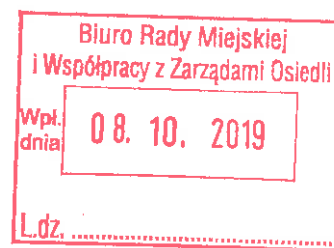


PROJEKT NR 213/2019

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU

z dnia ..... 2019 r.



## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Monte Cassino 1”

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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r., Rada Miejska w Przemysłu uchwała, co następuje:

### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Monte Cassino 1”, zwany w dalszej części uchwały planem. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 45ha, położony w Przemysłu, w północno-wschodniej części miasta Przemysła, na północ od ulicy Buszkowickiej.

2. 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.
- 3) Załącznik Nr 3 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 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) ZC - tereny cmentarza komunalnego,
- 2) UZC - tereny usług dla cmentarza,
- 3) U - tereny zabudowy usługowej,
- 4) ZP/U - tereny zieleni urządzonej z usługami,
- 5) ZP - tereny zieleni urządzonej,
- 6) ZPI - tereny zieleni izolacyjnej,
- 7) ZNN – tereny zieleni nieurządzonej,
- 8) KDL - teren drogi publicznej lokalnej,
- 9) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej,
- 10) KDA – tereny głównych alei cmentarnych,
- 11) KX – tereny ciągów pieszych,
- 12) KP - tereny parkingów ogólnodostępnych,
- 13) KK - teren infrastruktury technicznej kolejowej,
- 14) E - teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale mówi się o:

- 1) tymczasowych obiektach handlowych – należy przez to rozumieć obiekty rozbieralne typu stragan lub stoisko, niezwiązane trwale z gruntem, służące wyłącznie obsłudze okolicznościowego handlu,
- 2) okresie świątecznym – należy przez to rozumieć okres od 23 października do 8 listopada,
- 3) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć część budynku o wysokości określonej w zapisach planu, przekraczającej dopuszczalną dla budynków na danym terenie,
- 4) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć jednorzędowe lub dwurzędowe nasadzenia drzew i krzewów, których korony tworzą zwartą ścianę zieleni,
- 5) pojedynczych systemach odprowadzania ścieków - należy przez to rozumieć zbiorniki bezodpływowe oraz inne systemy nie pogarszające stanu środowiska.

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla stanowisk archeologicznych nr: 111/AZP108-84/168, 112/AZP108-84/169, 113/AZP108-84/170, 114/AZP108-84/171, dla których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków oraz przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 5. 1. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację:

- 1) garaży podziemnych, nadziemnych wolnostojących lub wbudowanych w kubatury budynków w terenach usług dla cmentarza, zabudowy usługowej, zieleni urządzonej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZCU, U, ZP/U,
- 2) ciągów pieszych,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) obiektów małej architektury,
- 5) murów oporowych.

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

- 1) murów oporowych, skarp i nasypów,
- 2) miejsc postojowych.

3. W obszarze planu, w pasach terenów w odległości do 50,0m od granic terenu projektowanego cmentarza komunalnego, zakazuje się budowy budynków z funkcją: gastronomiczną, produkcji i przechowywania żywności.

4. W obszarze planu, w pasach terenów w odległości do 150,0m od granic terenu projektowanego cmentarza, zakazuje się budowy studni dla zaopatrzenia w wodę do picia i celów gospodarczych.

5. W obszarze planu dopuszcza się zabudowę w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu z zastrzeżeniem terenów oznaczonych symbolami: 1KP-10KP, 1ZC-4ZC, 3KDA.

6. 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.

7. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w granicach złoża gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

8. W obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz umożliwiający zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

9. 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**

§ 6. 1. Wyznacza się TERENY CMENTARZA KOMUNALNEGO, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZC, 2ZC, 3ZC, 4ZC.

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

- 1) budynków związanych z obsługą techniczną i gospodarczą cmentarza, w tym także miejsca na gromadzenie odpadów oraz ogólnodostępne toalety,
- 2) obiektów małej architektury, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 3) pomników,
- 4) komunikacji wewnętrznej, placów, alei i ścieżek,
- 5) zieleni urządzonej wysokiej i niskiej,
- 6) ogrodzenia terenów,
- 7) punktów poboru wody.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dla każdego z terenów dopuszcza się wydzielenie jednego terenu o powierzchni do 200,0m<sup>2</sup> przeznaczonego dla budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1, na którym obowiązują parametry:
  - a) minimalna intensywność zabudowy terenu 0,075,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy terenu 0,1,
- 2) w powierzchni ogólnej terenów co najmniej 30 % powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) ogrodzenie cmentarza trwałe o wysokości od 2,50m do 3,0m od poziomu terenu, pełne lub częściowo ażurowe z polami z elementów metalowych ozdobnych.
- 4) dla budynków o których mowa w ust. 2 pkt. 1:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 150,0m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość nie większa niż 5,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu,
  - c) dachy: płaskie lub dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych KDD oraz głównych alei cmentarnych 1KDA, 2KDA i 3KDA.

§ 7. 1. Wyznacza się TERENY USŁUG DLA CMENTARZA, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UZC, 2UZC.

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

- 1) budynki i budowle związane z funkcjonowaniem cmentarza,
- 2) obiekty małej architektury związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 3) tymczasowe obiekty handlowe,
- 4) zieleni urządzonej wysoką i niską,
- 5) ogrodzenie terenów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej tereny 1KDA, 1KP, 2KP, 1ZPI, 1ZC, 2ZC,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,

- 3)nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
- 4)minimalną intensywność zabudowy terenu 0,1,
- 5)maksymalną intensywność zabudowy terenu 0,8,
- 6)powierzchnię zabudowy nie więcej niż 80% powierzchni terenu,
- 7)powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 15% powierzchni terenu,
- 8)wysokość zabudowy nie więcej niż 15,0m a dla dominanty wysokościowej nie więcej niż 25,0m, licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu,
- 9)dachy: płaskie lub dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 75°,
- 10)pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne, blachą lub szkłem.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1)z dróg publicznych 2KDL, KDD oraz z głównej alei cmentarnej 1KDA,
- 2)miejsca do parkowania należy zapewnić jako miejsca postojowe w ramach terenów KP lub garażowe (w tym garaże podziemne) w ilości 1 miejsce na każde 30,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, terenów 1UZC i 2UZC.

5. Tereny o symbolach 1UZC i 2UZC zagospodarować jako jeden teren.

§ 8. 1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U i 2U.

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

- 1)budynków usługowych z zakresem usług: rzemieślniczych, administracyjnych, biurowych, handlowych, gastronomicznych, z zastrzeżeniem ustaleń §5 ust. 3 i 4,
- 2)obiektów gospodarczych związanych z funkcją usługową,
- 3) tymczasowych obiektów handlowych w okresie świątecznym,
- 4)budynków gospodarczych,
- 5)obiektów małej architektury,
- 6)ciągów pieszo – jezdnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1)nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej KDD,
- 2)nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej tereny 3KP,1ZNN, 4KX, E, 2ZNN, 5ZP,
- 3)minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
- 4)maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 1,0,
- 5)powierzchnię zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 6)powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7)wysokość zabudowy nie więcej niż 7,50m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu,
- 8)dachy: płaskie lub dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
- 9)pokrycie dachów materiałami bitumicznymi, ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne, blachą lub szkłem.

4. Dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 5,0m od poziomu terenu przy wejściu lub wjeździe do budynku do najwyższego punktu dachu,
- 2) dachy: płaskie lub dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°,
- 3) pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne, blachą lub szkłem.

5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej KDD,
- 2) miejsca do parkowania należy zapewnić jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości 1 miejsce na każde 30,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w ramach działki budowlanej.

6. Dopuszcza się zabudowę w granicy z działką sąsiednią.

7. Minimalna powierzchnia działki: 0,10ha.

§ 9. 1. Wyznacza się TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP/U, 2ZP/U, 3ZP/U i 4ZP/U.

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

- 1) budowli sportowych oraz obiektów małej architektury,
- 2) budynków usługowych z zakresem usług: biurowych, handlowych, gastronomicznych, z zastrzeżeniem ustaleń §5 ust. 3 i 4,
- 3) garaży wbudowanych, obiektów gospodarczych związanych z funkcją usługową,
- 4) tymczasowych obiektów handlowych w okresie świątecznym,
- 5) budynków gospodarczych,
- 6) ciągów pieszo – jezdnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL, oraz od granicy obszaru objętego planem,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX, 3KX,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej teren 6ZP,
- 4) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
- 5) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 1,0,
- 6) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 8) wysokość zabudowy nie więcej niż 7,50m licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu,
- 9) dachy: płaskie lub dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
- 10) pokrycie dachów materiałami bitumicznymi, ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne, blachą lub szkłem.

4. Dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 5,0m od poziomu terenu przy wejściu lub wjeździe do budynku do najwyższego punktu dachu,
- 2) dachy: płaskie lub dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°,
- 3) pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne, blachą lub szkłem.

5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych 1KDL i 2KDL,
- 2) miejsca do parkowania należy zapewnić jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości 1 miejsce na każde 25,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w ramach działki budowlanej,
- 3) zapewnić miejsca dla parkowania rowerów.

6. Dopuszcza się zabudowę w granicy z działką sąsiednią.

7. Minimalna powierzchnia działki: 0,10ha.

**§ 10.** 1. Wyznacza się TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP i 6ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się, z wyjątkiem terenów 1ZP i 2ZP, lokalizację:

- 1) ciągów pieszych,
- 2) ścieżek pieszo-rowerowych,
- 3) mostków nad ciekami wodnymi i wąwozami,
- 4) obiektów małej architektury.

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

- 1) ciągów pieszych,
- 2) ścieżek pieszo-rowerowych.

4. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 3ZP i 4ZP w konturze oznaczonym literą „J”, dopuszcza się przeznaczenie terenu w okresach świątecznych pod parking z nawierzchnią biologicznie czynną.

5. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych 1KDL, 2KDL i KDD oraz przez teren głównej alei cmentarnej 3KDA.

**§ 11.** 1. Wyznacza się TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZNN i 2ZNN.

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

- 1) ciągów pieszych,
- 2) ścieżek pieszo-rowerowych.

3. Dostępność komunikacyjna z drogi publicznej KDD przez tereny 2ZP, 3KP, 1U, 4KX, 2U, 5ZP.

**§ 12.** 1. Wyznacza się TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZPI i 2ZPI.

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

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, w formie opisanej w §3 ust. 1 pkt 4.

**§ 13.** 1. Wyznacza się TERENY PARKINGÓW OGÓLNODOSTĘPNYCH, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP i 10KP.

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

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) przenośnych kabin sanitarnych,
- 3) budynku dla obsługi parkingu, po jednym na każdym z wyznaczonych terenów.

3. Na terenach, oznaczonych symbolami 3KP i 8KP dopuszcza się pętle i zajezdnie autobusowe.

4. Miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe naziemne utwardzone.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) dla każdego z terenów dopuszcza się wydzielenie jednego terenu o powierzchni do 10,0m<sup>2</sup> przeznaczonego dla budynku o którym mowa ust. 2 pkt. 3, na którym obowiązują parametry:

- a) minimalna intensywność zabudowy terenu 0,01,
- b) maksymalną intensywność zabudowy terenu 0,02,

2) w powierzchni ogólnej terenów co najmniej 5% powierzchni biologicznie czynnej,

3) dla budynków obsługi parkingu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 8,0m<sup>2</sup>,
- b) maksymalną wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,0m od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższej części dachu,
- c) dachy: płaskie lub dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°,
- d) pokrycie dachów materiałami bitumicznymi, ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne, blachą lub szkłem.

6. W stosunku do terenów, wyznaczonych na rysunku planu konturami „A”, „B”, „C”, „D”, „E”, „F”, „G”, „H”, dopuszcza się przeznaczenie terenu w okresach świątecznych dla lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

7. Dostępność komunikacyjna z dróg publicznych 2KDL i KDD.

§ 14. 1. Wyznacza się TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20,0m,
- 2) pas drogowy minimum jednojezdniowy,
- 3) ścieżki rowerowe,
- 4) chodniki minimum jednostronne,
- 5) oświetlenie minimum jednostronne,
- 6) odwodnienie skanalizowane.

§ 15. 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 nie mniej niż 10,0m,
- 2) droga jednojezdniowa,
- 3) ścieżki rowerowe,
- 4) chodniki minimum jednostronne,
- 5) oświetlenie minimum jednostronne,
- 6) odwodnienie skanalizowane.

§ 16. 1. Wyznacza się TERENY GŁÓWNYCH ALEI CMENTARNYCH, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDA, 2KDA, 3KDA.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 realizowanych jako aleje cmentarne, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) pomników,
- 3) zieleni urządzonej, wysokiej i niskiej,
- 4) ogrodzenia, wraz z bramami wejściowymi na teren cmentarza,
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu konturem „I” dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej.

3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10,0m,
- 2) oświetlenie minimum jednostronne,
- 3) odwodnienie skanalizowane.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 5 ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy terenu w konturze „I” - 0,04,
- 2) maksymalną intensywność zabudowy terenu w konturze „I” - 0,8,
- 3) powierzchnię zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
- 4) wysokość zabudowy nie więcej niż 12,0m, licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu,
- 5) dachy: płaskie lub dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.
- 6) pokrycie dachu materiałami bitumicznymi i ceramicznymi lub imitującymi ceramiczne, blachą lub szkłem.

§ 17. 1. Wyznacza się TERENY CIĄGÓW PIESZYCH, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KX, 2KX, 3KX i 4KX.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 3,0m,
- 2) ścieżki rowerowe,
- 3) nawierzchnia utwardzona,
- 4) oświetlenie minimum jednostronne.

§ 18. 1. Wyznacza się TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – KOLEJOWEJ, oznaczony na rysunku planu symbolem KK.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) ramp przeładunkowych,
- 2) wiaduktów, tuneli,
- 3) podziemnych ciągów pieszo-jezdnym i pieszych,
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Wyznacza się TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) stacji transformatorowej,
- 2) infrastruktury technicznej.

3. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej KDD.

§ 20. 1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji: dostępność obszaru – z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL, z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, z głównych alei cmentarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDA, 2KDA i 3KDA, oraz dróg znajdujących się poza obszarem planu,

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie z sieci wodociągowej, zlokalizowanej poza obszarem planu:

- w280 wzdłuż ul. Buszkowickiej,



- wD90 wzdłuż ul. Astronautów,

poprzez jej rozbudowę;

3)w zakresie gospodarki ściekowej:

- a) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, położonej w ulicy Buszkowickiej poza obszarem planu, poprzez jej rozbudowę z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do pojedynczych systemów oczyszczania ścieków, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem powierzchniowych cieków wodnych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową,

4)w zakresie gospodarki odpadami:

- a) komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
- b) w zakresie gospodarki odpadami niebezpiecznymi - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,

5)w zakresie ciepłownictwa:

- a) prowadzenie sieci ciepłowniczych systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,
- b) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne, nie pogarszające stanu środowiska lub źródłami energii odnawialnej,

6)w zakresie elektroenergetyki:

- a) zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych 15kV i podziemnych,
- b) nowe stacje transformatorowe lokalizowane jako obiekty wolnostojące z wydzieleniem samodzielnych działek lub nastupowe,

7)w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych Ø50, Ø120, Ø150- z kierunku zachodniego i południowego,
- 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 związanych z eksploatacją gazu ziemnego,

8)w zakresie telekomunikacji zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci systemem podziemnym.

2. Dopuszcza się :

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

3. Jako główną zasadę przyjmuje się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w specjalnie do tego celu wydzielonej przestrzeni pasa drogowego.

4. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, z zachowaniem wymagań określonych przepisami.

§ 21. 1. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 1ZP/U, 2ZP/U, 3ZP/U, 4ZP/U,
- 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§ 23. Uchyła się uchwałę Nr 83/2016 Rady Miejskiej w Przemyslu z dnia 23 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Monte Cassino” w granicach nie objętych niniejszym planem.

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

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYSŁA  
*Wojciech Bakun*

Z upoważnienia  
Dyrektora BRMP  
Główny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła  
*mgr inż. arch. Barbara Czekierda*

07.10.2019  
RADCA PRAWNY  
*Artur Bielec*  
Rz-P-162  
Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła  
*mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec*

SEKRETARZ MIASTA  
*mgr Dariusz Łapa*  
07.10.2019  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
Architektury  
*mgr inż. arch. Zbigniew Cudnik*

**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 „Monte Cassino 1” Rada Miejska w Przemyślu stwierdziła, że do zadań własnych gminy należeć będzie jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym – cmentarz komunalny.

W tym:

1. budowa cmentarza (teren oznaczony symbolem 1ZC, 2ZC, 3ZC, 4ZC),
2. budowa usług dla cmentarza (teren oznaczony symbolem 1UZC, 2UZC),
3. budowa drogi dojazdowej (oznaczonej symbolem KDD),
4. budowa drogi lokalnej (oznaczonej symbolem KDL),
5. budowa głównych alei cmentarnych (oznaczonych symbolami 1KDA, 2KDA, 3KDA),
6. budowa parkingów ogólnodostępnych (oznaczonych symbolami 1KP, 2KP, 3KP), 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP),
7. zagospodarowanie terenów zieleni izolacyjnej (oznaczonej symbolem 1ZPI, 2ZPI).

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 Przemyśl.

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA  
*Wojciech Bakun*

URZĄD MIASTA  
*mgr inż. Janusz Łapa*

Z upoważnienia  
Dyrektora BRMP  
Główny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla  
*mgr inż. arch. Barbara Czekierda*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla  
*mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec*

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Architektury  
*mgr inż. arch. Zbigniew Cudnik*

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Przemyśle  
z dnia .....

**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIEM  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „Monte Cassino 1”**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uwagi (informacje, wyjaśnienia sposobu rozstrzygnięcia uwagi)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	01.07.2019r. (28.06.2019r. data stempła pocztowego)	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Biuro Nieruchomości i Geodezji Kolejowej Wydział Nieruchomości i Geodezji w Krakowie Pl. Matejki 12 31-157 Kraków	Wprowadzenie zapisów w terenie KK: 1. podstawowe przeznaczenie: komunikacja kolejowa oraz urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową, w tym lokalizacja dróg wewnętrznych, skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych 2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia	Brak	KK	<b>Zgodnie z wyciągiem z protokołu z sesji Rady Miejskiej</b>	<b>Ad. 1</b> Jeżeli chodzi o dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych, skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych, nie ma możliwości wprowadzenie takiego zapisu bez wskazania i wydzielenia konkretnego terenu w rysunku planu. <b>Ad. 2</b> Natomiast realizacja masztów radiowo-telekomunikacyjnych stanowiących budowlę w świetle zapisów planu nie jest możliwa. Składający uwagę informuje, że na podstawie danych od Wykonawcy w chwili obecnej na terenach objętych MPZP nie planuje się posadowienia masztu radiowego. <b>Ad. 3</b> W zakresie wprowadzenia w treści uchwały zapisów dotyczących przepisów odrębnych, wyjaśniam: konstruując ustalenia miejscowego planu zagospodarowania

			w tym realizacja masztów radiowo-telekomunikacyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, 3. w ustaleniach warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu KK – odniesienie do obowiązujących przepisów odrębnych.			<b>Zgodnie z wyciągiem z protokołu z sesji Rady Miejskiej</b>	przestrzennego jako prawa miejscowego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej, tworzymy nowe zasady zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego planem na zasadzie dopuszczeń, nakazów i zakazów. Zgodnie z § 137 w związku z § 143 rozporządzenia z 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2016r. poz. 283) - w uchwale nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń.
2.	16.07.2019r. (11.07.2019r. data stempla pocztowego)	Polskie Koleje Państwowe S.A. Centrala Al. Jerozolimskie 142A, 02-305 Warszawa, PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie, ul. Rondo Mogiłskie 1, 31-516 Kraków	Brak wskazania przeznaczenia oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy dla dz. nr 1155, 931/3 obr. 203, przewidzianych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp	Nr 1155 i 931/3 obr. 203	Poza obszarem planu		Uchwała NR 83/2016 z 23 czerwca 2016r. dotycząca przystąpienia do sporządzenia mpzp „Monte Cassino” obejmowała obszar działek nr 1155, 931/3 obr. 203. W wyniku kolejnych etapów projektowania i szczegółowych analiz wyłączono teren przedmiotowych działek. W związku z powyższym w wyłożonym projekcie planu mpzp „Monte Cassino 1” w części tekstowej w §23 uchwały zastosowano zapis uchylający uchwałę NR 83/2016 z 23 czerwca 2016r. Rady Miejskiej w Przemysłu w granicach nie objętych niniejszym planem, to jest m. in. w zakresie tych działek. W związku z tym nie ma możliwości wprowadzenia przeznaczenia na tym terenie.

Z upoważnienia  
Dyrektora BRMP

Główny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

*mgr inż. arch. Barbara Czekierda*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

*mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec*

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Architektury

*mgr inż. arch. Zbigniew Cudnik*

SEKRETARZ MIASTA

*mgr Dariusz Łapa*

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYSŁA

*Wojciech Bakun*

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały w sprawie**  
**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Monte Cassino 1”**

---

**1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Monte Cassino 1” został opracowany na podstawie uchwały Nr 83/2016 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 23 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla.

Przy przystąpieniu do planu obowiązywało Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 26/2006 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 23 lutego 2006r. Natomiast od 2017r. obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalone Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. Przedmiotowy teren znajduje się w: Jednostce przestrzennej III Ogólnomiejscowej” - Dzielnica III.2. – MONTE CASSINO. Dzielnica wielofunkcyjna obecnie o dominującej funkcji usług ponadlokalnych i perspektywicznie mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz lokalnych usług komunalnych.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest lokalizacja celu publicznego, jakim jest cmentarz komunalny. Biorąc pod uwagę stan obecny w mieście dotyczący ograniczonej ilości miejsc na pochówki na istniejących cmentarzach, powstała konieczność wyznaczenia nowego terenu na lokalizację cmentarza. Funkcjonujące w granicach miasta główne cmentarze: przy ul. Słowackiego i ul. Bolesława Śmiałego praktycznie wyczerpują swoje możliwości w tym zakresie. Wcześniej podejmowane próby poszerzenia cmentarza przy ul. Słowackiego niestety nie powiodły się ponieważ na tym terenie uruchomiło się osuwisko powodując ogromne skutki finansowe dla Gminy związane z jego zabezpieczeniem oraz koniecznością przeniesienia grobów na cmentarz przy ul. Bolesława Śmiałego. W ostatnich latach na Cmentarzu Zasańskim maksymalnie powiększono teren pod pochówki, zaspokajając potrzeby w tym zakresie, zaledwie na najbliższe lata. Mimo tych działań nadal jest pilna potrzeba lokalizacji nowego cmentarza.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią własności: Gminy Miejskiej Przemyśl, Skarbu Państwa oraz prywatne. Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 45ha położony w północno-wschodniej, przygranicznej części miasta Przemyśla, na północ od ulicy Buszkowickiej. Obszar ograniczony jest: od północnego wschodu potokiem Ług; od południowego wschodu linią kolejową E 30. Obie w/w granice są także granicami Miasta Przemyśla z Gminą Żurawica. Przez obszar przebiegają linie gazociągu oraz urządzenia związane z przesyłem gazu, kopalni Żurawica. Na zachód od granic opracowania, w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega linia energetyczna średniego napięcia. W granicach obszaru występują cztery stanowiska archeologiczne. Obszar obejmuje: tereny użytkowane rolniczo, tereny odłogowane, tereny zadrzewione i zakrzewione –występujące wzdłuż linii kolejowej.

Na obszarze planu wyznaczono tereny dla lokalizacji cmentarza – jako dominującej funkcji. Teren od strony zachodniej planu (przy głównym wejściu na cmentarz) przeznaczono pod zabudowę związaną z funkcją administracyjną cmentarza oraz kaplicę. Dodatkowo wyznaczono w obrębie cmentarza ciągi pieszo jezdne – tereny głównych alei cmentarnych oraz teren placu w części centralnej cmentarza z dopuszczeniem lokalizacji kaplicy. Pozostałe tereny cmentarza przeznaczono pod pochówki. W obszarze planu wyznaczono także tereny

zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej z usługami, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni izolacyjnej oraz tereny parkingów ogólnodostępnych. Wyznaczono teren drogi publicznej lokalnej, teren drogi publicznej dojazdowej, tereny infrastruktury technicznej - boczniczy kolejowej oraz teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

W ekofizjografii podstawowej oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanych w planie funkcji (w dalszej części szczegółowe informacje z tego zakresu).

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy (np.: stanu uzbrojenia wsi Buszkowice, badań geologicznych terenu objętego planem), na podstawie których przyjęto założenia planistyczne.

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

- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. (wniosek z dnia 18.07.2016r.),
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 18.07.2016r.),
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość (wniosek z dnia 14.07.2016r.),
- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. Oddział w Sanoku (wniosek z dnia 14.07.2016r.),
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwator Zabytków z/s w Przemyśle (wniosek z dnia 02.08.2016r.),
- Polskie Koleje Państwowe S.A. Centrala (wniosek z dnia 05.08.2016r.),
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (wniosek z dnia 08.08.2016r.),
- Urzędu Miejskiego w Przemyśle (wniosek z dnia 02.08.2016r.),
- Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. oddział w Tarnowie (wniosek z dnia 16.07.2016r.),
- Wojewódzkiego Szpitala im. Św. Ojca Pio w Przemyśle (wniosek z dnia 28.07.2016r.).

Biuro Rozwoju Miasta pozyskało grant na przeprowadzenie szerokich konsultacji społecznych do projektu niniejszego planu (kwota grantu: 29 000zł). Konsultacje te były przeprowadzone w ramach "Szkoły Świadomego Planowania Przestrzennego – partnerska współpraca samorządu, projektantów i środowisk społecznych w procesach planistycznych", który był realizowany w ramach II Osi priorytetowej, Działania 2.19 PO WER 2014-2020.

Za przeprowadzenie konsultacji był odpowiedzialny zespół składający się z pracowników biura: specjalistów, projektantów i osób odpowiedzialnych za zarządzanie i administrację tym projektem.

Odbyły się poprzedzające szkolenia i odpowiednie przygotowania tj.: przygotowanie umów dotyczących grantu między innymi z ankietarami i konsultantami, zakup niezbędnych materiałów oraz sprzętu umożliwiającego sprawne przeprowadzenie technik konsultacyjnych, przygotowanie i zaprojektowanie przez zespół: ankiet, formularzy, materiałów promocyjnych i informacyjnych (plakatów, ulotek), opracowanie metody sporządzania sprawozdań i notatek prasowych.

Konsultacjom poddano dwa warianty projektu planu. Zgodnie ze Studium Miasta Przemyśla teren planu przeznaczony jest pod dominującą funkcje cmentarza wraz ze strefami buforowymi i możliwością lokowania w nich funkcji dopuszczonych przez przepisy sanitarne dotyczące stref sanitarnych od cmentarza. „Wariant I”, który przewidywał maksymalną ilość funkcji w strefach buforowych i „Wariant II” z minimalizacją funkcji w tych strefach. W północnej strefie buforowej zaprojektowano oprócz funkcji izolacyjnej funkcje związane z: rekreacją, usługami handlowymi (typu sklep, kwaciarnia, gastronomia). W południowej strefie buforowej

oprócz funkcji izolacyjnej zaprojektowano funkcje związane z: usługami handlowymi, usługi związane z funkcją cmentarza. W obu wersjach zaprojektowano tereny przeznaczone pod niezbędną infrastrukturę drogową oraz parkingi publiczne wraz z miejscem dla przystanków autobusowych i publicznych węzłów sanitarnych.

W czasie realizacji projektu przygotowało kilka technik konsultacyjnych niestosowanych dotychczas w naszym mieście:

- badanie ankietowe - sondaż uliczny (5-19.06.2017r),
- terenowy punkt konsultacyjny (24.08.-7.09.2017r),
- konsultacje on-line (28.08. - 15.09.2017r.),
- spotkanie konsultacyjne (29.09.2017r.) ,
- warsztat konsultacyjny połączony ze spacerem badawczym (6.10.2017r.).

W trakcie poszczególnych technik omówiono zagadnienia związane tematem tj.: z procedurą planistyczną (aspekt edukacyjny, informacyjny), informacją o dalszym postępowaniu w procedurze planistycznej, omówieniem zagadnień związanych z projektem planu i jego dwóch wariantów, przedstawieniem wyników dotychczasowych technik konsultacyjnych.

Na bieżąco w internetowym Biuletynie Informacji Publicznej zamieszczane były informacje i zapowiedzi o realizowanych technikach konsultacyjnych oraz ich wyniki.

Projekt był realizowany od dnia 5 czerwca 2017r. (początek badań ankietowych) do dnia 6 października 2017r.

W przeprowadzonych przez Biuro konsultacjach społecznych udział wzięli m.in. mieszkańcy miasta, mieszkańcy gmin sąsiednich, przedsiębiorcy, radni, organizacje pozarządowe, rady osiedli, pracownicy samorządowi - łącznie 1072 osoby.

Po podsumowaniu całego projektu i wniosków z przeprowadzonych technik do dalszego opracowywania został wybrany "Wariant I" tj. wariant z maksymalizacją funkcji usługowych w strefach buforowych.

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

Wobec powyższego projekt planu w tej wersji został przedłożony do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

## **2. PROBLEMATYKA OCHRONY ZABYTKÓW I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY W OBSZARZE CHRONIONYM**

Na obszarze objętym planem, występują cztery stanowiska archeologiczne: nr 111/AZP108-84/168, 112/AZP108-84/169, 113/AZP108-84/170, 114/AZP108-84/171.

Na wspomnianym obszarze poza ww. nie występują obiekty objęte żadną z form ochrony konserwatorskiej.

## **3. PROBLEMATYKA OBSŁUGI I SĄSIEDZTWA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Teren objęty opracowaniem, położony jest w północno wschodniej, przygranicznej części miasta, na północ od ul. Buszkowickiej. Obszar obecnie skomunikowany jest siecią dróg gruntowych. W obszarze planu wyznaczono teren drogi publicznej lokalnej, teren drogi publicznej dojazdowej oraz teren głównych alei cmentarnych, ustalając im odpowiednie parametry, tym samym zapewniając dostęp do funkcji wprowadzonych w planie. Wyznaczona w planie droga lokalna będzie łączyła się od północnego zachodu z układem dróg który kształtuje się w tym obszarze. Od południa układ komunikacyjny będzie łączył się



z drogą publiczną ul. Buszkowicką. Dodatkowo cały teren w sąsiedztwie wyznaczonego cmentarza dzięki nowej obwodnicy zyskuje nowe możliwości skutecznego skomunikowania.

#### 4. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA 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:

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemyślu - opinia z dnia 27.11.2017r.,
- Wójta Gminy Żurawica – cicha zgoda (art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego - opinia z dnia 22.03.2018r. znak PSNZ.4612-II-1/2018r.,
- Podkarpackiego Państwowego Woj. Inspektora Sanitarnego Woj. Stacja Sanitarno Epidemiologiczna - opinia z dnia 19.03.2018r. znak SNZ.9020.11.45.2018r.,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - uzgodnienie: postanowienie znak AZP-II.5150.11.2018.PT z dnia 17.08.2018r.
- Zarząd Województwa Podkarpackiego, postanowienie znak RR-IV.7634.47.2018.ADS z dnia 20.03.2018r.
- Okręgowego Urzędu Górniczego, postanowienie znak: KRO.5111.27.2018.KM, L.dz.10119 /03/2018 z dnia 23.03.2018r.
- Zarząd Dróg Miejskich w Przemyślu, pismo znak ZDM.NT.1.4244.024.2018 z dnia 23.03.2018r.

Na tym etapie projekt planu uzyskał negatywne opinie i uzgodnienia, które zostały zweryfikowane:

- Postanowieniem z dnia 29.03.2018r znak UOZ-1.5150.20.2016 i AZP-II.5150.11.2018.PT, Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił projektu planu wskazując w swoim postanowieniu na jakich warunkach projekt planu zostanie uzgodniony tj.: na załączniku graficznym do planu należało prawidłowo nanieść wszystkie stanowiska archeologiczne; w § 4 ust. 1 należało ustalić ochronę stanowisk archeologicznych według zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków. Na projekcie planu wcześniej nie naniesiono wszystkich stanowisk pomijając jedno, co zostało skorygowane i uzupełnione. Prezydent Miasta Przemyśla złożył zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 09.04.2018r. znak BRMP.III.6.422.3.2016 na ww. postanowienie Konserwatora, odnosząc się do podniesionego sposobu oznaczania graficznego stanowisk archeologicznych oraz do zalecenia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczącego ustalenia w § 4 ust. 1 ochrony stanowisk archeologicznych według zasad określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków. Postanowieniem z dnia 14.06.2018r. znak DOZ-OAiK.650.338.2018.AR.04.08 Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego – uchylił w całości zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Postanowieniem znak UOZ-1.5150.20.2016 i AZP-II.5150.11.2018.PT z dnia 06.08.2018r. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił projektu planu, warunkując pozytywne stanowisko wprowadzeniem zmian dotyczących odpowiednich zapisów planu oraz oznaczeń stanowisk archeologicznych.

Po wprowadzeniu poprawek, ostatecznie Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków, postanowieniem znak AZP-II.5150.11.2018.PT z dnia 17.08.2018r. uzgodnił projekt planu.

Pismem z dnia 04.04.2018r. znak WOOS.410.4.26.2018.AP.7 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie nie zaopiniował projektu planu pozytywnie i wskazał uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o odpowiednie zapisy i wyjaśnienia dotyczące: zawartości węglanu wapnia w gruncie na terenie projektowanego cmentarza, kierunku spływu wód powierzchniowych, kierunku spadku wód gruntowych oraz zwierciadła wód gruntowych.

Prezydent Miasta Przemyśla pismem z dnia 10.04.2018r. znak BRMP.III.6.422.3.2016, przesyłał wyjaśnienia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 11.05.2018r. znak WOOS.410.4.26.2018.AP.7, ponownie nie zaopiniował projektu planu pozytywnie wskazując co należy uzupełnić w przedłożonej dokumentacji.

W sierpniu 2018 roku przeprowadzono badania geotechniczne, których celem było rozpoznanie warunków gruntowych dla potrzeb budowy cmentarza. Opracowanie i rozpoznanie wykonano za pomocą wizji terenowej, wierceń geotechnicznych, makroskopowej oceny gruntów, polskich norm, rozporządzeń i aktów prawnych, literatury i materiałów archiwalnych oraz mapy dokumentacyjnej dostarczonej przez Biuro Rozwoju Miasta Przemyśla – zleceniodawcę badań. W przeprowadzonych badaniach terenu wraz z uwzględnieniem najbliższego sąsiedztwa, nie stwierdzono niekorzystnych elementów pod budowę cmentarza i stwierdzono, że teren jest przydatny pod tą funkcję.

Prezydent Miasta Przemyśla pismem z dnia 03.01.2019 znak BRMP.III.6.422.3.2016 przesłał prognozę oddziaływania na środowisko uzupełnioną o niezbędne informacje z prośbą o pozytywną opinię.

Ostatecznie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 11.02.2019r. znak WOOS.410.4.26.2018.AP.10 nie wniósł uwag i tym samym zaopiniował pozytywnie projekt planu.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od 01.06.2019 do 30.06.2019r. Na tym etapie wpłynęły dwie uwagi dotyczące terenów KK i terenów będących poza granicami planu: PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. i Polskie Koleje Państwowe S.A. Centrala. Uwagi nie wpłynęły na generalne założenia projektu planu i zostały w określonym terminie rozstrzygnięte (treść i rozstrzygnięcie uwag w tabeli wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu).

Wobec powyższego projekt planu w tej wersji został przedłożony do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

## **5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z art. 1 ust. 2 USTAWY**

### **1) WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY;**

Teren objęty opracowaniem, położony jest w północno – wschodniej części miasta na północ od ul. Buszkowickiej, stanowiącej obrzeża miasta i w izolacji od zabudowań. Obejmuje tereny użytkowane rolniczo, tereny odłogowane oraz zieleni wysoką występującą w pomiędzy terenami rolniczymi a terenami kolejowymi. Rozpatrywany obszar leży w obrębie Mezoregionu Przedgórze Rzeszowskie. Jest to fragment południowo – wschodniego stoku wierzchowinowego, opadającego do doliny Sanu. W obrębie stoku występują skarpy o wysokości od 2 do 6 m, stanowiące brzegi wąwozów, którymi biegną drogi śródpolne. Część północno wschodniej granicy stanowi dolina potoku Ług. Na obszarze nie stwierdzono występowania czynnych osuwisk i złazisk pokryw wietrzelinowych. Morfologia terenu, poza skarpami nie stanowi utrudnienia w możliwości zagospodarowania terenu.

Na obszarze planu wyznaczono tereny dla lokalizacji cmentarza – jako dominującej funkcji. Wprowadzono tereny zieleni izolacyjnej od cmentarza, ograniczającej widok na pola grzebalne i spełniając jednocześnie ustawowo określony obowiązek projektowania cmentarza jako założenia parkowego.

Teren przy głównym wejściu na cmentarz przeznaczono pod zabudowę związaną z funkcją administracyjną cmentarza oraz kaplicę. Dodatkowo wyznaczono w obrębie cmentarza ciągi pieszo jezdne – tereny głównych alei cmentarnych oraz teren placu w części centralnej cmentarza z dopuszczeniem lokalizacji kaplicy. W obszarze planu wyznaczono także tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni urządzonej z usługami z odpowiednimi parametrami dostosowanymi do uwarunkowań terenu.

## 2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Opracowywany teren obejmuje tereny użytkowane rolniczo, tereny odłogowane oraz zieleni wysoką występującą pomiędzy terenami rolniczymi a terenami kolejowymi.

Teren ten znajduje się w obrębie Mezonejonu Przedgórze Rzeszowskie. Jest to fragment południowo – wschodniego stoku wierzchowinowego, opadającego do doliny Sanu. Teren leży poza Obszarem Chronionego Krajobrazu, poza Parkami Krajobrazowymi i Obszarem Natura 2000. Nie występują na nim ograniczenia w sposobie zagospodarowania wynikające z ustawy „o ochronie przyrody”.

W odległości ok. 200 m na południowy zachód od granic opracowania znajduje się skarpa byłej cegielni, miejsce występowania żołą. Jest to krajobraz rolniczy, podmiejski. Teren leży poza strefą ochrony konserwatorskiej.

Środowisko przyrodnicze terenu jest przekształcone antropogenicznie, głównie przez działalność rolniczą, w stanie istniejącym występuje równowaga przyrodnicza.

Teren leży w znacznej odległości od zabudowy miejscowości Buszkowice i Buszkowiczki.

Dominującą funkcją na terenie objętym opracowaniem będzie cmentarz – projektowany jako założenie parkowe. W projekcie planu wprowadzono tereny zieleni izolacyjnej od cmentarza, oraz szerokie pasy zieleni urządzonej. Całość założenia nie stworzy dysonansu w już istniejącym krajobrazie i dobrze wpisze się w otoczenie.

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

Plan miejscowy musi uwzględniać wszelkie obowiązujące przepisy prawa w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w stopniu w jakim mogą one być następnie egzekwowane na podstawie planu.

Z przeprowadzonej analizy ustaleń projektu planu wynika, że zastosowano szereg zapisów mających na celu ochronę: bioróżnorodności, wód, powietrza, powierzchni ziemi, krajobrazu, zdrowia i życia ludzi oraz zapobiegających degradacji środowiska w warunkach miejskich.

Zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 1161 z późniejszymi zmianami) ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Na obszarze planu nie występują tereny leśne podlegające ochronie zgodnie z zapisami w/w ustawy oraz formy podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Sposoby uwzględnienia celów ochrony środowiska podczas opracowania mpzp przedstawia tabela poniżej.

Lp.	Cele ochrony	Ustalenia przyjęte w MPZP
1.	Ochrona wód i efektywne wykorzystanie zasobów wodnych w tym utrzymanie stanu dobrego dla JCWPd 154 i JCWP San od Olszanki do Wiaru	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wprowadzenie i zachowanie stref ochrony sanitarnej od projektowanego cmentarza komunalnego:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strefa 150 m - odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb</li> </ul> </li> </ul>

		<p>gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strefa 50 m, w strefie ochrony sanitarnej cmentarza w pasie o szerokości 50,0 nie mogą być zlokalizowane zabudowania mieszkalne, zakłady produkujące żywność, zakłady żywienia zbiorowego bądź zakłady przechowujące artykuły żywności oraz studnie, strumienie służące do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze.</li> <li>➤ Zaopatrzenia w wodę - zasilanie z sieci wodociągowej, zlokalizowanej poza obszarem planu:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- w280 wzdłuż ul. Buszkowickiej,</li> <li>- wD90 w ul. Astronautów (Ø90), poprzez jej rozbudowę;</li> </ul> </li> <li>➤ Gospodarka ściekowa:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, położonej w ulicy Buszkowickiej poza obszarem planu, poprzez jej rozbudowę z niezbędną infrastrukturą techniczną,</li> <li>b) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do pojedynczych systemów oczyszczania ścieków, w przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci,</li> <li>c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową,</li> <li>d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem powierzchniowych cieków wodnych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową.</li> </ol> </li> </ul> <p>Zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wody opadowo – roztopowe spływające z dachów budynków na projektowanych terenach UZC i U będą ujmowane na terenie działki, na której powstaną i odprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych miejskiego systemu kanalizacji ogólnospławnej, położonej w ulicy Buszkowickiej poza obszarem planu, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną. Kanalizacja będzie realizowana równocześnie z zabudową terenu budynkami usługowymi.</li> <li>- Wody opadowo roztopowe nie wyłapane przez sieć kanalizacyjną zostaną odprowadzone przez infiltrację powierzchniową, przejmą je tereny zieleni urządzonej ZP1 – ZP4. Tereny te wyznaczono między innymi do retencjonowania wód opadowo – roztopowych. Mają one nie dopuścić do zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.</li> <li>- Część wód opadowych, powstałych przy nawałnych opadach oraz gwałtownych roztopach, może spłynąć do rowu ciągnącego się wzdłuż magistrali kolejowej E – 30 i potoku Ług. Nie będą to jednak spływy z terenu cmentarza, gdyż te wyłapane zostaną wcześniej przez kanalizację ogólnospławną oraz tereny zieleni urządzonej.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nie planuje się budowy zbiorników retencyjnych, retencjonowanie wód opadowo – roztopowych realizowane będzie w projektowanej sieci kanalizacyjnej.</li> <li>➤ Precyzyjne rozwiązanie retencjonowania wód będzie opracowane w trakcie projektu budowlanego dla cmentarza komunalnego.</li> </ul>
2.	Gospodarka odpadami	<p>Gospodarka odpadami:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności</li> </ul>

		<p>gospodarczej: gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemysła,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ w zakresie gospodarki odpadami niebezpiecznymi - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemysła,</li> </ul>
3.	Ochrona powietrza i klimatu	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Funkcja terenu nie pogorszy stanu czystości powietrza i nie wpłynie na klimat</li> <li>➤ Zasilanie w energię elektryczną z istniejących (poza obszarem planu) i projektowanych urządzeń i sieci elektroenergetycznych, przez stacje transformatorowe, za pomocą sieci rozdzielczej kablowej.</li> <li>➤ Zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowniczych: niskoprężnego gazociągu gD150 zlokalizowanego poza obszarem planu,</li> <li>➤ Zaopatrzenie w ciepło: <ul style="list-style-type: none"> <li>- prowadzenie sieci ciepłowniczych systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,</li> <li>- dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne, nie pogarszające stanu środowiska lub źródłami energii odnawialnej.</li> </ul> </li> </ul>
4.	Ochrona przed hałasem	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ustala się obowiązek dotrzymania określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem ZC, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.</li> <li>➤ Utrzymuje się zieleń wzdłuż terenów kolejowych jako zieleń pełniącą rolę izolacyjną.</li> </ul>
5.	Ochrona powierzchni ziemi	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zachowanie powierzchni biologicznie czynnych.</li> <li>➤ Prowadzenie sieci ciepłowniczej, gazowej oraz sieci elektroenergetycznej systemem podziemnym.</li> </ul>
6.	Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ochrona przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego związanego z obiektami telekomunikacyjnymi - obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określone w przepisach odrębnych,</li> </ul>
7.	Ochrona zasobów kopalin	Uwzględniono warunki wynikające z przepisów odrębnych związanych z prawem geologicznym i górniczym, w związku z położeniem tych terenów w Obszarze Górniczym Gazu Ziarnego „Przemysł”
8.	Różnorodności biologicznej i krajobrazu	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wprowadzenie w projekcie mpzp pasa zieleni 1ZP i 2ZP dodatkowo izolującego stanowisko żołą (Merops apiaster) od terenu cmentarza.</li> <li>➤ Wprowadzenie wzdłuż granic cmentarza, po obwodzie zieleni izolacyjnej - szpalerowej.</li> <li>➤ Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej,</li> <li>➤ Zachowanie powierzchni biologicznie czynnych /wielkość w zależności od przeznaczenia terenu/</li> <li>➤ Utrzymanie ciągłości korytarza ekologicznego doliny potoku Ług</li> </ul>
9.	Ochrona zasobów kulturowych	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ochrona stanowisk archeologicznych: 111/AZP 108-84/168, 112/AZP 108-84/169, 113/AZP 108-84/110.</li> </ul>

#### 4) WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW 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 obszarze objętym planem, występują cztery stanowiska archeologiczne: nr 111/AZP108-84/168, 112/AZP108-84/169, 113/AZP108-84/170, 114/AZP108-84/171.

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

Ustalone w planie funkcje nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszą bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy.

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

W związku z charakterem głównego przeznaczenia terenu w planie, jakim jest cel publiczny – cmentarz, wyznaczono optymalny teren w granicach administracyjnych miasta na jego krańcach. Lokalizacja uwarunkowana jest wskazaniem tego obszaru w Studium, gdzie przeanalizowano wszystkie aspekty tej lokalizacji, również ekonomiczne.

Obszar tej części miasta dzięki północno-wschodniej obwodnicy zyskuje nowe możliwości skutecznego skomunikowania.

Ponadto mając na względzie fakt, że miasto Przemyśl jest zlokalizowane na obszarze o bardzo zróżnicowanej rzeźbie terenu (liczne pagórki przecięte doliną rzeki San) i trudnym ukształtowaniu (jary, wąwozy, duże różnice wysokości), terenami narażonymi na osuwanie się mas ziemnych, również z terenami bezpośredniego zagrożenia powodzią, przeznaczony pod planowaną funkcję teren jest optymalny, także pod kątem jego skomunikowania.

7) PRAWO WŁASNOŚCI;

Realizacja ustaleń planu spowoduje konieczność dokonania podziału z urzędu i wykupu nieruchomości pod lokalizację cmentarza jako celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Budowa cmentarza może odbywać się etapami a więc możliwe jest stopniowe pozyskiwanie środków na ten cel.

8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA;

Teren planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

We wcześniejszym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla (uchwalonym Uchwałą Nr 26/2006 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 23 lutego 2006r.) jak i obowiązującym Studium uchwalonym Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. przedmiotowy teren znajduje się w: Jednostce przestrzennej III Ogólnomiejskiej” - Dzielnica III.2. – MONTE CASSINO - Dzielnica wielofunkcyjna obecnie o dominującej funkcji usług ponadlokalnych i perspektywnie mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz lokalnych usług komunalnych.

W związku z tym przeznaczenie tego terenu jest jednoznacznie określone jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym – cmentarz komunalny. Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne ze studium. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenu nie ulega zmianie.

Zgodnie z art. 6 pkt. 9 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1774) zakładanie i utrzymywanie cmentarza jest celem publicznym wobec czego niniejszy plan zapewni potrzeby interesu publicznego.

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 zasilanie odbywać się będzie z sieci

wodociągowej, zlokalizowanej poza obszarem planu (w280 wzdłuż ul. Buszkowickiej oraz wD90 ul. Astronautów (Ø90)), poprzez jej rozbudowę. Ścieki bytowo-gospodarcze i przemysłowe odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, położonej w ulicy Buszkowickiej poza obszarem planu, poprzez jej rozbudowę z niezbędną infrastrukturą techniczną. W przypadku gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych będzie możliwe do pojedynczych systemów oczyszczania ścieków. Wody opadowe i roztopowe, do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), odbywać się będzie poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem powierzchniowych cieków wodnych, z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową.

W zakresie gospodarki odpadami: komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej oraz gospodarki odpadami niebezpiecznymi, gromadzenie i usuwanie prowadzone będzie na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla. Prowadzenie sieci ciepłowniczych odbywać się będzie poprzez system podziemny i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie. Zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych 15kV i podziemnych. Nowe stacje transformatorowe mogą być lokalizowane jako obiekty wolnostojące z wydzieleniem samodzielnych działek lub jako urządzenia wbudowane w budynki.

W zakresie zaopatrzenia w gaz: z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych Ø50, Ø120, Ø150- z kierunku zachodniego i południowego.

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 związanych z eksploatacją gazu ziemnego,

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

#### 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 05.07.2016r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Monte Cassino 1” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 08.08.2016r.
- Konsultacje społeczne: 05.06.2017r. do 06.10.2017r (opis procesu konsultacji pkt. 1)
- Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 01.06.2019 do 30.06.2019r. (dyskusja publiczna: 03.06.2019r.) z terminem składania uwag do dnia 15.07.2019r. Ogłoszenie podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyśle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej.

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

Ogłoszenia i zawiadomienia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta

i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- 13) POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY, DO CELÓW ZAOPATRZENIA LUDNOŚCI  
Nie dotyczy.

## **6. 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.**

Analizując interes publiczny i prywatny podjęto działania polegające na zapewnieniu odpowiedniej ilości miejsc na pochówki poprzez wyznaczenie nowego terenu pod cmentarz jako nadrzędnego celu. Priorytetowy charakter planowanego sposobu zagospodarowania pod cel publiczny był wiodący przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu.

Opisywany na wstępie obecny stan dotyczący ograniczonej ilości miejsc na pochówki w mieście, na istniejących cmentarzach, powoduje konieczność wyznaczenia nowego terenu pod jego lokalizację, która została określona jako cel publiczny w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu w odpowiednim czasie uzyskał konieczne uzgodnienia oraz pozytywne opinie. Prezydent Miasta Przemyśla informował o każdym etapie postępowania Gminę Żurawica, która sąsiaduje z tym terenem.

Przeprowadzono szerokie konsultacje społeczne. Projekt planu został wyłożony publicznego wglądu (opis procedury jw.). Wpłynęły 2 uwagi - odnoszące się do terenów kolejowych. W uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag wyjaśniono, uwagi w tym zakresie.

W związku z tym przeznaczenie terenu jest jednoznacznie określone jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym – cmentarz komunalny. Pozostałe funkcje wprowadzone do projektu tj. zabudowy usługowej i zieleni urządzonej z usługami pozwalają na optymalne wykorzystanie terenów w strefie od cmentarza co zabezpiecza interes prywatny. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenu nie ulega zmianie.

**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:**

Jak już wcześniej opisywano lokalizacja projektowanego cmentarza uwarunkowana jest wskazaniem tego obszaru w Studium, nie przewidująca w obszarze planu terenów zabudowy mieszkaniowej jedynie funkcje: terenu usług dla cmentarza i tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni urządzonej z usługami. Funkcją jaką jest cmentarz jedynie w okresach świątecznych (w planie zdefiniowano okres świąteczny: od 23 października do 8 listopada), kumuluje największą intensywność ruchu kołowego i zapotrzebowanie na dodatkowe zapewnienie transportu. W dni powszednie ta intensywność jest wielokrotnie mniejsza. Transportochłonność spowodowana pozostałymi funkcjami czyli funkcją usług dla



cmentarza oraz funkcją dodatkowych usług typu: rzemieślniczych, administracyjnych, biurowych, handlowych, gastronomicznych spowoduje konieczność wprowadzenia nowych połączeń komunikacji niezbędnych dla podstawowych potrzeb w tym zakresie.

Obszar tej części miasta, dzięki północno-wschodniej obwodnicy miasta zyskuje nowe możliwości jego uruchomienia. W obszarze planu wyznaczono teren drogi publicznej lokalnej, teren drogi publicznej dojazdowej oraz teren głównych alei cmentarnych, ustalając im odpowiednie parametry tym samym zapewniając dostęp do funkcji wprowadzonych w planie.

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

Nie dotyczy.

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

Wyznaczono teren drogi publicznej lokalnej, teren drogi publicznej dojazdowej oraz teren głównych alei cmentarnych, ustalając im odpowiednie parametry i zapewniając dostęp do poszczególnych funkcji.

- 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

- a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej ...:**

Nie dotyczy.

- b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a ...:**

Na terenie objętym planem nie wprowadzono funkcji mieszkaniowej. W związku z tym, że charakter głównego przeznaczenia terenu w planie, jakim jest cmentarz – cel publiczny, wyznaczono optymalny teren w granicach administracyjnych miasta. Lokalizacja uwarunkowana jest wskazaniem tego obszaru w Studium gdzie przeanalizowano wszystkie aspekty tej lokalizacji w tym ekonomiczne, środowiskowe i komunikacyjne.

Ponadto mając na względzie fakt, że miasto Przemyśl jest zlokalizowane na obszarze o bardzo zróżnicowanej rzeźbie terenu (liczne pagórki przecięte doliną rzeki San) i trudnym ukształtowaniu (jary, wąwozy, duże różnice wysokości), terenami narażonymi na osuwanie się mas ziemnych, również z terenami bezpośredniego zagrożenia powodzią, przeznaczony pod planowaną funkcję teren jest optymalny także pod kątem jego skomunikowania. Obszar tej części miasta, dzięki budowie północno-wschodniej obwodnicy zyskuje nowe możliwości skutecznego skomunikowania. Dodatkowo ustalone w planie przeznaczenie terenu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej (dokładne informacje w pkt. „Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych”).

## **7. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W art. 32 ust. 1 i 2 USTAWY**

Plan miejscowy uruchomiono, gdy obowiązywało Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalone Uchwałą Nr 26/2006 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 23 lutego 2006r. Ostatnia ocena aktualności została sporządzona w 2010r. a wyniki analiz i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w dokumencie przyjętym Uchwałą nr 95/2010 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 24 maja 2010r. Uchwałą nr 13/2011 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 24 lutego 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla – Aktualizacja 2004/2005r.” przystąpiono do zmiany tego dokumentu, który przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. - obowiązuje.

Przedmiotowy teren znajduje się w: Jednostce przestrzennej III Ogólnomiejskiej” - Dzielnica III.2. – MONTE CASSINO. Dzielnica wielofunkcyjna obecnie o dominującej funkcji usług ponadlokalnych i perspektywnie mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego oraz lokalnych usług komunalnych.

MPZP „Lipowica II” znajduje się również w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemysła, przyjętym Zarządzeniem Nr 22/2018 Prezydenta Miasta Przemysła z dnia 24 stycznia 2018r. w Obszarze zadań lokalnych i indywidualnych.

## 8. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu opisano w dokumencie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Monte Cassino 1” w Przemyslu.

Wydatki na cele publiczne dotyczyć będą: budowy cmentarza, budowy usług dla cmentarza, budowy drogi dojazdowej, budowy drogi lokalnej, budowy głównych alei cmentarnych, budowy parkingów ogólnodostępnych, zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej oraz zagospodarowania terenów zieleni urządzonej.

Wykup gruntów pod infrastrukturę drogową i tereny cmentarza komunalnego prognozowany jest na sumę: 4330275,00zł. Natomiast budowa dróg, głównych alei cmentarnych i parkingów wraz z infrastrukturą prognozowana jest na sumę: 14592880,00zł.

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.

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYSŁA  
*Wojciech Bakun*

SEKRETARZ MIASTA  
*Dariusz Łapa*

Z upoważnienia  
Dyrektora BRMP  
Główny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła  
*mgr inż. arch. Barbara Czekerda*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła  
*mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec*

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Architektury  
*Zbigniew Cudnik*

