

KGM
17.09.2024
[Signature]

PROJEKT NR 199/2024

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU
z dnia r.

Biuro Rady Miejskiej
i Współpracy z Zarządami Osiedli
Wpł.
dnia 17. 09. 2024
L.dz.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Basztowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 609 z póź. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r., Rada Miejska w Przemysłu uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Basztowa” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 1,47 ha w granicach określonych w załączniku Nr 1.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - część graficzna planu w skali 1:500, 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 zasady ich finansowania,
 - 3) załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu.

§ 2.

1. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone w części graficznej planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich klasie przeznaczenia terenu stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami:
 - 1) MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - 2) U - teren usług,
 - 3) ZPN - teren zieleni urządzonej niskiej,
 - 4) KD - teren komunikacji drogowej publicznej.

§ 3.

1. **Ilekroć w uchwale mowa jest o:**
 - 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,
 - 2) projektowaniu uniwersalnym – należy przez to rozumieć projektowanie przestrzeni, miejsc publicznych i budynków uwzględniające potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania,
 - 3) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery itp., określonych niniejszą uchwałą,
 - 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz

wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych lub teren w liniach rozgraniczających o tym samym przeznaczeniu,

- 5) strefie ochrony krajobrazu Starego Miasta – należy przez to rozumieć obszar z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu oraz szczególnymi zasadami kształtowania i ochrony zabudowy, w celu zachowania charakteru oraz historycznego układu urbanistycznego w obrębie najstarszych struktur miasta,
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych nie większym niż 12°,
- 7) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,
- 8) obiektach architektury ogrodowej - należy przez to rozumieć obiekty użytkowe, służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, w tym: obiekty małej architektury, wiaty, altany, przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe).

§ 4.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) teren objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej,
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak w części graficznej planu,
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy:
 - a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, polegające na zagospodarowaniu:

- 1) obszaru Parku Kulturowego „Stare Miasto”, powołanego uchwałą nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r., dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu” uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r., w którym znajduje się cały obszar planu,
- 2) obszaru pomnika historii „Przemyśl - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 2419), w którym znajduje się cały obszar planu,
- 3) strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493, w której znajduje się cały obszar planu,
- 4) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta, w której znajduje się cały obszar planu i dla której dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachów: dachówką i blachą płaską nawiązującą do historycznego pokrycia budynków (np.: miedzianą, cynkową, tytanowo-cynkową, zwykłą powlekaną, aluminiową, gontem), w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, szkłem, panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi, nie więcej niż 20% powierzchni dachu,
 - b) wykończenie elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień, szkło, metal, drewno, beton,
- 5) pierzei ulic wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych w części graficznej planu:

- a) zabudowy ul. Franciszkańskiej nr A-1575,
 - b) zabudowy ul. Juliusz Słowackiego nr A-1044,
 - c) zabudowy ul. Basztowej nr A-1568,
- 6) obiektów:
- a) wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych w części graficznej planu:
 - zespół fortyfikacji miejskich - miejskie mury obronne, A-1471, obejmujący: kurtynę między bastionem wschodnim a Bramą Lwowską (na zapleczu budynków), bastion wschodni i kurtynę na wschód od tzw. Baszty Kowalskiej z XIV-XV w.,
 - kamienica, ul. Franciszkańska 18, A-77,
 - kamienica, Plac Na Bramie 12, A-20,
 - kamienica, ul. Juliusz Słowackiego 4, A-224,
 - kamienica, ul. Juliusz Słowackiego 6, A-1317,
 - kamienica, ul. Komisji Edukacji Narodowej 1, A-1747 wraz z parcelą,
 - kamienica, ul. Władycze 17, A-862,
 - kamienica, ul. Władycze 15, A-83,
 - kamienica, ul. Władycze 13, A-861,
 - kamienica, ul. Władycze 11, A-860,
 - kamienica (dawny szpital), ul. Władycze 5 wraz z działką, A-859,
 - b) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych w części graficznej planu:
 - kamienica narożna, ul. Władycze 1 (ul. Franciszkańska) - ew.1
 - kamienica, ul. Franciszkańska 20 - ew.2,
 - kamienica, ul. Franciszkańska 22 - ew.3,
 - kamienica, Plac Na Bramie 11 - ew.4,
 - kamienica, Plac Na Bramie 10 - ew.5,
 - kamienica, ul. Juliusza Słowackiego 8 - ew.6,
 - kamienica narożna, ul. Juliusza Słowackiego 10 (ul. Basztowa 2) - ew.7,
 - kamienica, ul. Basztowa 4 - ew.8,
 - kamienica, ul. Basztowa 6 - ew.9,
 - kamienica, ul. Basztowa 8 - ew.10,
 - kamienica, ul. Basztowa 10 - ew.11,
 - kamienica, ul. Basztowa 12 - ew.12,
 - kamienica, ul. Basztowa 14 - ew.13,
 - kamienica, ul. Basztowa 16 - ew.14,
 - kamienica, ul. Komisji Edukacji Narodowej 5 - ew.15,
 - kamienica, ul. Komisji Edukacji Narodowej 3 - ew.16,
 - kamienica, ul. Władycze 19 - ew.17,
- 7) stanowiska archeologicznego oznaczonego w części graficznej planu nr 27/AZP/108-84/93.

- 4. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) jako przestrzenie publiczne ustala się teren komunikacji drogowej publicznej KD i teren zieleni urządzonej niskiej ZPN,
 - 2) nakazuje się kształtowanie i realizację przestrzeni publicznych w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,
 - 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych i stałych przegród uniemożliwiających komunikację pieszą na terenach, które stanowią przestrzeń publiczną,
 - b) ogrodzeń, za wyjątkiem tymczasowych ogrodzeń sezonowych ogródków gastronomicznych,
 - 4) dopuszcza się lokalizację:

- a) tymczasowych obiektów i urządzeń takich jak: stragany, stoiska, pawilony wystawowe, przykrycia namiotowe, inne przykrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, instalowane jako okolicznościowe urządzenie przestrzeni publicznej oraz inne instalacje umożliwiające prowadzenie oraz uczestnictwo w organizowanych imprezach zbiorowych, wyłącznie na czas trwania wydarzenia, itp.,
- b) pochylni, schodów terenowych, murków, zieleni urządzonej,
- c) urządzeń do obsługi rowerów typu: stojaki na rowery, stacje roweru miejskiego, itp.,
- d) ogródków gastronomicznych,
- e) urządzeń technicznych dla osób niepełnosprawnych.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) nakazuje się uwzględnienie:

a) położenie w granicach:

- aglomeracji Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020r. (Dz. U. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r. poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl, w której znajduje się część obszaru objętego planem,
- obszaru i terenu górniczego „Przemyśl - 1”, wyznaczonego decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-IV-4771-31/35939/14/BG z dnia 24.09.2015r., w którym znajduje się cały obszar objęty planem ,
- złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610, w którym znajduje się cały obszar objęty planem,

b) przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 4 lit. a,
- b) garaży blaszanych,
- c) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
- d) budowli wolnostojących typu maszty antenowy,

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) garaży: podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów,
- b) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- c) miejsc postojowych,
- d) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
- e) ścieżek rowerowych,
- f) obiektów małej architektury,
- g) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 25m², wysokości do 4,0m w terenach oznaczonych w części graficznej planu symbolami MW-U i U,
- h) murów oporowych, skarp, nasypów,
- i) tymczasowych wystaw kulturalno-dydaktycznych i artystycznych,
- j) ażurowych elementów konstrukcyjnych umożliwiających ekspozycję i udostępnienie miejskich murów obronnych: zewnętrzne przejścia, rampy, pochylnie, schody ażurowe,
- k) iluminację murów miejskich.

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) komunikacji - dostępność z terenów oznaczonych w części graficznej planu:
 - a) terenu komunikacji drogowej publicznej KD,
 - b) z ul. Franciszkańskiej, Placu Na Bramie, ul. Juliusza Słowackiego, ul. Komisji Edukacji Narodowej i ul. Władycze znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na każde 30,0m² powierzchni użytkowej dla funkcji: handel, gastronomia, rzemiosło, pracownie artystyczne, itp.,
 - c) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników, petentów/z dopuszczeniem wykorzystania ulic dla funkcji muzeum, kino, teatr, biblioteka, oświata, przedszkole, urzędy administracji publicznej, miejsce kultu religijnego itp.,
 - d) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 1 pokój hotelowy dla funkcji hotel, hostel, schronisko młodzieżowe, zamieszkania zbiorowego, itp.,
- 3) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
 - a) Ø200 w ul. Franciszkańskiej,
 - b) Ø250 w ul. Juliusza Słowackiego,
 - c) Ø250 w ul. Basztowej,
 - d) Ø125 w ul. Komisji Edukacji Narodowej,
 - e) Ø125 i Ø160 w ul. Władycze,
 - f) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
- 4) gospodarki ściekowej - odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej o wymiarach:
 - a) 1200/700 w ul. Franciszkańskiej,
 - b) 500/900 i 1500/900 w ul. Juliusza Słowackiego,
 - c) 750/500 w ul. Basztowej,
 - d) Ø300 i 1000/1300 w ul. Komisji Edukacji Narodowej,
 - e) 860/500 w ul. Władycze,
 - f) budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø150 mm,
- 5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej,
 - b) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,
 - c) wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) dodatkowo oczyścić,
 - d) budowa sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø250 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm, z uwzględnieniem retencji oraz wyposażonej w urządzenia regulujące przepływami,
- 6) gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
- 7) ciepłownictwa:
 - a) z ciepłociągów:
 - cw50, cw65 i cw150 w ul. Franciszkańskiej,
 - cw65, cw80 i cw150 w ul. Władycze oraz wzdłuż tej ulicy,

- b) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 20$ mm,
 - c) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,
 - d) w przypadku, gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszcza się stosowanie różnych alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego,
- 8) elektroenergetyki:
- a) zasilanie z urządzeń i sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się budowę niewskazanych w części graficznej planu stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnątrzowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb,
- 9) zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia:
 - gs50 i gs125 w ul. Juliusza Słowackiego,
 - gs40 w części ul. Basztowej,
 - gs110 w ul. Komisji Edukacji Narodowej,
 - gs40, gs50 i gs110 w ul. Władycze oraz wzdłuż tej ulicy,
 - b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 40$ mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 25$ mm,
- 10) telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejącymi i projektowanymi sieciami,
- 11) dopuszcza się:
- a) zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
- 12) ustala się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg oraz na wszystkich terenach objętych planem,
- 13) dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

7. Ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji planu tereny i obiekty budowlane w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) w ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę, montaż lub remont istniejących obiektów budowlanych niepowodujących zmiany ich sposobu użytkowania.

8. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych w części graficznej planu MW-U i U,
- 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia

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

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Basztowa” Rada Miejska w Przemyślu stwierdza, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:
 - 1) w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem zakłada się obsługę z istniejącego układu komunikacyjnego,
 - 2) w zakresie obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną, dopuszcza się zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową oraz realizację nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Finansowanie zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy odbywać się będzie ze środków własnych gminy.
3. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również środki pomocowe, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy Miejskiej Przemyśl.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA

Wojciech Bakun

DYREKTOR

Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balawender-Wcisło

Generalny Projektant

Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr inż. arch. Barbara Czekiernia

ZASTĘPCA PREZYDENTA

mgr Bogusław Świeży

16.09.2014

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

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Basztowa” został opracowany na podstawie uchwały Nr 136/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 19 września 2022r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Do sporządzenia mpzp przystąpiono ze względu na podjęcie przez Radę Miejską w Przemyślu uchwały nr 71/2022 z dnia 27 kwietnia 2022r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego „Stare Miasto” (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podk. z dnia 5 maja 2022r., poz. 1979), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2022r. Zgodnie z art. 16 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dla obszarów, na których utworzono Park Kulturowy, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikający z przepisów odrębnych powstaje po upływie 3 miesięcy od utworzenia parku kulturowego.

Ponadto do sporządzenia mpzp przystąpiono zgodnie z Wieloletnim Programem Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla zatwierdzonym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemyśla.

Zgodnie z powyższym, sporządzenie nowego mpzp dla tego terenu zawiera się w mpzp „Stare Miasto III” i znajduje się w Obszarach Zadań Publicznych w części I „Wizerunek Miasta”. Obszar wskazany jest do objęcia planem ze względu na utworzenie Parku Kulturowego.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. Teren planu położony jest, zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, w Jednostce przestrzennej I. – Stare Miasto, w Dzielnicy I. STARE MIASTO i w kwartale I.1. – Stare Miasto.

Dzielnica I. STARE MIASTO - wielofunkcyjna położona po obu stronach Sanu i obejmująca rzekę, stanowiącą części jednostek: Jednostki Przestrzennej „Rzeka San”, „Głównego Centrum i Pasma Rozwoju Usług” miasta o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym. Obejmuje część terenu magistrali kolejowej E-30, wchodzącej w skład III Transeuropejskiego Korytarza Transportowego i głównego systemu transportowego miasta oraz odcinki dróg klasy głównej i zbiorczej będące częścią głównego systemu transportowego miasta. Dopuszczalne działania inwestycyjne: stała rewaloryzacja i rewitalizacja dzielnicy, uzupełnienia zabudowy w uzasadnionych analizami lokalizacjach w historycznych kwartałach, przebudowa, nadbudowa dopuszczalna j.w. Konieczne inwestycje w zakresie parkingów ogólnodostępnych i lokalnych dla mieszkańców w formie budynków wielokondygnacyjnych, zespołów podziemnych i naziemnych. Konieczne jest zachowanie funkcji mieszkaniowej w dzielnicy. Podlega ochronie: konserwatorskiej A, B i C oraz krajobrazowej jako „Strefa ochrony Starego Miasta”.

Teren objęty mpzp „Stare Miasto III” położony jest w obszarze wielofunkcyjnym I.1.U/MW/MN - obszar zurbanizowany staromiejski z zabudową usług publicznych, usług ogólnomiejskich wszystkich kategorii poza przemysłową (produkcyjną, magazynowo – składową), mieszkaniową, także centralny węzeł komunikacji drogowej i kolejowej. Funkcja podstawowa: obszar

wielofunkcyjny. Funkcje dopuszczalne: usługi wszystkich kategorii poza przemysłową, mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, mieszane.

Głównym celem i kierunkiem polityki przestrzennej przyjętej w projekcie mpzp jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla:

- uporządkowania przestrzennego obszaru objętego planem,
- powiązania funkcjonalno-przestrzennego z terenami otaczającymi,
- zachowanie najcenniejszych elementów środowiska kulturowego i wykluczenie wszystkich form użytkowych obniżających wartość istniejących zasobów historycznych i kompozycyjnych;
- ochrona sylwety Starego Miasta poprzez określenie zasad ochrony istniejącego układu urbanistycznego i istniejących zespołów zabudowy;
- ochrona istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych oraz wnętrz historycznych kwartałów zabudowy;
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień zabudowy oraz ewentualnej zabudowy i rozbudowy, które w swoich rozwiązaniach architektonicznych winny współgrać z formą i strukturami ukształtowanej historycznej zabudowy.

Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 1,47 ha. Położony w dzielnicy Stare Miasto, pomiędzy ulicami: Słowackiego, Basztową, Komisji Edukacji Narodowej, Władycze i Placem Niepodległości oraz granicą obowiązującego mpzp „Stare Miasto I” (od północy). Tereny objęte ustaleniami planu stanowią w większości własności prywatne (działki stanowiące kwartały zabytkowych kamienic), Gminy Miejskiej Przemyśl (kilka działek z kamienicami, szkoła podstawowa, mury miejskie) oraz Gminy w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich (działki drogowe).

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy, w tym : inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną stanu istniejącego, analizę struktury stanu władania, analizę powierzchni zabudowy - stan istniejący, analizę wysokości zabudowy - stan istniejący, analizę powierzchni działek + ustalenia studium (stan istniejący), analizą Modeli Krajobrazowych oraz Wnętrz Architektoniczno-Krajobrazowych (ZWAK) zgodnie z Parkiem Kulturowym. Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru, także pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów przyjęto nowe założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na terenach sąsiednich. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, w tym przeznaczenie przeważającej części terenu pod w/w funkcje.

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

- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. (wniosek z dnia 28.11.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z położenia w terenie górniczym gazu ziemnego „Przemyśl-1”,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wniosek z dnia 02.12.2022r.), informujący o obiektach objętych indywidualnie ochroną konserwatorską oraz wstępnych wytycznych dla nich,
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 08.11.2022r.) , informujący o zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dotyczących inwestycji celu publicznego (budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej - miasto Przemyśl oraz poprawa gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego Błękitny San w aglomeracji powyżej 10000 Równoważnej Liczby Mieszkańców - miasto Przemyśl),
- PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Przemyśl (wniosek z dnia 16.11.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury elektroenergetycznej (linii napowietrznych, kablowych, stacji transformatorowych),

- Polskiej Spółki Gazownictwa (wniosek z dnia 05.12.2022r.), informujący o przebiegu sieci gazowych średniego ciśnienia w tym obszarze,
- Urzędu Transportu Kolejowego (wniosek z dnia 04.11.2022r.), informujący o ograniczeniach wynikających z położenia bezpośrednio przy liniach kolejowych oraz przeznaczeniu działek ewidencyjnych stanowiących obszar kolejowy pod teren komunikacji kolejowej,
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (wniosek z dnia 02.12.2022r.) z zakresu infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków komunalnych,
- Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami (wniosek z dnia 29.11.2022r.) dotyczący przeznaczenia działek według stanu zagospodarowania,

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

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w tym wykonano prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną do projektu planu. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem znak: WOOŚ.411.1.187.2022.AP.2 z dnia 09.01.2023r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyślu pismo znak: PSNZ.9020.2.18.2022 z dnia 21.12.2022r.

Do projektu uchwały planu dołączono trzy załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - część graficzna planu w skali 1:500 stanowiąca integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących,
- 2) załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 3) załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu (metadane), które występują wyłącznie w formie elektronicznej i zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (tj. Dz. U z 2020r. poz. 177 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020r. poz. 1916 z póź. zm.).

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

Obszar objęty planem jest praktycznie w większości zagospodarowany, posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: ul. Słowackiego, ul. Basztowa, ul. Komisji Edukacji Narodowej, ul. Władycze i Placem Niepodległości. Teren posiada niezbędną infrastrukturę techniczną. Istniejące w obszarze planu jak również w sąsiedztwie systemy sieci infrastruktury technicznej, obsługujące skupiska zorganizowanej zabudowy, posiadają techniczne możliwości rozbudowy i obsługi nowych terenów.

3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU

Procedura opracowywania planu „Basztowa” prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130) 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 2024r. poz. 1112).

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 02.11.2023r. (posiedzenie MKUA w dniu 11.10.2023r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia z dnia 16.10.2023r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 20.09.2023r.,
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - tzw. „milcząca zgoda”,
- Geologa Powiatowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 26.09.2023r.,
- Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 09.10.2023r., ponownie uzgodnienie z dnia 05.04.2024r.,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - decyzja o umorzeniu postępowania z dnia 04.10.2023r.,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 25.09.2023r.,
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie z dnia 29.09.2023r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 22.09.2023r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

I wyłożenie odbyło się w dniach od 11.12.2023r. - 07.01.2024r., (dyskusja publiczna: 12.12.2023r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 31.01.2024r. Na tym etapie nie wpłynęły żadne uwagi.

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego do mpzp „Wzgórze Zamkowe” oraz zaskarżenia do WSA przez Wojewodę Podkarpackiego mpzp „Plac Niepodległości” projekt planu skorygowano w zakresie ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej (usunięto szczegółowe zapisy w tym zakresie) i przesłano ponownie do uzgodnień do Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyślu, który postanowieniem z dnia 05.04.2024r. uzgodnił projekt planu.

Ponowne II wyłożenie odbyło się w dniach od 10.05.2024r. - 03.06.2024r., (dyskusja publiczna: 22.05.2024r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 24.06.2024r. Na tym etapie również nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp „Basztowa” jest ostateczną wersją stanowiącą wynik zakończenia procesu projektowego i wyłożenia do publicznego wglądu, która uzyskała aprobatę ustawowo określonych organów.

4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z art. 1 ust. 2 USTAWY

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

Teren objęty planem znajduje się w centrum Starego Miasta Przemyśla, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: ul. Słowackiego, ul. Basztową, ul. Komisji Edukacji Narodowej, ul. Władycze i Placem Niepodległości. Obejmuje kwartał zabytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Plan miejscowy zakłada zasadniczo kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w planie sąsiednim mpzp „Stare Miasto I” (przylegającym od północy), w związku z czym będzie stanowił uzupełnienie i kontynuację opracowań planistycznych na tym terenie. Obecny stan zagospodarowania i użytkowania, uwarunkowania środowiskowe, konserwatorskie, pozwoliły na ograniczony sposób zagospodarowania, polegający na dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, będący kontynuacją i uzupełnieniem funkcji istniejącej. Dla poszczególnych terenów ustalone zostały parametry i wskaźniki nowej zabudowy, które pozwolą zachować ład przestrzenny. Ze względu na specyficzny charakter

zabudowy, gdzie w kwartałach zabudowy często powierzchnia biologicznie czynna jest mała lub wcale jej nie ma, wprowadzono wskaźnik dotyczący powierzchni zabudowy, który pozwoli w optymalny sposób określić możliwości inwestowania na tym terenie. Wprowadzone funkcje i ustalenia zapewniają takie kształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość. Uwzględniono w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne, aby zachować charakter tego terenu o szczególnych walorach. Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanego przeznaczenia obszaru objętego planem.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Ze względu na położenie terenu w ścisłym centrum Starego Miasta charakter istniejącej zabudowy jest czytelny i spójny. Obejmuje kwartały zabytkowej zabudowy (kamienic) z przeważającą częścią zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami, uzupełnionej zabudową usługową (budynek szkoły podstawowej). Charakterystyczny w obszarze jest budynek szkoły, stanowiący wolnostojący zabytkowy obiekt. Ponadto znajdują się tutaj pozostałości murów miejskich, widoczne fragmentami z kierunku ul. Basztowej. Ukształtowanie terenu nie stanowi znaczącego utrudnienia w możliwości jego zagospodarowania. Pierwotna rzeźba terenu została w znacznym stopniu zniekształcona przez trwający od średniowiecza proces urbanizacji. Zaproponowano takie kształtowanie nowej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, kolorystyki dachów i elewacji oraz wskaźników zabudowy, które stanowi kontynuację istniejącej na tym terenie zabudowy. Powyższe założenia będą miały pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe tego obszaru, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie i kontynuację funkcji w zwartej strukturze przestrzennej dzielnicy. Szczegółowe zapisy planu miejscowego uwzględniają uwarunkowania środowiskowe i nie mają negatywnego wpływu na krajobraz.

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

Obszar planu położony jest w granicach złoża gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610 w związku z czym, zgodnie z ustaleniami planu, uwarunkowanie to należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów. Na obszarze planu nie występują tereny wód powierzchniowych w postaci cieków stałych. Teren planu leży poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisów Rozdziału 2 „Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne”, w/w ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie występują tu tereny leśne. Nie ma również form podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Do tekstu uchwały dla poszczególnych terenów wprowadzono przepisy dotyczące m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, retencjonowanie i zagospodarowanie w miejscu ich powstawania, wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) dodatkowo oczyścić. Obszar objęty planem w przeważającej części leży w aglomeracji Przemysł, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 10 grudnia 2020 r. (Dz. U. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020 r., poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemysł i wyznaczenia nowej aglomeracji Przemysł.

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

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

Teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w obszarach:

- 1) Parku Kulturowego „Stare Miasto”, powołanego uchwałą nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022, dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu” uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022 r.,
- 2) pomnika historii „Przemyśl - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r.(Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
- 3) strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
- 4) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta,
- 5) Ochronie podlegają też:
 - a) pierzeje ulic wpisane do rejestru zabytków: ul. Franciszkańskiej nr A-1575 i ul. Słowackiego nr A-1044 i ul. Basztowa pod nr A-1568,
 - b) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - zespół fortyfikacji miejskich - miejskie mury obronne, A-1471, obejmujący: kurtynę między bastionem wschodnim a Bramą Lwowską (na zapleczu budynków), bastion wschodni i kurtynę na wschód od tzw. Baszty Kowalskiej z XIV-XV w.,
 - kamienica, ul. Franciszkańska 18, A-77,
 - kamienica, Plac Na Bramie 12, A-20,
 - kamienica, ul. Juliusz Słowackiego 4, A-224,
 - kamienica, ul. Juliusz Słowackiego 6, A-1317,
 - kamienica, ul. Komisji Edukacji Narodowej 1, A-1747 wraz z parcelą,
 - kamienica, ul. Władycze 17, A-862,
 - kamienica, ul. Władycze 15, A-83,
 - kamienica, ul. Władycze 13, A-861,
 - kamienica, ul. Władycze 11, A-860,
 - c) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Przemyśla, od nr ew.1 do ew.17,
 - d) stanowisko archeologiczne nr 27/AZP/108-84/93.

W celu wypracowania optymalnych zasad ochrony konserwatorskiej wykonano szereg analiz: fotograficzną, zabytków, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, Modeli Krajobrazowych oraz Wnętrz Architektoniczno-Krajobrazowych (ZWAK) zgodnie z wytycznymi Parku Kulturowego. Przeanalizowano wytyczne PWKZ do planu zawarte w piśmie z dnia z dnia 02.12.2022r.), zapisy nieobowiązującego Miejscowego Szczegółowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji (uchwała Nr 20/XXV/88 Miejskiej Rady Narodowej w Przemyślu z dnia 26.02.1988r.). W dniu 12.05.2023r. odbyła się rada techniczna z udziałem Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Szczegółowe zapisy konsultowano na bieżąco ze służbami PWKZD (przekazując kolejne wersje zapisów drogą e-mailową). W związku z czym w planie miejscowym ustalono szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej odnosząc się do wszystkich elementów podlegających ochronie oraz możliwości inwestycyjnych na tym obszarze. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego do planu „Wzgórze Zamkowe” oraz zaskarżenia przez Wojewodę Podkarpackiego planu „Plac Niepodległości” tekst i rysunek planu zostały skorygowane, szczególnie w zakresie szczegółowych zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Nowa wersja

projektu została pozytywnie uzgodniona przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Ustalone w planie funkcje nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszą bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy.

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Znaczną część terenu objętego planem zajmuje obecnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa, zlokalizowana wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Teren objęty planem obsługiwany jest przez sieć istniejących dróg publicznych (w obszarze i poza obszarem planu). Istniejące zainwestowanie zabudową i infrastrukturą techniczną umożliwia uzupełnienie terenu o nowe funkcje w niezbędnym zakresie. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniające obecne zainwestowanie terenu umożliwiają kontynuację tych funkcji a zarazem możliwości jego korzystnego rozwoju, optymalnego pod kątem ekonomicznym.

7) PRAWO WŁASNOŚCI;

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje konieczności zmian granic ewidencyjnych działek i nie będzie miała wpływu na strukturę władania nieruchomościami.

8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA;

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

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

W celu ochrony szczególnych walorów historycznych zabudowy w dzielnicy Stare Miasto ustalono szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Pozwoli to na odpowiednią ochronę charakteru istniejącej zabudowy i możliwość uzupełnienia i kształtowania nowej. Znajdująca się tu zabytkowa zabudowa wraz z pozostałościami murów miejskich tworzące specyficzny charakter tej dzielnicy, zostały uwzględnione i chronione ustaleniami planu.

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

W zakresie zaopatrzenia w wodę, podłączenie z miejskiej sieci wodociągowej: Ø200 w ul. Franciszkańskiej, poza obszarem planu, Ø250 w ul. Juliusza Słowackiego, poza obszarem planu, Ø250 w ul. Basztowej, Ø125 w ul. Komisji Edukacji Narodowej, poza obszarem planu, oraz Ø125 i Ø160 w ul. Władycze, poza obszarem planu. W zakresie gospodarki ściekowej do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej o wymiarach: 1200/700 w ul. Franciszkańskiej, poza obszarem planu, 500/900 i 1500/900 w ul. Juliusza Słowackiego, poza obszarem planu, 750/500 w ul. Basztowej, Ø300 i 1000/1300 w ul. Komisji Edukacji Narodowej, poza obszarem planu, 860/500 w ul. Władycze, poza obszarem planu. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) dodatkowo oczyścić. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: gromadzenie i usuwanie

prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla. W zakresie ciepłownictwa zaopatrzenie z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu: cw50, cw65 i cw150 w ul. Franciszkańskiej, cw65, cw80 i cw150 w ul. Władycze oraz wzdłuż tej ulicy. Dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej a w przypadku, gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszcza się stosowanie różnych alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego. W zakresie elektroenergetyki: zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych. Dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnątrzowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb. W zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych: gs50 i gs125 w ul. Juliusza Słowackiego, gs40 w części ul. Basztowej, gs110 w ul. Komisji Edukacji Narodowej, gs40, gs50 i gs110 w ul. Władycze oraz wzdłuż tej ulicy. Dopuszcza się możliwość zwiększenia parametrów sieci, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy oraz przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową. W zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci.

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

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

- zawiadomienia i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Basztowa” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 04.12.2022r.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Basztowa” w dniach od 11.12.2023r. 07.01.2024r. (dyskusja publiczna: 12.12.2023r.) z terminem składania uwag do dnia 31.01.2024r. Ogłoszenia o wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyśle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej. Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla,
- ogłoszenie i obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Basztowa” w dniach od 10.05.2024r. - 03.06.2024r. (dyskusja publiczna: 22.06.2024r.) z terminem składania uwag do dnia 24.06.2024r. Ogłoszenia o wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Przemyśla w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej. Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla.
- Dyskusje publiczne do obu wyłożeń odbyły się w formie teleinformatycznej - internetowej. Na etapie obu wyłożeń do planu nie wpłynęła żadna uwaga.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYŚCISCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH
Ogłoszenia i zawiadomienia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyśle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Szczegółowe zasady zaopatrzenia w wodę opisano w ppkt 10. Istniejąca i możliwa do rozbudowy sieć wodociągowa zapewni odpowiednią ilość oraz jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z art. 1 ust. 3 i 4 USTAWY

Ad. ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalając przeznaczenie terenu wykonano szereg opracowań i analiz, między innymi: inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną stanu istniejącego, analizę stanu własności, analizę zabytków, analizę parametrów dotyczących działek i budynków (m. in. wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni działek, itp.).

Na etapie opracowania planu wpłynęło 11 wniosków (w tym jeden prywatnej firmy po terminie), które zostały uwzględnione w całości lub w części. Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał konieczne uzgodnienia oraz pozytywne opinie. Projekt planu został dwa razy wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie procedury planistycznej uwzględniono w możliwym zakresie wnioski. Po etapie obu wyłożeń do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zostały wypracowane w oparciu o dokładne analizy i są kontynuacją funkcji a także uwzględniają dotychczasowe przeznaczenie i istniejące zainwestowanie w tym obszarze, nie naruszając jednocześnie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie stworzy kolizji międzyfunkcyjnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny.

Ad. ust. 4. W przypadku nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Teren objęty opracowaniem jest dobrze skomunikowany. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta. Ze względu na duże zainwestowanie terenu, uzupełnienie obszaru o nową zabudowę nie wpłynie na podniesienie poziomu transportochłonności.

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

Ruch komunikacji miejskiej prowadzony jest ulicami: Jagiellońską, Słowackiego, Dworskiego i Mickiewicza, co daje mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Przystanki zbiorowej komunikacji miejskiej zlokalizowane są w niewielkiej odległości. Główny węzeł przesiadkowy komunikacji miejskiej (w obu kierunkach miasta) zlokalizowany jest przy ul. Jagiellońskiej w odległości ok. 300m a najbliższe przystanki autobusowe zlokalizowane są przy ul. Słowackiego.

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

W obszarze planu wyznaczono układ komunikacyjny na podstawie istniejącej sieci dróg obsługującej kwartały zabudowy. Funkcjonujące w obszarze planu powiązania umożliwiają wprowadzenie ruchu rowerowych oraz chodników dla pieszych. W projekcie dopuszczono w obszarze całego planu ciągi piesze, pieszo-jezdne oraz ścieżki rowerowe. Ustalono zasady obsługi komunikacyjnej tym samym zapewniono odpowiednią obsługę terenów w tym zakresie.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

Teren objęty planem znajduje się w ścisłym centrum Starego Miasta Przemyśla, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy istniejącymi drogami. Obejmuje kwartały zabytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW-U oraz U są praktycznie w całości zainwestowane a niewielkie możliwości rozbudowy budynków będą stanowiły kontynuacją funkcji występujących na tym terenie. Proponowane uzupełnienia zabudową zostały wprowadzone w granicach jednostki osadniczej stanowiącej zabytkową dzielnicę - Stare Miasto, będącej wykształconą, zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta.

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

Nie dotyczy.

6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W art. 32 ust. 1 i 2 USTAWY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została dokonana w trybie i terminie przewidzianym ustawą. Plan miejscowy uruchomiono na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. Zgodnie z w/w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przemyśla teren położony jest w głównej strukturze przestrzennej miasta w Jednostce przestrzennej I.-Stare Miasto, w dzielnicy I. STARE MIASTO i w kwartałach: I.1.-Stare Miasto. Zarówno położenie objętego niniejszym planem obszaru w strukturze przestrzennej miasta jak i przeznaczenie terenów są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium.

W poprzedniej VIII kadencji rady (2018 /2019 – 2023) uchwałą Nr 154/2023 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 października 2023r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla stwierdzono, że w/w Studium uchwalone Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. - jest aktualne.

Sporządzenie mpzp „Basztowa” zawierający się w obszarze mpzp „Stare Miasto III” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla przyjętym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemyśla w Obszarach Zadań Publicznych w części I „Wizerunek Miasta”.

Podczas procesu sporządzania planu uwzględniono uniwersalne projektowanie w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań w zakresie dostępności: architektonicznej, cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu opisano w dokumencie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Basztowa” w Przemyślu. Opracowanie i uchwalenie mpzp „Basztowa” spowoduje wygenerowanie dochodów własnych i wydatków Gminy Miejskiej Przemyśl. Obciążenia finansowe będą miały

różny charakter zakres. Będą się ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, zgodnie z zapisami zawartymi w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego. Prognozowana suma wydatków wyniesie 90 591,00 zł (koszt opracowania mpzp). Prognozowane dochody gminy z podatku od nieruchomości wyniosą 73 080,00 zł. Saldo wydatków i wpływów wynikające z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest ujemne dla budżetu gminy i wyniesie 17 511,00 zł.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA
Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

Joanna Balawender-Wcisła
mgr Joanna Balawender-Wcisła

10.09.2014

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr inż. arch. Barbara Czekierda

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Bogusław Świszy
mgr Bogusław Świszy

16.09.2014