacji niezbędnych dla podstawowych potrzeb w tym zakresie,

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

Ulicą Ofiar Katynia prowadzony jest ruch publiczny transportu zbiorowego tj. komunikacji miejskiej, co daje mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego. Przystanki komunikacji miejskiej w tym pętla autobusowa zlokalizowane są w niedalekiej odległości od zabudowy istniejącej jak i projektowanej, co zapewnia dogodne korzystanie z tej formy komunikacji,

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

W obszarze planu jest wyznaczony teren drogi publicznej zbiorczej, teren drogi publicznej dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszko-jezdnych. Ustalono im odpowiednie parametry, tym samym zapewniono dostęp do funkcji wprowadzonych w planie oraz umożliwiono wygodne wprowadzenie funkcji ścieżek rowerowych czy chodników dla pieszych. W projekcie dopuszczono w obszarze całego planu ścieżki rowerowe. Ustalono zasady obsługi komunikacyjnej co zapewnia 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 ...:

Ustalone w planie przeznaczenie terenów dotyczy obszaru o zwartej strukturze przestrzennej: Jednostki przestrzennej III Ogólnomiejskiej, Części południowo – wschodniej III.4., Dzielnicy III.4. – PRZEKOPANA 2.: Dzielnica wielofunkcyjna

z dominującą funkcją produkcyjną, magazynowo – składową, usługowo – produkcyjną i usługową, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe WOH. Jako funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa wielorodzinna wzdłuż ul. Lwowskiej, enklawy zabudowy jednorodzinnej w rejonie wsi Krówniki i wzdłuż ul. Lwowskiej. Proponowane przeznaczenie terenów w planie, stanowi uzupełnienie i kontynuację istniejącej zabudowy w tej jednostce przestrzennej oraz występującej w sąsiedztwie,

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

Do sporządzenia mpzp przystąpiono zgodnie z Wieloletnim Programem Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemysła od 2004 do 2020 z perspektywą po 2025r., aktualizowanym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemysła Nr 31/2017 z dnia 26 stycznia 2017. Plan ten jest w części „Obszary Zadań Publicznych”, w kolumnie IV „Obszary rozwoju miasta”.

Teren objęty planem zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Przemysłu nr 68/2017 z dnia 25.05.2017r. znajduje się w Części południowo – wschodniej III.4. w „Dzielnicy III.4. – Przekopana 2”.

Obecnie w północnej części terenu objętego planem obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Za Wiarem” uchwalony uchwałą nr 74/98 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 15 czerwca 1998r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Przemyskiego Nr 13, poz. 174 z 10.08.1998r.), który w trybie art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zmianami), utraci moc obowiązującą. Ostatnie oceny aktualności tego planu zostały sporządzone w 2014r. a wyniki analiz i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w dokumentach przyjętych:

- Uchwała Nr 109/2006 w sprawie oceny aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "Za Wiarem".
- Uchwała Nr 250/2010 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 28 października 2010r. w sprawie aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Za Wiarem".
- Uchwała Nr 201/2014 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 22 października 2014 r. w sprawie aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Za Wiarem”.

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 „Za Wiarem I”. Wydatki na cele publiczne dotyczą: budowy dróg wraz z infrastrukturą w perspektywie do 2025r. i wyniosą 2 389 315,00 zł.

Przyrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości w perspektywie do 2025r. wyniesie 994 515,00 zł.

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

Główny Projektant
BIURO ROZWOJU MIASTA PRZEMYSŁA
mgr inż. arch Joanna Szczepaniec

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łapa

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła
mgr Joanna Balawender-Wcisło

NACZELNIK WYDZIAŁU
Architektury
mgr inż. arch. Zbigniew Cudnik

Radca Prawny
Jolanta Stądnik-Jędruch
Rz-P-243