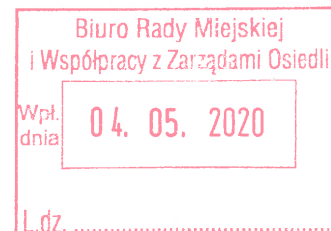


UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU

z dnia 2020 r.



KGM, RBE
Prezydent Rady
14.05.2020r
B. Świątek

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Romualda Rosłońskiego w Przemysłu.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 713) Rada Miejska w Przemysłu uchwała co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych przekraczającej 25 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; w rejonie ulicy Romualda Rosłońskiego w Przemysłu na fragmentach działek nr: 789/3 i 94/7 obr. 206 i działkach nr ewid. 789/1, 789/2 obr. 206 (zapisanych w księdze wieczystej pod nr PR1P/00112578/0) oraz działce nr 94/9 obr. 206 (zapisanej w księdze wieczystej pod nr PR1P/00055212/9), zwaną dalej „inwestycją mieszkaniową”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 – planowany sposób zagospodarowania terenu w skali 1:500,
- 3) załącznik Nr 3 – wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień.

§ 2. Teren inwestycji mieszkaniowej w części dotyczącej działek nr: 789/1, 789/2, 789/3 i 94/7 obr. 206 znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rosłońskiego" uchwalonego Uchwałą Nr 103/2002 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 8 lipca 2002 r. w sprawie MPZP terenów budownictwa mieszkaniowego (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 59, poz. 1211 z dnia 27 września 2002 r.).

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1, ustala się:

1. rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – cztery budynki mieszkalne,
2. minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 7000,00 m²,
3. maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 8000,00 m²,
4. minimalną liczbę mieszkań - 140,
5. maksymalną liczbę mieszkań – 150.

§ 4. 1. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejącą na terenie inwestycji sieć wodociągową oraz wodociąg w ul. Romualda Rosłońskiego na działce nr ewid. 100 obr. 206 - poprzez przebudowę sieci i wykonanie przyłączy do budynków, wodociąg zapewni zaopatrzenie w wodę osiedla dla celów socjalno-bytowych,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej ksD200, zlokalizowaną na działkach nr 87 i 89 obr. 206, stanowiących pas drogowy ul. Romualda Rosłońskiego, sieć kanalizacji sanitarnej ks200, zlokalizowaną na działce nr 54/2 obr. 0011 w Prałkowcach w Gminie Krasieczyn oraz na działkach nr 85/2 i 85/3 obr. 206 w Przemysłu - poprzez rozbudowę sieci i wykonanie przyłączy do budynków,
- 3) odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenu dróg wewnętrznych i parkingów - do zbiorników retencyjnych lub poprzez retencję kanałową, zlokalizowaną na terenie inwestycji i wprowadzone do

istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Romualda Rosłońskiego, zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej po wybudowaniu: stacji transformatorowej SN/nN, linii zasilającej średniego napięcia, linii zasilającej niskiego napięcia,
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej – poprzez wykonanie przyłączy do budynków,
- 6) kanalizację teletechniczną przez projektowany przyłącz telekomunikacyjny.

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa wykorzystywać będzie wybudowane na działce sieci, do których zaprojektowane zostaną przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektryczne i gazowe.

§ 5. W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że:

1. teren inwestycji mieszkaniowej aktualnie jest w części niezabudowany i niezagospodarowany,

2. dla części terenu objętego inwestycją mieszkaniową tj. działek nr: 88, 90, 91 i 94/7 obr. 206, Prezydent Miasta Przemysła wydał decyzję o pozwoleniu na budowę NR139/2019 z dnia 6 czerwca 2019r. dla dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A” i „B”, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu i obecnie na jej podstawie prowadzone są prace budowlane,

3. przez teren objęty wnioskiem przebiega sieć wodociągowa i gazowa.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. przewidywanego średniego zapotrzebowania dla wszystkich budynków na:

- 1) wodę: ok. 90,8m³/d;
- 2) energię elektryczną: moc przyłączeniowa ok. 670 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: ok. 90,8m³/d;
- 4) odprowadzenie wód opadowych: ok. 87dm³/s;
- 5) gaz ziemny wysokometanowy: moc przyłączeniowa ok. 90m³/h.

2. niezbędnej ilości miejsc postojowych (w tym odpowiednia ilość dla osób niepełnosprawnych): minimum 142 stanowiska, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie;

3. sposobu zagospodarowania odpadów: segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych ustawionych na wyznaczonym do tego, utwardzonym miejscu;

4. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) cztery budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, terenami rekreacji i sportu (plac zabaw), drogami wewnętrznymi, ciągami pieszo-jezdnymi, dojazdami, zatoczkami parkingowymi, miejscami gromadzenia odpadów, murami oporowymi, schodami terenowymi;
- 2) budynki układem wpisane w kształt zbliżony do prostokąta zorientowanego w kierunku z zachodu na wschód. Dwa budynki w rzucie przypominające literę L rozmieszczone po przekątnej (budynek A i C) oraz dwa budynki punktowe (budynek B i D) o rzucie zbliżonym do kwadratu dopełniające układ. Razem budynki tworzą wewnętrzny dziedziniec, zagospodarowany jako teren placu zabaw oraz wypoczynku i rekreacji z alejkami, urządzoną zielenią niską i wysoką dla mieszkańców inwestycji;
- 3) każdy budynek mieszkalny podpiwniczony o czterech kondygnacjach nadziemnych (w budynkach C i D garaże podziemne);
- 4) budynki pokryte dachem spadzistym bezokapowym z ukrytymi rynnami o nachyleniu do 30° oraz stropodachy;
- 5) dostęp komunikacyjny od północy – drogą wewnętrzną i ciągami pieszo-jezdnymi poprzez zjazd z drogi publicznej ul. Romualda Rosłońskiego;
- 6) dopuszcza się realizację inwestycji w etapach;
- 7) planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2;

5. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- 1)powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 13 400,00m²;
- 2)powierzchnia zabudowy terenu – nie więcej niż 23 % powierzchni terenu;
- 3)wskaźniki intensywności zabudowy – nie mniej niż 1,0 i maksymalnie 1,5;
- 4)powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 5)powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, tarasy, wewnętrzny układ drogowy, parkingi) – nie mniej niż 20% i maksymalnie 30%;
- 6)wysokość zabudowy:
 - a) do kalenicy dachu spadzistego od 12,00 do 19,00 m;
 - b) do atyki stropodachu – od 12,00 do 16,00 m;

6. inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) mogą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7. zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późniejszymi zmianami) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

§ 7. Określa się nieruchomości, przez które przewiduje się przejście sieciami uzbrojenia, o których mowa w art. 38 ust. 1, ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla:

1. kanalizacji deszczowej:

- 1)działka nr 89 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00065868/5,
- 2)działka nr 13 obr. 206 - KERG.3955-234/01,

2. przyłącza kanalizacji sanitarnej:

- 1)działka nr 93 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00016015/3,
- 2)działka nr 85/3 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00081335/8,

3. kanalizacji teletechnicznej z przyłączem:

- 1)działka nr 773/7 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00082620/0,

4. przyłącza sieci wodociągowej:

- 1)działka nr 100 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00065868/5.

§ 8. W uchwale nie określa się:

1. zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż inwestycja mieszkaniowa nie przewiduje wprowadzania tego typu przeznaczenia;

2. wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ww. ustawy, gdyż sytuacja ta nie występuje;

3. warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

§ 9. W zakresie warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków ustala się, że ze względu na położenie inwestycji mieszkaniowej na obszarze dawnego zespołu folwarcznego w Prałkowcach należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2020r. poz. 282 z późniejszymi zmianami) w części dotyczącej zabytków archeologicznych.

§ 10. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA

Wojciech Bakun

Z upoważnienia
Dyrektora BRMP

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr inż. arch.  Barbara Czekierda

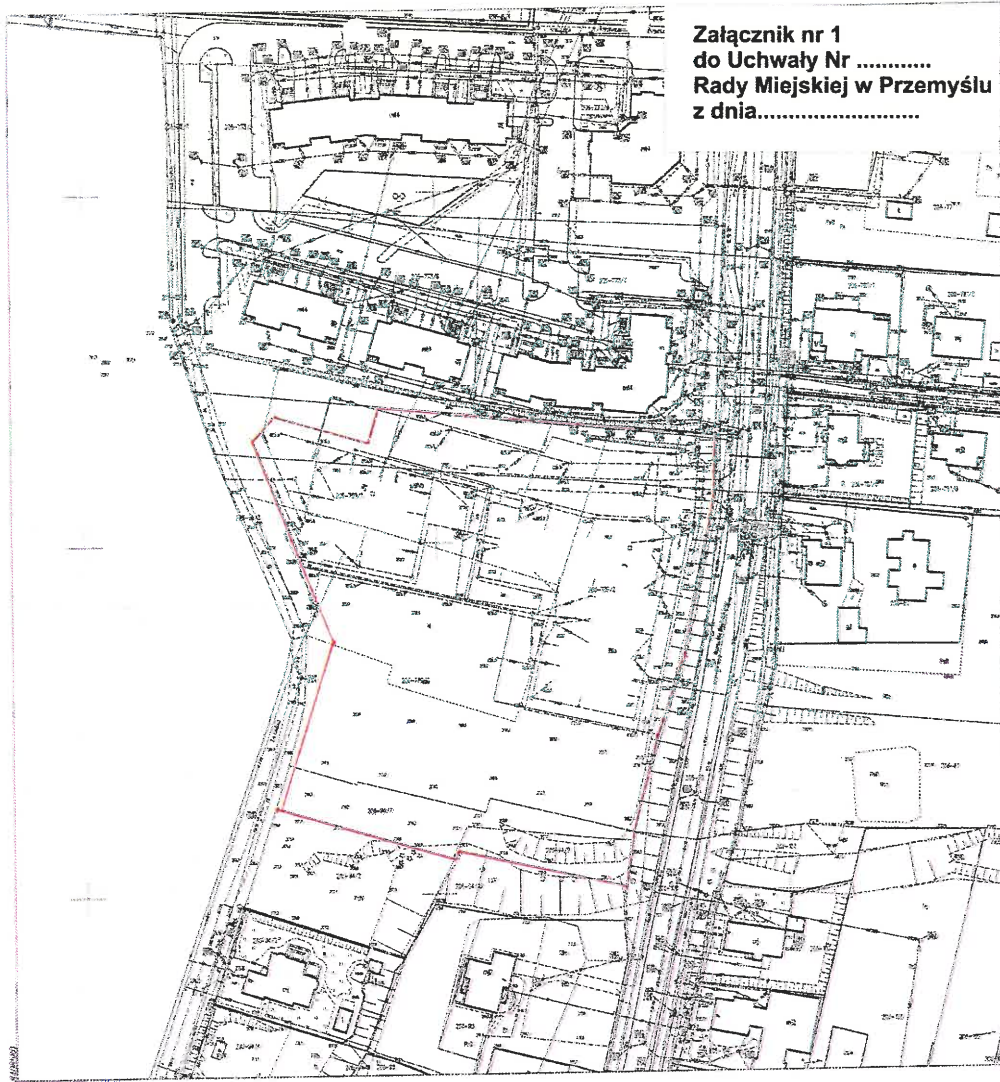
SEKRETARZ MIASTA


mgr Dariusz Kapa


RADCA PRAWNY

Artur Bielec

Rz-P-162



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia.....

Mapa zasadnicza
skala 1:1000
Godło mapy: 8.119.08.15.4
Jednostka ewidencyjna: 185.201_1 m.Przemyśl
Obręb: 205
Identyfikator obszaru: 185201_1_0205
Consensio Inżynieria i Projektowanie Sp. z o.o.
Wrocławskie Przedsiębiorstwo Inżynierskie - układ 2000/3
Lisied techniczny - Kierownik 96
Wykonawca: Krystyna Rózek

Przebieg linii technicznych, które
zostały materialem ostatecznego zapisu
dokonywanego w projekcie
PREZYDENT MIASTA PRZEMYSŁA
Mapa zasadnicza
P. 852
Opisany obszar jest terenem
OSADZONKI
Data wydania: 10.01.2010
P. 10.01.2010.00000000000000000000

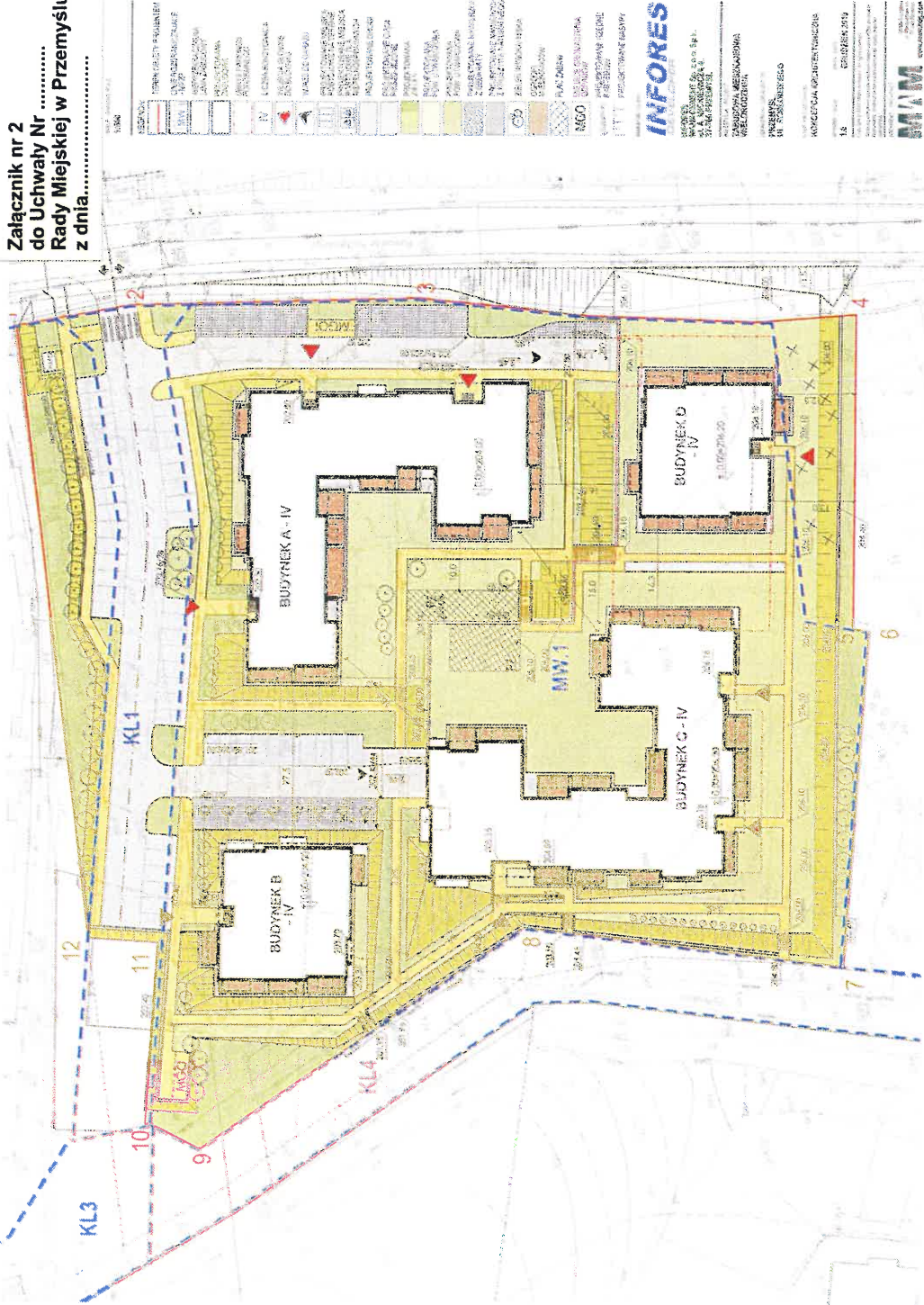
Z upoważnienia
Dyrektora BRMP

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr inż. arch. *Barbara Czekierda*

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łapa

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Przemysłu
z dnia



Z upoważnienia
Dyrektora BRMP

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła
mgr inż. arch. Barbara Czekierda

SEKRETARZ MIASTA
mgr Dariusz Łopa

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA
Wojciech Bakun

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia.....

Wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień

1. Opinie:

- 1) Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 9 marca 2020r. znak AOS.0350.30.2019

Komisja zaopiniowała wniosek pozytywnie nie wnosząc uwag.

- 2) Opinia Prezydenta Miasta Przemyśla, Wydz. Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z dnia 5 marca 2020r. znak MK.6125.10.2020

W w/w opinii poinformowano, że:

- zgodnie z operatorem EGiB, w skład powołanych działek, wchodzi następujące użytki gruntowe: PsIV – działka nr 94/7, PsIV – działka nr 94/8, N, PsIV, RIVb – działka nr 789/1, N, RIIIa, RIVb – działka nr 789/2, N, PsIV, RIIIb – działka nr 789/3,
- w przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji na terenie obejmującym użytki PsIV (pastwiska trwałe klasy IV) oraz RIVb (grunty orne klasy IVb), użytki te na terenie m. Przemyśla, wytworzone zostały z gleb pochodzenia mineralnego i jako takie nie wymagają uzyskania zgody na ich trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej,
- w przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji na terenie obejmującym użytek N, użytek ten nie jest objęty ochroną,
- w przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji na terenie obejmującym użytek gruntowy RIIIb (grunty rolne klasy IIIb), grunt ten jako ustawowo chroniony, wymaga uzyskania przez inwestora – zgody, na jego trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej.

Zgodnie z przepisami art.12a pkt 1 ww. ustawy, w przypadku zabudowy wielorodzinnej, powierzchnią ustawowo zwolnioną z obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej, jest powierzchnia wynosząca 0.02ha na każdy lokal mieszkalny.

- 3) Opinia Starosty Przemyskiego z dnia 27 lutego 2020r. znak UAB.030.5.2020

Zaopiniowano pozytywnie bez uwag.

- 4) Opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie z dnia 21 lutego 2020r. znak WST.PRZ.600.1.4.2020.MF.2

Poinformowano, że obszar objęty inwestycją położony jest poza formami ochrony przyrody i w związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskania przedmiotowej opinii.

- 5) Opinia Prezydenta Miasta Przemyśla, Geologa Powiatowego, z dnia 4 marca 2020r. znak AOS.644.4.2020

Zaopiniowano pozytywnie jednocześnie informując, że teren dz. nr 94/9 obr. 206, jest położony na obszarze osuwiska o nr ewid. 51314 (stadium aktywne okresowo i nieaktywne). W związku z tym planowana do realizacji inwestycja zalicza

się do trzeciej kategorii geotechnicznej, dla których wymagane jest sporządzenie dokumentacji i opinii o których mowa w §7 Ust. Od 1-3 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

Dodatkowo wskazano, że w przypadku terenów nieruchomości gruntowych objętych planowaną inwestycją, które nie są objęte granicami udokumentowanych osuwisk mogą one być zakwalifikowane do prostych, złożonych lub skomplikowanych, w zależności od usytuowania danej inwestycji względem pobliskich osuwisk lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, przy czym kwalifikację tą pozostawia się do rozstrzygnięcia projektantowi (konstruktorowi) na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

- 6) Opinia sanitarna Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 5 marca 2020r znak SNZ.9020.17.2.2020.BW
Zaopiniowano pozytywnie bez uwag.
- 7) Opinia Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z dnia 2 marca 2020r
Zaopiniowano pozytywnie bez uwag.
- 8) Opinia Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego z dnia 10 marca 2020r KRO.5120.55.2020.WK
Zaopiniowano pozytywnie bez uwag.

2. Uwagi- nie wniesiono

3. Uzgodnienia:

- 1) Uzgodnienie Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26 lutego 2020r. znak AZP-II.5151.24.2020.PT
Uzgodniono pozytywnie informując jednocześnie, że przedmiotowa inwestycja przewidziana jest na obszarze dawnego zespołu folwarcznego w Prałkowcach (obecnie zachodnia część Przemyśla), którego relikty zostały odkryte podczas ostatnio prowadzonych prac ziemnych związanych z rzeczoną inwestycją. W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2013r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2020 poz. 282) w części dotyczącej zabytków archeologicznych.
- 2) Uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu z dnia 21 lutego 2020r. znak ZDM.NE9.4244.013.2019

Uzgodniono pozytywnie w zakresie właściwości rzeczowej Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu tj.: w jakim projektowana inwestycja:

– przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego
Projektowana inwestycja przebiega m. in. przez działki nr 89, 13 obr. 206 stanowiące pas drogowy drogi publicznej ul. Romualda Rostkońskiego, w zakresie lokalizacji przyłącza kanalizacji deszczowej, przebudowy sieci gazowej, lokalizacji połączenia

komunikacyjnego, dojścia łączącego chodnik w ciągu drogi publicznej z terenem inwestycji mieszkaniowej oraz ukształtowania terenu pobocza ww. ulicy.

Lokalizacja infrastruktury obcej tj. urządzeń infrastruktury technicznej niewiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego przy realizacji zgodnej z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.) – nie powinna wpływać negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z przedmiotowej inwestycji może być sieć kanalizacyjna deszczowa opisana na mapie grodzkiego zasobu geodezyjnego symbolami KdD400 i KdD500, zlokalizowana w pasie drogowym ul. Rostońskiego z wylotem pośrednim do rzeki San. Zarząd Dróg Miejskich w Przemyśle posiada pozwolenie wodnoprawne na odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z przedmiotowej sieci – do rzeki San. Włączenie terenów osiedla mieszkaniowego realizowanego przez Infores Management Sp. z o.o. Sp. K. – wymaga opracowania nowego operatu wodnoprawnego i dokonania zmiany dotychczasowego pozwolenia wodno prawnego. Biorąc pod uwagę art. 234 ust. 1 pkt 2 zakazujący właścicielowi gruntu odprowadzenia wód na grunty sąsiedni oraz art. 268 ust. 1 pkt 3 zobowiązujący do uiszczenia opłat za usługi wodne, ustawy Prawo Wodne (tj. Dz. U. 2018 poz 2268), wymagane będzie zawarcie stosownego porozumienia pomiędzy beneficjentami korzystającymi z istniejącego systemu odwodnienia terenu.

Lokalizacja włączenia komunikacyjnego oraz dojścia łączącego chodnik w ul. Romualda Rostońskiego, z terenem inwestycji mieszkaniowej (schody, pochylnie), przy realizacji zgodnej w wymogami określonymi w Ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2018 poz. 2068 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 63, poz. 735 z późn. zm.) – nie powinna wpływać negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Wprowadzenie zmian w ukształtowaniu terenu pobocza ul. R. Rostońskiego realizować zgodnie z obowiązującymi w budownictwie przepisami i normami, przede wszystkim z zapisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

– przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego

Teren pod planowaną inwestycją mieszkaniową przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego ul. Romualda Rostońskiego. Sposób zagospodarowania działki przyległej do pasa drogowego wpłynie na większe natężenie ruchu na ww. ulicy.

– powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego

Wykonanie zmiany zagospodarowania poboczny ul. Romualda Rostońskiego może powodować ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

4. Wykaz organów opiniujących i uzgadniających, które nie przedstawiły opinii i uzgodnień w wyznaczonym terminie tzw. „zgoda milcząca”

Opinie:

- 1) Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej
Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Rzeszowie
- 2) Prezydent Miasta Przemyśla, Wydz. Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
- 3) Wojewoda Podkarpacki
- 4) Marszałek Województwa Podkarpackiego
- 5) Komendant Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Przemyśle
- 6) Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego-Delegatury w Rzeszowie
- 7) Komendant Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej w Przemyśle
- 8) Zarząd Województwa Podkarpackiego

Uzgodnienia:

- 1) Minister Klimatu

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA

Wojciech Bakun

Z upoważnienia
Dyrektora BRMP

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr inż. arch. Barbara Czekierda

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Łapa

UZASADNIENIE

Inwestor Infores Management sp. z o.o. sp.k ul. A. Mickiewicza 4, 37-700 Przemyśl, wystąpił w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020r. poz. 219 późn. zm.) tzw. Specustawy mieszkaniowej, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: „budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych przekraczającej 25 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; w rejonie ulicy Romualda Rostkońskiego w Przemyślu na fragmentach działek nr: 789/3 i 94/7 obr. 206 oraz na działkach nr: 789/1, 789/2 i 94/9 obr. 206”.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem prezydenta do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w rejonie ulicy Romualda Rostkońskiego w Przemyślu i obejmuje obszar 1,34 ha. Inwestor planuje zrealizować inwestycję mieszkaniową obejmującą budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, terenami rekreacji i sportu. Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień, po czym zostaje przedłożony Radzie Miejskiej do rozpatrzenia.

Dla części terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr 103/2002 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 8 lipca 2002 r. w sprawie MPZP terenów budownictwa mieszkaniowego "Rostkońskiego" (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 59, poz. 1211 z dnia 27 września 2002 r.).

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. teren objęty ww. wnioskiem położony jest w Jednostce przestrzennej III- Ogólnomiejskiej w Dzielnicy III.3. – Prałkowce, w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest to dzielnica wielofunkcyjna położona pomiędzy Sanem i ul. Sanocką, o dominującej funkcji sportowo - rekreacyjnej. Jako uzupełniająca jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca pozostałości dawnej zabudowy zagrodowej i wielorodzinna, zgrupowane

w południowej części wzdłuż ul. Sanockiej i Rostkońskiego oraz usługi komunalne - kompleks stacji poboru i uzdatniania wody dla miasta. Tereny sportowo – rekreacyjne stanowią równocześnie część Jednostki Przestrzennej „Park Sportowo - Rekreacyjny”, która ma swoją kontynuację w dzielnicach: I. - Stare Miasto, II.1. - Kmiecie, III.3. - Zielonka, II.2. - Podwinie.

W obrębie ww. wymienionego obszaru ustalono dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenu, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć, między innymi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa w zakresie usług podstawowych z ograniczeniami wysokości i ukształtowaniu budynków w korytarzu powietrza miasta. Zgodnie z w/w studium: maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi 70%, minimalny/maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi to 0,2/1,5, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki wynosi 20%, minimalna wysokość zabudowy MW – 1 kondygnacja nadziemna, zaś maksymalna wysokość zabudowy ustalona na poziomie 20,0 m.

W złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium. W zakresie przeznaczenia wnioski przewiduje budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o czterech kondygnacjach naziemnych o wysokości nieprzekraczającej 19,0 m, wskaźniku powierzchni zabudowy terenu – nie więcej niż 23%, wskaźniku intensywności zabudowy – nie mniej niż 1,0 i maksymalnie 1,5; powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni terenu.

Po dokonanej analizie stwierdza się, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami ww. studium i wpłynie pozytywnie na stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z jego ustaleń.

Dla części terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Rostkońskiego", w którym teren inwestycji jest przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i oznaczony symbolami: MW1 i MW2 oraz ulicy lokalnej oznaczonej symbolem KL1.

W obrębie ww. obszaru MW1 ustalono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenów netto 0,55 oraz określono, że budynki mieszkalne nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne z użytkowym poddaszem mieszkalnym włącznie. Zakazano stosowania w budynkach mieszkalnych dachów płaskich. W złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego planu.

W przedłożonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej Inwestor stwierdza, że projektowana inwestycja nawiązuje układem, gabarytami i wysokością do budynków mieszkalnych wielorodzinnych sąsiadujących po stronie północnej terenu objętego wnioskiem. Budynki tworzą kontynuację pierzei wzdłuż ul. Rostkońskiego oraz dzięki swojej architekturze stanowią nowoczesne powiązanie pomiędzy zabudową mieszkalną jednorodziną po stronie południowej, wschodniej oraz zachodniej, a w/w zabudową wielorodziną.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 i 3 ww. specustawy planowana inwestycja nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na nie leśne. Ponadto teren inwestycji położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Wymogi procedury formalnej wynikającej z ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020r. poz. 219 późn. zm.) zostały dopełnione. Wniosek został uzgodniony i zaopiniowany pozytywnie. Nie wniesiono żadnych uwag. W związku z powyższym przygotowano projekt uchwały i przedłożono Radzie Miejskiej w Przemyślu do rozpatrzenia.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień.

Dla terenu obejmującego fragmenty działek nr: 789/1, 789/2, 789/3 i 94/7 obr. 206 oraz działkę nr: 94/9 obr. 206 została podjęta uchwała nr 239/2019 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 28 listopada 2019 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego pod. poz. 6492 z dnia 14 grudnia 2019r.) w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Romualda Rostkońskiego w Przemyślu. Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020r. poz. 219 późn. zm.) nie przewiduje trybu zmiany, bądź korekty uchwał. W związku z tym, że w poprzednim wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Romualda Rostkońskiego błędnie określono wysokości projektowanej zabudowy koniecznym było przeprowadzenie procedury po raz kolejny. Wizualizacja, wygląd i maksymalne gabaryty budynków przedstawione w poprzedniej oraz bieżącej koncepcji pozostają niezmiennione. Zmiana dotyczy przede wszystkim parametru określającego wysokość zabudowy do attyki stropodachu.

Z art. 7 ust. 17 specustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały wraz z uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Dokumenty stanowiące załącznik do uzasadnienia uchwały:

1. Opracowanie fizjograficzne dla Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla wykorzystane na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rostkońskiego”.
2. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rostkońskiego”.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA

Wojciech Bakun

Z upoważnienia
Dyrektora BRMP

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr inż. arch.  Barbara Czekierda