



PROJEKT NR 250/2024

Uchwała Nr .....  
Rady Miejskiej w Przemyślu  
z dnia ..... r.

KGM  
15.11.2024

## w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Na Bramie”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017 r., Rada Miejska w Przemyślu uchwała, co następuje:

### Rozdział I Przepisy ogólne

#### § 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Plac Na Bramie” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 2,68 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 zasadach ich finansowania,
  - 3) załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu.

#### § 2.

1. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone 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 - tereny usług,
  - 3) KD-KOP - teren komunikacji drogowej publicznej lub parkingu,
  - 4) KD - tereny 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 ogólnodostępne 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 nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych lub teren w liniach rozgraniczających o tym samym przeznaczeniu.
- 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) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu przewyższający (skalą) gabarytem otoczenie, odgrywający rolę w kształtowaniu krajobrazu kulturowego, koncentrujący uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną, np. w formie: wieży kościelnej, sygnaturki, szczytu lub innego elementu architektonicznego,
- 7) 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),
- 8) ekspozycji widokowej – należy przez to rozumieć miejsce w terenie o wysokich wartościach percepcji widokowej krajobrazu, w tym poszczególnych charakterystycznych widoków lub panoram prezentujących dany krajobraz.

#### **§ 4.**

##### **1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład 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 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 kształtowania krajobrazu:** zakazuje się lokalizowania stałych budowli i urządzeń technicznych przysłaniających ekspozycję widokową w terenach KD-KOP, 1KD, 2KD, 3KD i 4KD.

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

- 1) obszaru Parku Kulturowego „Stare Miasto”, powołanego uchwałą Nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022 r., dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Starego Miasta w Przemyślu” uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022 r., w którym znajduje się cały obszar objęty planem,
- 2) strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493, w której znajduje się cały obszar objęty planem,
- 3) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta, w której znajduje się cały obszar objęty planem i dla której dopuszcza się:
  - a) pokrycie dachów: dachówką i blachą płaską nawiązującą do historycznego pokrycia budynków (np.: aluminiową, miedzianą, cynkową, tytanowo-cynkową, zwykłą powlekaną), w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, szkłem, panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi nie więcej niż 10% powierzchni dachu,

- b) wykończenie elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień, szkło, metal, drewno, beton,
- 4) pierzei ulic wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) zabudowa ul. Mickiewicza, pod nr A-533,
  - b) zabudowa ul. Słowackiego wraz z działkami, pod nr A-537,
  - c) zabudowa ul. Dworskiego, pod nr A-1093,
- 5) obiektów:
  - a) wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych w części graficznej planu:
    - dom przy ul. Słowackiego 1 wraz z podwórzem i działką, pod nr A-516,
    - budynek Polskiej Kasy Oszczędności przy ul. Mickiewicza 2, pod nr A-568,
    - kamienica Plac Na Bramie 8 wraz z działką, pod nr A-594,
    - kamienica przy ul. Słowackiego 13, pod nr A-259,
    - synagoga przy ul. Słowackiego 15, pod nr A-88,
    - budynek przy ul. Rejtana 4, pod nr A-59,
    - kamienica przy ul. Biblioteczna 4, pod nr A-1557,
    - kamienica przy ul. Biblioteczna 6, pod nr A-1649,
    - kamienica przy ul. Dworskiego 3, pod nr A-182,
    - kamienica przy ul. Dworskiego 4, pod nr A-1174,
    - budynek przy ul. Mickiewicza 6 wraz z działką, pod nr A-1329,
  - b) wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych w części graficznej planu symbolami:
    - dom ul. Słowackiego 3 - ew.1,
    - dom ul. Słowackiego 5 - ew.2,
    - dom ul. Słowackiego 7 - ew.3,
    - dom ul. Słowackiego 7a - ew.4,
    - dom ul. Słowackiego 9 - ew.5,
    - dom ul. Słowackiego 19 - ew.6,
    - dom ul. Słowackiego 17 - ew.7,
    - dom ul. ul. Rejtana 6 - ew.8,
    - dom ul. ul. Rejtana 2 - ew.9,
    - dom, ul. Dworskiego 2 - ew.10,
    - dom, ul. Dworskiego 5 - ew.11,
    - dom, ul. Dworskiego 6 - ew.12,
    - dom, ul. Dworskiego 7 - ew.13,
    - dom, ul. Dworskiego 9 - ew.14,
    - dom, ul. Mickiewicza 4 - ew.15,
  - c) stanowiska archeologicznego oznaczonego w części graficznej planu nr 74/AZP108-84/140.

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

- 1) jako przestrzenie publiczne określa się tereny: komunikacji drogowej publicznej lub parkingu KD-KOP oraz komunikacji drogowej publicznej 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD,
- 2) nakazuje się kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych i stałych przegród uniemożliwiających komunikację pieszą,
- 4) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tymczasowych obiektów i urządzeń takich jak: stragany, stoiska, kioski, ogródki gastronomiczne, 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,
  - b) pochylni, schodów terenowych, murków, zieleni urządzonej,

- c) urządzeń do obsługi rowerów typu: stojaki na rowery, stacji roweru miejskiego, itp.,
- d) urządzeń technicznych dla osób niepełnosprawnych.

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

1) nakazuje się uwzględnić:

a) położenie w granicach:

- aglomeracji Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020r. (Dz. U. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r. poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl, 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. 5 pkt 4 lit. a,
- b) garaży blaszanych,
- c) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
- d) budowli wolnostojących typu maszt antenowy,

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) garaży podziemnych lub wbudowanych w kubatury budynków,
- 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) pomnika o wysokości do 5,0 m w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5U,
- h) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, wysokości do 4,0 m w terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem 5U,
- i) murów oporowych.

**7. 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 lub parkingu KD-KOP,
- b) terenów komunikacji drogowej publicznej: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD,

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 30,0m<sup>2</sup> 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, 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) Ø315 i Ø280 w ul. Adama Mickiewicza,
  - b) Ø300 i Ø100 w ul. Tadeusza Rejtana,
  - c) Ø150 w ul. Aleksandra Dworskiego,
  - d) Ø300, Ø250 i Ø200 w ul. Juliusza Słowackiego,
  - e) Ø250 i Ø150 na Placu Na Bramie,
  - 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 - odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej o wymiarach:
- a) Ø700 w ul. Adama Mickiewicza,
  - b) 600/450 w ul. Tadeusza Rejtana,
  - c) 750/500 w ul. Aleksandra Dworskiego,
  - d) 1500/900 i 500/900 w ul. Juliusza Słowackiego,
  - e) 750/500 na Placu Na Bramie,
  - f) budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż 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:
    - cw65 w ul. ul. Bibliotecznej,
    - cw65 i cw80 w ul. Tadeusza Rejtana,
  - b) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø20 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 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 wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,
- 9) zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia:

- gs120 i gs50 na Placu Na Bramie,
  - gs120 wzdłuż ul. Juliusza Słowackiego,
  - gs32 wzdłuż ul. Tadeusza Rejtana,
  - gs40 wzdłuż ul. Adama Mickiewicza,
- b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
- 10) telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci,
- 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.

#### **8. 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.

#### **9. 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 symbolami: MW-U, U,
- 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

### **Rozdział 2.**

#### **Przepisy szczegółowe**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**

#### **§5.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U.**
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
  - 1) mieszkalnych wielorodzinnych,
  - 2) mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,
  - 3) usługowych z lokalami mieszkalnymi.
3. Wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi handlu hurtowego.
4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem § 4 ust. 4:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 8MW-U, 11MW-U - 100% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 1MW-U - 85% powierzchni działki budowlanej,
    - c) 9MW-U, 10MW-U - 70% powierzchni działki budowlanej,

- d) 7MW-U - 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) 2MW-U - 45% powierzchni działki budowlanej,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 8MW-U, 11MW-U - dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
  - b) 1MW-U, 7MW-U - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) 2MW-U, 9MW-U, 10MW-U - 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokości budynków dla terenów:
  - a) 1MW-U, 11MW-U do 15,0 m,
  - b) 2MW-U, 3MW-U do 14,0 m,
  - c) 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U do 12,0 m,
  - d) 10MW-U do 18,0 m,
  - e) 4MW-U do 22,0 m,
  - f) 5MW-U do 24,0 m i dominanty architektonicznej do 27,0 m,
- 6) dachy budynków:
  - a) jedno, dwu i wielospadowe w tym mansardowe,
  - b) kąty nachylenia połaci od 20°-60°.
- 5. Ustala się dostępność komunikacyjną terenów: z terenów komunikacji drogowej publicznej: 1KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD.
- 6. Dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu oznaczonego symbolem 2U poprzez teren 10MW-U.

#### § 6.

- 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone w części graficznej planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U.
- 2. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych.
- 3. Wyklucza się: usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi handlu hurtowego.
- 4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem § 4 ust. 4:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) 1U, 4U, 6U - 100% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 2U - 80% powierzchni działki budowlanej,
    - c) 3U, 5U - 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami:
    - a) 1U, 4U, 6U - dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 2U - 10% powierzchni działki budowlanej,
    - c) 3U, 5U - 15% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokości budynków usługowych w terenach:
    - a) 1U, 2U, 3U, 4U do 14,0 m,
    - b) 6U do 15,0 m,
    - c) 5U do 23,0 m,
  - 6) dachy budynków usługowych:
    - a) jedno, dwu i wielospadowe w tym mansardowe,
    - b) kąty nachylenia połaci od 20°-60°.
- 5. Ustala się dostępność komunikacyjną terenów:
  - 1) z terenu komunikacji drogowej publicznej lub parkingu KD-KOP,
  - 2) z terenów komunikacji drogowej publicznej: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD,
  - 3) do terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 2U poprzez teren oznaczony symbolem 10MW-U.

**§ 7.**

1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej publicznej lub parkingu oznaczony w części graficznej planu symbolem **KD-KOP**.
2. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 oraz § 4 ust. 5:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, jak w części graficznej planu,
  - 2) chodniki minimum jednostronne,
  - 3) oświetlenie minimum jednostronne,
  - 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5% powierzchni działki budowlanej.

**§ 8.**

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD**.
2. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 oraz § 4 ust. 5:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, jak w części graficznej planu,
  - 2) chodniki minimum jednostronne,
  - 3) oświetlenie minimum jednostronne,
  - 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

**Rozdział 3.  
Przepisy końcowe**

**§ 9.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

**§ 10.**

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

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA  
*Wojciech Bakun*

DYREKTOR  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła  
*mgr Joanna Balawender-Wcisła*

RADCA PRAWNY  
*Artur Bielec*  
Rz-P-162

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
*mgr Krzysztof Majcher*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła  
*mgr inż. arch. Janusz Napora*



**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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Plac Na Bramie” Rada Miejska w Przemysłu 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 Przemysł.

**PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYSŁA**  
*Wojciech Bakun*

**DYREKTOR  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła**  
*mgr Joanna Batawender-Weisło*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła  
*mgr inż. arch. Janusz Napora*

**ZASTĘPCA PREZYDENTA**  
*mgr Krzysztof Majcher*

# UZASADNIENIE

## do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Na Bramie”

---

### 1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Na Bramie” został opracowany na podstawie Uchwały Nr 137/2022 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 „Plac Na Bramie” 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. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w Jednostce przestrzennej I. – Stare Miasto, w Dzielnicy I. STARE MIASTO i w kwartale I.3. – Miasto XIX/XX.

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 „Plac Na Bramie” 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 wielorodzinną 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 2,68 ha, położony w dzielnicy Stare Miasto. Teren położony jest pomiędzy: Placem Na Bramie i ul. Adama Mickiewicza od północy, ul. Tadeusza Rejtana od wschodu i południa oraz ul. Juliusza Słowackiego od zachodu oraz granicami obowiązujących mpzp „Stare Miasto I” i mpzp „Dworcowa” od strony północnej.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią w własności: Gminy Miejskiej Przemyśl w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu i Skarbu Państwa w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu (działki drogowe), budynek PKO Banku Polskiego S.A. (przy ul. Mickiewicza 2), budynek Skarbu Państwa w zarządzie Banku PKO S.A. (przy ul. Mickiewicza 6) i budynek synagogi będącej własnością Fundacji Ochrony Dziedzictwa Żydowskiego w Warszawie (przy ul. Słowackiego 15) oraz prywatne.

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne w tym liczne analizy: stanu własności gruntów, inwentaryzacji fotograficznej stanu istniejącego, powierzchni zabudowy, wysokości istniejącej zabudowy, powierzchni działek, zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków (obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków) oraz wytycznych „Planu Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu”.

Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na tym obszarze i wyznaczono:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 2) tereny usług,
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej lub parkingu oraz tereny komunikacji drogowej publicznej.

W obszarze planu wykluczono: usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi handlu hurtowego.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, w tym przeznaczenie przeważającej części terenu pod ww. funkcje.

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

- Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie (wniosek z dnia 07.11.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z położenia w obszarze i terenie górniczym gazu ziemnego „Przemyśl - 1”,
- Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie (wniosek z dnia 04.12.2022r.), informujący o ograniczeniach wynikających z położenia bezpośrednio przy liniach kolejowych oraz przeznaczeniu działek ewidencyjnych stanowiących obszar kolejowy pod teren komunikacji kolejowej,

- GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie (wniosek z dnia 09.11.2022r.), informujący o nie eksploataowaniu gazociągów wysokiego ciśnienia oraz innej infrastruktury gazowej,
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie (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 (RLM) - miasto Przemyśl),
- PSE Polskich Sieci Energetycznych w Radomiu (wniosek z dnia 16.11.2022r.), informujący o tym, że przez teren gminy nie przebiegają przesyłowe linie elektroenergetyczne,
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość, Rejon Energetyczny Przemyśl (wniosek z dnia 16.11.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury elektroenergetycznej (linii napowietrznych, kablowych, stacji transformatorowych),
- PKN ORLEN S.A. - Oddział PGNiG w Sanoku (wniosek z dnia 28.11.2022r.), informujący, że zakres opracowania znajduje się na obszarze i terenie górniczym gazu ziemnego „Przemyśl - 1” oraz informujący, że na terenie opracowania planu nie posiadają infrastruktury kopalnianej,
- Gminę Miejską Przemyśl, Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami (wniosek z dnia 29.11.2022r.), dotyczący przeznaczenia działek według aktualnego stanu zagospodarowania,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyślu (wniosek z dnia 02.12.2022r.), informujący o obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Przemyśla oraz wstępnych wytycznych dla nich,
- Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle (wniosek z dnia 05.12.2022r.), informujący o przebiegu sieci gazowych średniego ciśnienia w tym obszarze,
- Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. o.o. w Przemyślu (wniosek z dnia 02.12.2022r.), z zakresu infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków komunalnych.

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

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w tym wykonano prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną do projektu planu. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyślu pismo znak: PSNZ.9020.2.19.2022 z dnia 21 grudnia 2022r. oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem znak: WOŚ.411.1.187.2022.AP.2 z dnia 09 stycznia 2023r.

Do projektu uchwały planu dołączono trzy załączniki:

- 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 zasad ich finansowania,
- 3) Załącznik Nr 3 - zbiór danych przestrzennych (metadane), które występują wyłącznie w formie elektronicznej i zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U z 2021r. poz. 214)

oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020r. poz. 1916 z późn. zm.).

## **2. PROBLEMATYKA OBSŁUGI I SĄSIĘDZTWA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Obszar objęty planem jest praktycznie w większości zagospodarowany, posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej.

Plan położony jest w ścisłym centrum Miasta Przemysła pomiędzy: Placem Na Bramie i ul. Adama Mickiewicza od północy, ul. Tadeusza Rejtana od wschodu i południa oraz ul. Juliusza Słowackiego od zachodu oraz granicami obowiązujących mpzp „Stare Miasto I” i mpzp „Dworcowa” od strony północnej.

Obsługiwany jest istniejącą siecią ww. dróg publicznych zlokalizowanych dookoła obszaru oraz drogą publiczną zlokalizowaną wewnątrz tego obszaru tj. ul. Biblioteczną.

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 tych terenów.

W planie wzięto pod uwagę Uchwałę Nr 160/2020 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 10 grudnia 2020r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r., poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemysł oraz wyznaczenia nowej aglomeracji, gdyż teren nim objęty położony jest w części w granicach aglomeracji Przemysł.

## **3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PROJEKTU PLANU.**

Procedura opracowywania planu „Plac Na Bramie” 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 opinie oraz uzgodnienia w tym:

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemysłu - opinia z dnia 31.07.2023r. (posiedzenie MKUA w dniu 31.07.2023r.),
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. w Radomiu - opinia z dnia 19.07.2023r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemysłu - uzgodnienie znak: ZDM.NE9.4244.060.2023 z dnia 20.07.2023r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Przemysłu w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 20.07.2023r.,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie - postanowienie nr 141 z dnia 20.07.2023r., (data wpływu: 25.07.2023r.),
- Geologa Powiatowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia znak: SNZ.9020.11.163.2023.JL z dnia 24.07.2023r.,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - decyzja o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie uzgodnienia znak: RZ.RPP.610.176.2023.MC z dnia 26.07.2023r.,
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie znak: KRO.5111.114.2023.GK z dnia 28.07.2023r., (data wpływu: 31.07.2023r.),
- Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rzeszowie - opinia z dnia 24.07.2023r., (data wpływu: 02.08.2023r.),

- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 25.07.2023r., (data wpływu: 02.08.2023r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia znak: WOOS.410.4.138.2023.AP.6 z dnia 11.08.2023r.,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyślu - prośba o weryfikację pismo znak: AZP-II.5150.23.2023.PT z dnia 04.08.2023r. oraz pozytywne uzgodnienie znak: AZP-II.5150.23.2023.PT z dnia 11.08.2023r.,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyślu - ponowne uzgodnienie znak: AZP-II.5150.23.2023.PT z dnia 22.04.2024r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

I WYŁOŻENIE odbyło się w dniach od 25.09.2023r. do 18.10.2023r., (dyskusja publiczna: 05.10.2023r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 10 listopada 2023r.

Na tym etapie nie wpłynęła żadna uwaga.

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego do mpzp „Wzgórze Zamkowe” oraz zaskarżenia przez służby Wojewody Podkarpackiego mpzp „Plac Niepodległości”, tekst oraz część graficzna planu „Plac Na Bramie” zostały skorygowane oraz ponownie wysłane do uzgodnień.

II WYŁOŻENIE odbyło się w dniach od 20.05.2024r. do 14.06.2024r., (dyskusja publiczna: 29.05.2024r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 5 lipca 2024r.

Na tym etapie nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec powyższego wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp „Plac Na Bramie” 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.

Obejmuje kwartał zabudowy, w skład której wchodzi: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wzdłuż ulic: Słowackiego, Dworskiego, Rejtana, Mickiewicza i Bibliotecznej oraz zabudowa usługowa zwłaszcza wzdłuż Placu Na Bramie i częściowo ul. Dworskiego oraz ul. Mickiewicza. Zlokalizowane są tam m.in. budynek PKO Bank Polski S.A. przy ul. Mickiewicza 2, budynek Banku PKO S.A. przy ul. Mickiewicza 6 oraz budynek dawnej synagogi przy ul. Słowackiego 15 (obecnie nieużytkowany).

Plan miejscowy zakłada zasadniczo kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w planach sąsiadujących: mpzp „Stare Miasto I” i mpzp „Dworcowa”, 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. Istniejący układ komunikacyjny wpłynął pozytywnie na układ urbanistyczny i zachowanie ładu przestrzennego tworząc spójność funkcji i charakteru zabudowy.

## 2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

W planie wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oraz usług z dopuszczeniem lokalizacji budynków usługowych, uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu.

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 obrębie zlewni rzeki San, która przepływa w odległości ok. 380 m na północ od jego granicy. Na obszarze planu nie występują wody powierzchniowe w postaci cieków stałych. Obszar leży poza zasięgiem bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Na obszarze planu nie występują tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny leśne i inne tereny zielone. Teren planu leży poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 82), przepisów Rozdziału 2 „Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne”, ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Obszar planu w całości położony jest w granicach złoża gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610 oraz częściowo położony jest w granicach aglomeracji Przemysł, w związku z tym zgodnie z ustaleniami planu, uwarunkowania te należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów w obszarze planu.

Na terenach objętych planem nie występują gatunki i zasoby chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn. zm.).

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

Teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w:

- obszarze 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 objęty planem,

- strefie „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętej wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493, w której znajduje się cały obszar objęty planem,
- strefie ochrony krajobrazu Starego Miasta, w której znajduje się cały obszar objęty planem.

Ochronie konserwatorskiej podlegają też:

- a) pierzeje ulic wpisane do rejestru zabytków - zabudowa: ul. Mickiewicza, pod nr A-533, ul. Słowackiego wraz z działkami, pod nr A-537 i ul. Dworskiego, pod nr A-1093,
- b) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - dom przy ul. Słowackiego 1 wraz z podwórzem i działką, pod nr A-516,
  - budynek Polskiej Kasy Oszczędności przy ul. Mickiewicza 2, pod nr A-568,
  - kamienica Plac Na Bramie 8 wraz z działką, pod nr A-594,
  - kamienica przy ul. Słowackiego 13, pod nr A-259,
  - synagoga przy ul. Słowackiego 15, pod nr A-88,
  - budynek przy ul. Rejtana 4, pod nr A-59,
  - kamienica przy ul. Biblioteczna 4, pod nr A-1557,
  - kamienica przy ul. Biblioteczna 6, pod nr A-1649,
  - kamienica przy ul. Dworskiego 3, pod nr A-182,
  - kamienica przy ul. Dworskiego 4, pod nr A-1174,
  - budynek przy ul. Mickiewicza 6 wraz z działką, pod nr A-1329,
- c) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - dom ul. Słowackiego 3 - ew.1,
  - dom ul. Słowackiego 5 - ew.2,
  - dom ul. Słowackiego 7 - ew.3,
  - dom ul. Słowackiego 7a - ew.4,
  - dom ul. Słowackiego 9 - ew.5,
  - dom ul. Słowackiego 19 - ew.6,
  - dom ul. Słowackiego 17 - ew.7,
  - dom ul. ul. Rejtana 6 - ew.8,
  - dom ul. ul. Rejtana 2 - ew.9,
  - dom, ul. Dworskiego 2 - ew.10,
  - dom, ul. Dworskiego 5 - ew.11,
  - dom, ul. Dworskiego 6 - ew.12,
  - dom, ul. Dworskiego 7 - ew.13,
  - dom, ul. Dworskiego 9 - ew.14,
  - dom, ul. Mickiewicza 4 - ew.15,
- c) stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków pod nr 74/AZP108-84/140.

W celu wypracowania optymalnych zasad ochrony konserwatorskiej wykonano szereg analiz w tym: własności gruntów, inwentaryzację fotograficzną, istniejącej zabudowy i jej funkcji, powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków (obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków), Modeli Krajobrazowych oraz Wnętrz Architektoniczno-Krajobrazowych (ZWAK) zgodnie z wytycznymi „Planu Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu”.

Przeanalizowano wytyczne PWKZ do planu zawarte w piśmie z dnia 16.02.2022r. oraz zapisy nieobowiązującego Miejscowego Szczegółowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji (uchwalonego uchwałą Nr 20/XXV/88 Miejskiej Rady Narodowej w Przemyślu z dnia 26.02.1988r.) w szczególności w zakresie wysokości istniejącej zabudowy w obszarze planu.

Przeanalizowano wytyczne Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do planu, zawarte w pismach: z dnia 2 grudnia 2022r. (znak:



AZP-II.5150.25.2022.PT - wniosek do planu), z dnia z dnia 4 sierpnia 2023r. (znak: AZP-II.5150.23.2022.PT - prośba o weryfikację) oraz założenia i wytyczne uchwały Nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r. powołującej Park Kulturowy „Stare Miasto”, 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 czasie prac projektowych odbyła się zewnętrzna rada techniczna z udziałem m.in. służb konserwatorskich PWKZ oraz Zarządem Dróg Miejskich (w terminie 12.05.2023r.), na których doprecyzowano zasady ochrony w tym m.in. uszczegółowiono stanowisko archeologiczne oraz zapisy dotyczące ochrony elewacji i parterów budynków zabytkowych a także możliwości doświetlenia poddaszy. Wprowadzono zapisy dopuszczające rekonstrukcję architektoniczną oraz zakazujące docieplenia elewacji posiadających tynki szlachetne. Doprecyzowano również zapisy dotyczące wysokości budynków w szczególności wpisanych do Rejestru zabytków.

Na podstawie powyższych materiałów, działań i ustaleń, w planie miejscowym ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do wszystkich elementów podlegających ochronie oraz możliwości inwestycyjnych na tym obszarze.

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego do planu „Wzgórze Zamkowe” oraz zaskarżenia przez służby Wojewody Podkarpackiego planu „Plac Niepodległości” tekst oraz część graficzna przedmiotowego planu „Plac Na Bramie” zostały skorygowane, szczególnie w zakresie zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia te zostały uogólnione, zrezygnowano z zapisów odnoszących się wg Wojewody do wykonywania czynności, formułowania precyzyjnych ograniczeń, ściśle określonych obowiązków, ustalenia norm odnoszących się do poszczególnych nieruchomości.

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

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

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

Zgodnie z opracowaną „Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla Miasta Przemyśla”, sporządzoną przez Państwowy Instytut Geologiczny - w ramach Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej (SOPO) - na obszarze planu nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz osuwiska.

#### 6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Obszar objęty planem obsługiwany jest przez istniejące drogi publiczne: Plac Na Bramie i ulice Adama Mickiewicza, Tadeusza Rejtana, Juliusza Słowackiego oraz Biblioteczną.

Znaczną część obszaru objętego planem zajmuje obecnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa, zlokalizowana wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Istniejące zainwestowanie zabudową i infrastrukturą techniczną umożliwia uzupełnienie terenów w niezbędnym zakresie.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniające obecne zainwestowanie terenu umożliwiają kontynuację tych funkcji a zarazem możliwości jego korzystnego rozwoju.

#### 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;

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

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

W celu ochrony szczególnych walorów historycznych zabudowy w dzielnicy Stare Miasto ustalono szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Pozwoli to na odpowiednią ochronę charakteru istniejącej zabudowy i możliwość uzupełnienia i kształtowania nowej. Znajdująca się tu zabytkowa zabudowa, tworząca specyficzny charakter tej dzielnicy, została uwzględniona i chroniona ustaleniami planu.

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

Obszar objęty planem jest zwodociągowany, w zakresie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej: Ø315 i Ø280 w ul. Adama Mickiewicza, Ø300 i Ø100 w ul. Tadeusza Rejtana, Ø150 w ul. Aleksandra Dworskiego, Ø300, Ø250 i Ø200 w ul. Juliusza Słowackiego, Ø250 i Ø150 na Placu Na Bramie oraz dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm.

Teren opracowanego planu jest skanalizowany. Ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej: Ø700 w ul. Adama Mickiewicza, o wymiarach 600/450 w ul. Tadeusza Rejtana, o wymiarach 750/500 w ul. Aleksandra Dworskiego, o wymiarach 1500/900 i 500/900 w ul. Juliusza Słowackiego, o wymiarach 750/500 na Placu Na Bramie oraz dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø150 mm.

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 oraz dopuszcza się budowę 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 przepływy.

W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemysła.

W zakresie ciepłownictwa: z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze planu: cn25, cn40, cn60, cw65, cw80, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø20 mm oraz dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej. 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 napowietrznych i kablowych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych, dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowych stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb oraz

dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm.

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

Dopuszcza się: zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy oraz przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową.

Ustala się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg oraz na wszystkich terenach objętych planem.

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:

a) zawiadomienie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Na Bramie” i możliwości składania wniosków przez wszystkich zainteresowanych w terminie do 23 grudnia 2022r.,

b) ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Na Bramie”:

- z dnia 12.09.2023r. - I WYŁOŻENIE w dniach od 25.09.2023r. do 18.10.2023r., (dyskusja publiczna: 05.10.2023r.) z terminem składania uwag do dnia 10 listopada 2023r. Ogłoszenie o wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej. Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Urzędu Miejskiego w Przemyślu,

- z dnia 07.05.2024r. - II WYŁOŻENIE w dniach od 20.05.2024r. do 14.06.2024r., (dyskusja publiczna: 29.05.2024r.) z terminem składania uwag do dnia 5 lipca 2024r. Ogłoszenie o ponownym 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 oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Biura Rozwoju Miasta Przemyśla.

Dyskusje publiczne odbyły się w formie teleinformatycznej - internetowej.

- Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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 Miejskiego w Przemyślu i Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Przemyślu i BIP Biura Rozwoju Miasta Przemyśla, 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 korzystano z opracowań i z analiz, między innymi: opracowania ekofizjograficznego, analizy stanu własności gruntów, analizy inwentaryzacji fotograficznej stanu istniejącego, analizy powierzchni zabudowy, analizy wysokości istniejącej zabudowy, analizy powierzchni działek, analizy zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, analizy wytycznych „Planu Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu”.

Na etapie opracowania planu wpłynęło 11 wniosków, które zostały uwzględnione.

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał konieczne uzgodnienia oraz pozytywne opinie. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Szczegółowy opis procedury przedstawiony jest w pkt 3. „PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU”. W trakcie procedury planistycznej uwzględniono w możliwym zakresie wnioski.

Celem sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru było ustalenie dopuszczalnego zakresu przekształceń istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu ze względu na walory architektoniczne, historyczne i krajobrazowe. Planowane przeznaczenie w planie, ze względu na istniejącą zabudowę i funkcje pozostało dotychczasowe tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami oraz usługowa. Ustalone zostały zasady kształtowania zabudowy poprzez nakazy, zakazy, wprowadzenie niezbędnych parametrów i wskaźników oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ze względu na lokalizację obszaru objętego planem na terenie ścisłego centrum Starego Miasta, w granicach uchwalonego Parku Kulturowego, jego ustalenia mają w szczególności charakter konserwatorski. Zaznaczyć należy, że analizowany teren stanowi obszary, na którym istnieje obowiązek sporządzenia mpzp. Obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tj. art. 16 ust. 6 tej ustawy, który stanowi, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na których utworzono park kulturowy (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1292).

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 Przemyśla.

Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie stworzy kolizji międzyfunkcjonalnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny. Do czasu realizacji ustaleń planu sposób użytkowania terenów nie ulegnie zmianie.

**Ad. ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ład 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 ulicy Jagiellońskiej w odległości ok. 300 m.

Ponadto przystanki zbiorowej komunikacji miejskiej zlokalizowane są przy ulicy Słowackiego (przy dawnej synagodze) oraz przy ulicy Mickiewicza (przy Poczcie - poza obszarem planu).

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

W obszarze planu wyznaczono układ komunikacyjny na podstawie istniejącej sieci dróg publicznych obsługujących cały kwartał zabudowy. Funkcjonujące w obszarze planu powiązania umożliwiają wprowadzenie ruchu rowerowego 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 ...:**

Po przeanalizowaniu obszaru pod kątem istniejącego zainwestowania oraz w zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła, przyjęto odpowiednie założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na tym terenie i wyznaczono tereny: zabudowy usługowej oraz komunikacji drogowej publicznej.

Proponowane uzupełnienia nową 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.

Projekt planu „Plac Na Bramie” został opracowany na podstawie uchwały Nr 137/2022 z dnia 19 września 2022r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu „Plac Na Bramie” uruchomiony został na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 25 maja 2017r. Zgodnie z ww. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła obszar planu znajduje się jest w Jednostce przestrzennej I. Stare Miasto, w Dzielnicy 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 kadencji uchwałą Nr 154/2023 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 27 października 2023r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła stwierdzono, że ww. Studium

uchwalone Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r.  
- jest aktualne.

Sporządzenie mpzp „Plac Na Bramie” 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 „Plac Na Bramie” w Przemyślu.

Opracowanie i uchwalenie mpzp „Plac Na Bramie” spowoduje wygenerowanie dochodów własnych i wydatków Gminy Miejskiej Przemyśl. Obciążenia finansowe będą miały różny charakter i zakres. Będą się ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, zgodnie z zapisami zawartymi w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego.

Obciążenia finansowe to koszty związane z uchwaleniem mpzp wyniosą 111 000 zł (sto jedenaście tysięcy złotych 00/100). Prognozowany dochód gminy z podatku od nieruchomości w okresie 7 lat wyniesie: 113 463,00zł (słownie: sto trzynaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy złote 00/100). Saldo wydatków i wpływów wynikających z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest dodatnie dla budżetu gminy i wyniesie 2 463,00 zł (słownie: dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt trzy złote 00/100).

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA

*Wojciech Bakun*

DYREKTOR  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

*mgr Joanna Balaender-Wcisło*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

*mgr inż. arch. Janusz Napora*

ZASTĘPCA PREZYDENTA

*mgr Krzysztof Majcher*