

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU
z dnia r.KGM
04.02.2025
[Signature]w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Plac Niepodległości”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 „Plac Niepodległości” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 0,52 ha,
3. Granica planu określona została w załączniku graficznym do uchwały Nr 134/2022 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 19 września 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Niepodległości” i obejmuje obszar ograniczony: od północy - ul. Franciszkańską, od wschodu - ul. Władycze (wraz z ulicą), od południa - ul. Bpa Jana Śnigurskiego, od zachodu - ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego (wraz z ulicą).
4. 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) U - teren usług,
 - 2) KD - tereny komunikacji drogowej publicznej,
 - 3) KOR - teren placu lub rynku.

§ 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 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) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu przewyższające (skalą) gabarytem otoczenie, odgrywające rolę w kształtowaniu krajobrazu kulturowego, koncentrujące uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną, np. w formie: wieży kościelnej, sygnaturki, szczytu lub innego elementu architektonicznego,
- 7) straganie - należy przez to rozumieć obiekt przeznaczony do prowadzenia sezonowej i tymczasowej sprzedaży detalicznej, niewydzielony z przestrzeni za pomocą przegród i nieposiadający fundamentu,
- 8) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu lub do najwyższego punktu dominanty architektonicznej,
- 9) rekonstrukcji architektonicznej – należy przez to rozumieć odtworzenie zniszczonego, zabytkowego obiektu, budynku lub jego nieistniejących już detali do stanu sprzed zniszczenia, które dokonywane jest na podstawie zachowanych materiałów konserwatorskich, planów, projektów, fotografii lub szkiców, dla których określono przybliżone parametry w zapisach szczegółowych,
- 10) parkingu ogólnodostępnym – należy przez to rozumieć powszechnie dostępną, wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują,
- 11) 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 ładu przestrzennego:

- 1) teren objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak w części graficznej planu,
- 3) w terenie U dopuszcza się lokalizację zabudowy:
 - a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 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 kształtowania krajobrazu:** zakazuje się lokalizowania stałych obiektów, elementów i urządzeń technicznych przystających ekspozycję widokową w terenie KOR.
- 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, 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., 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 dachu hełmu lub latarni wieży zegarowej blachą płaską nawiązującą do historycznego pokrycia budynku (np.: miedzianą, cynkową, tytanowo-cynkową, zwykłą powlekaną),
 - b) wykończenie elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień, szkło, metal, drewno, beton,
 - 5) obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego w części graficznej planu A-589, wieży cerkiewnej tzw. zegarowej (Muzeum Dzwonów i Fajek - oddział Muzeum Narodowego Ziemi Przemyskiej), ul. Władycze 3, dla którego ustala się następujące wymagania:
 - a) nakazuje się:
 - ochronę kompozycji i wystroju elewacji wieży, tj. układu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych wraz z detalami architektonicznymi, itp.,
 - ochronę historycznych elementów elewacji takich jak: balustrady balkonów, ozdobne kraty w oknach, wejścia, itp.,
 - b) zakazuje się:
 - pokrycia dachu latarni wieży zegarowej blachodachówką,
 - docieplenia elewacji z zewnątrz,
 - c) dopuszcza się:
 - nadbudowę wieży o przekrycie hełmem,
 - zmianę kształtu dachu oraz nachylenia kątów połączy dachowych latarni wieży,
 - rekonstrukcję architektoniczną zabytkowych elementów wieży,
 - remont oraz przebudowę wieży,
 - rozbudowę do 10% w stosunku do powierzchni budynku, wyłącznie od strony południowo-wschodniej, w szczególności o elementy komunikacji (np. zewnętrzne klatki schodowe, windy, pochylnie, rampy dla niepełnosprawnych),
 - konserwację oraz rekonstrukcję historycznych balustrad balkonów, wejść, krat, itp., pod warunkiem odtworzenia ich kształtu, kolorystyki, podziałów zgodnie ze stanem pierwotnym,
 - 6) stanowiska archeologicznego oznaczonego w części graficznej planu nr 27/AZP/108-84/93.
- 5. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) jako przestrzenie publiczne określa się tereny: placu lub rynku KOR, tereny komunikacji drogowej publicznej 1KD i 2KD,

- 2) nakazuje się kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,
- 3) nakazuje się kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej (np. placu, ulic) w sposób tworzący kompozycyjne spójne rozwiązanie przestrzenne,
- 4) 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,
- 5) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tymczasowych obiektów i urządzeń takich jak: sceny, estrady, stragany, stoiska, kioski, pawilony sprzedaży ulicznej, 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,
 - b) podziemnych tras turystycznych,
 - c) pochylni, schodów terenowych, murków, zieleni urządzonej,
 - d) urządzeń do obsługi rowerów typu: stojaki na rowery, stacji roweru miejskiego, itp.,
 - e) ogródków gastronomicznych,
 - f) 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. Urz. 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 września 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 5 lit. a,
 - b) garaży blaszanych i obiektów gospodarczych blaszanych,
 - c) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
 - d) budowli wolnostojących typu maszt antenowy,
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - b) parkingów, za wyjątkiem terenu KOR,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
 - e) ścieżek rowerowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) murów oporowych, skarp, nasypów.

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

- 1) komunikacji - dostępność z terenów oznaczonych części graficznej planu:
 - a) terenów komunikacji drogowej publicznej 1KD i 2KD,
 - b) z ul. Franciszkańskiej, ul. Bpa Jana Śnigurskiego, 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 jednego pracownika + 1 miejsce na każde 30,0m² powierzchni użytkowej dla funkcji: handlu, gastronomi, rzemiosła, pracowni artystycznych, nauki, edukacji, kultury, urzędów administracji publicznej itp.,
 - b) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników, dla funkcji: muzeum, biblioteka, itp.,
 - c) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenach parkingów ogólnodostępnych i terenach ulic,
- 3) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
 - a) Ø125 w ul. Franciszkańskiej,
 - b) Ø160 w ul. Władycze,
 - c) Ø160 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego,
 - d) 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) 750/500 i 1200/700 w Franciszkańskiej,
 - b) 860/500 w ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego,
 - c) 860/500 w ul. Władycze,
 - d) 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 istniejącej 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 zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu:
 - cw150 w ul. Władycze,
 - 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 różnych alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego,
- 8) elektroenergetyki:
 - a) zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu 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 istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia:
 - gs50 wzdłuż ulicy i w ul. Władycze,
 - gs40 i gs110 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego poza granicami planu,
 - 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 symbolem U,
- 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 5.

- 1. Wyznacza się teren usług oznaczony w części graficznej planu symbolem U.
- 2. Dopuszcza się lokalizację budynku usługowego.
- 3. Wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.
- 4. Ustala się wymagania:

- 1) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego w części graficznej planu symbolem A-589, obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4 pkt 5,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
 - 4) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 3% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość nie mniejsza niż 2 kondygnacje nadziemne:
 - a) budynku wieży zegarowej do 40,0m,
 - b) budynku wieży zegarowej po nadbudowie do 55,0m,
 - 7) dach budynku, w tym dominanty architektonicznej:
 - a) płaski, wielospadowy, hełmowy, kopułowy,
 - b) kąty nachylenia połaci od 15° - 80°.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu z terenu komunikacji drogowej publicznej 2KD.

§6.

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone w części graficznej planu symbolami **1KD i 2KD**.
2. Dla terenów obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 5.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, jak w części graficznej planu,
 - 2) chodniki minimum jednostronne,
 - 3) oświetlenie minimum jednostronne.

§7.

1. Wyznacza się teren placu lub rynku oznaczony w części graficznej planu symbolem **KOR**.
2. Dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3, §4 ust. 5 oraz §4 ust. 6 pkt 3 lit.b.
3. Ustala się wymagania:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego pomnika w terenie o wysokości do 5,0m,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni działek budowlanych.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej publicznej 1KD i 2KD oraz z ul. Franciszkańskiej i ul. Bpa Jana Śnigurskiego znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§8.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

§9.

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Bartłomiej Barszczak
Zastępca Prezydenta

2025-01-29

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

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balcerek-Wojcik

29.01.2025r.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY MAREK MAZUR
Rz-P 230

27.01.2025

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 (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Plac Niepodległości” 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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. *Barbara Barszczak*
Zastępca Prezydenta

2025 -01- 29

DYREKTOR

Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balawender
27.01.2025 r.

Generalny Projektant

Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr inż. arch. *Barbara Czekierda*

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

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Niepodległości” został opracowany na podstawie uchwały Nr 134/2022 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 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 istniejącej zabudowy,
- ochrona istniejącej zieleni i przestrzeni publicznych oraz wnętrz historycznych,
- 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 0,52 ha, położony w dzielnicy Stare Miasto, pomiędzy ulicami: ul. Franciszkańską, ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego, ul. Biskupa Jana Śnińskiego i ul. Władycze. Tereny objęte ustaleniami planu stanowią własność Gminy Miejskiej Przemyśl w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich (działki drogowe wraz z częścią placu), Archidiecezji Przemysko-Warszawskiej Obrządku Greckokatolickiego oraz Województwa Podkarpackiego (muzeum).

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy (np.: 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 Zespołu 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 powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi. Przyjęte rozwiązania projektu planu uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, w tym przeznaczenie terenu pod określone 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 13.12.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z położenia w terenie górniczym gazu ziemnego „Przemyśl - 1”,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (z dnia 16.12.2022r.), informujący o obiektach objętych indywidualnie ochroną konserwatorską oraz wstępnych wytycznych dla nich,
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (z dnia 29.11.2022r.), przekazujący wnioski o zadaniach/inwestycjach dla miasta Przemyśla zapisane w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego,
- PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Przemyśl (z dnia 07.12.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury elektroenergetycznej (linii napowietrznych, kablowych, stacji transformatorowych),
- Polskiej Spółki Gazownictwa (z dnia 05.01.2023r.), informujący o przebiegu sieci gazowych średniego ciśnienia w tym obszarze,

- Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie (z dnia 01.12.2022r.), informujący o tym, że w terenie planu i bezpośrednio sąsiadującym spółka nie eksploatuje gazociągów wysokiego ciśnienia,
- Urząd Transportu Kolejowego (z dnia 09.12.2022r.), informujący o ograniczeniach wynikających z położenia bezpośrednio przy liniach kolejowych oraz przeznaczeniu działek ewidencyjnych, stanowiących obszar kolejowy pod teren komunikacji kolejowej,
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. (z dnia 06.12.2022r.), informujący o tym, że przez teren gminy nie przebiegają przesyłowe linie elektroenergetyczne,
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (z dnia 14.12.2022r.) 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 Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem znak: WOŚ.411.1.187.2022.AP.2 z dnia 09.01.2023r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemysłu pismo znak: PSNZ.9020.2.14.2022 z dnia 21.12.2022r.

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 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 oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

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

Obszar objęty planem jest obecnie zagospodarowany, posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: ul. Franciszkańską, ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego, ul. Biskupa Jana Śnigurskiego i ul. Władycze. Obsługiwany jest istniejącą siecią w/w dróg publicznych. Teren posiada niezbędną infrastrukturę techniczną. Istniejące w obszarze planu jak również w sąsiedztwie systemy sieci infrastruktury technicznej, posiadają techniczne możliwości rozbudowy.

3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU

Procedura opracowywania planu „Plac Niepodległości” prowadzona była zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 (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 31.07.2023r. (posiedzenie MKUA w dniu 31.07.2023r.),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia z dnia 09.08.2023r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 19.07.2023r.,
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia z dnia 12.07.2023r.,
- Geologa Powiatowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 25.07.2023r.,
- Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 18.08.2023r.,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - decyzja o umorzeniu postępowania z dnia 04.08.2023r.,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 12.07.2023r.,
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. - opinia z dnia 19.07.2023r.,
- Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie - opinia z dnia 24.07.2023r.),
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie z dnia 20.08.2023r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 20.07.2023r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 25.09.2023r. - 18.10.2023r., (dyskusja publiczna 03.10.2023r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 10.11.2023r. Na tym etapie nie wpłynęły żadne uwagi. Plan został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 215/2023 z dnia 21.12.2023r.

Następnie Wojewoda Podkarpacki zaskarżył plan miejscowy do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego kwestionując, między innymi, ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odnośnie obiektu wpisanego do rejestru zabytków (A-589) - wieży cerkiewnej, tzw. zegarowej. Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2024r. sygn. akt II SA/Rz 292/24 WSA stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały, między innymi, z powodu braku linii zabudowy na załączniku graficznym oraz ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej od ul. Kazimierza Wielkiego i bpa Jana Śnigurskiego. Projekt planu skorygowano w niezbędnym zakresie i ponownie wyłożono do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 04.11.2024r. - 30.11.2024r., (dyskusja publiczna: 13.11.2024r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 31.12.2024r. Na tym etapie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp „Plac Niepodległości” 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. Stanowił będzie 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 usługowej, będący kontynuacją i uzupełnieniem funkcji istniejącej. Dla terenów ustalone zostały parametry i wskaźniki nowej zabudowy, które pozwolą zachować ład przestrzenny. Dla terenu usług U wprowadzono wskaźnik dotyczący powierzchni zabudowy, który pozwoli w optymalny sposób określić możliwości inwestowania na tym terenie. Ponieważ w planie teren usług oznaczony w planie symbolem U jest już całkowicie zainwestowany przez budynek tzw. Wieży Zegarowej, obecnie Muzeum Dzwonów i Fajek, nie ustalono minimalnej powierzchni działki budowlanej. Teren ten składa się z trzech działek o łącznej powierzchni 0,02 ha i praktycznie nie ma możliwości dokonania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni zgodnej z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla (dla terenu usług – 0,10 ha). W ustaleniach planu w §4 ust. 7 pkt 13 dopuszczono podziały nieruchomości mające na celu jedynie wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek zgodnie z przeznaczeniem terenu. W planach miejscowych na terenie Starego Miasta Przemyśla, objętych dodatkową formą ochrony konserwatorskiej tj. utworzeniem parku kulturowego, brak określenia minimalnej powierzchni działki jest zamierzony i wielokrotnie stosowany ze względu na charakter i specyfikę zabudowy składającą się z kwartałów zabytkowej zabudowy często zabudowanych w stu procentach w stosunku do powierzchni działek. Ponadto określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej, w myśl art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest elementem fakultatywnym planu miejscowego ustalany w zależności od potrzeb. W ustaleniach planu wykluczono możliwość lokalizacji usług handlu wielko powierzchniowego.

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;

Teren objęty planem stanowi charakterystyczne w przestrzeni miejskiej wnętrze urbanistyczne z budynkiem wieży zegarowej stanowiącej dominantę w panoramie miasta. Otoczony jest ulicami z zabudową pierzejową. Obejmuje urządzoną przestrzeń publiczną placu miejskiego - Placu Niepodległości - w otoczeniu kwartałów zabytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Teren placu jest zagospodarowany: plac jest utwardzony, w połuniowo-zachodniej części zlokalizowany jest pomnik Ojca św. Jana Pawła II, w północno-wschodniej duża fontanna, natomiast pozostała część stanowi zielen urządzoną ze schodami terenowymi i elementami małej architektury (ławki, kosze na śmieci, oświetlenie itp.) oraz wysokimi drzewami wzdłuż ulicy Franciszkańskiej. We wschodniej części terenu, zlokalizowany jest budynek Muzeum Narodowego Ziemi Przemyskiej - Muzeum Dzwonów i Fajek przy ul. Władycze 3 (Wieża Zegarowa). Obsługiwany jest istniejącą siecią w/w dróg publicznych zlokalizowanych dookoła tego terenu. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 82), 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. 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 ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ;

Teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w obszarach:

- 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.,
- pomnika historii „Przemysł - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r.(Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
- strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
- strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta,

Ochronie podlega również:

- obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony nr A-589, wieży cerkiewnej tzw. zegarowej (Muzeum Dzwonów i Fajek - oddział Muzeum Narodowego Ziemi Przemyskiej), ul. Władycze 3,
- stanowisko archeologiczne oznaczone 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 w odrębnym paragrafie 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.

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;

Teren objęty planem zajmuje obecnie urządzony plac miejski z budynkiem muzeum. Obsługiwany jest przez sieć istniejących dróg publicznych (w obszarze i poza obszarem planu). Istniejące zainwestowanie zabudową i infrastrukturą techniczną umożliwi niewielkie uzupełnienie terenu o 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 istniejącego zagospodarowania. Znajdująca się tu zabytkowa zabudowa i przestrzenie publiczne 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: Ø125 w ul. Franciszkańskiej, Ø160 w ul. Władycze i Ø160 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego. W zakresie gospodarki ściekowej do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej o wymiarach: 750/500 i 1200/700 w Franciszkańskiej, 860/500 w ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego, 860/500 w ul. Władycze. 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: cw150 w ul. Władycze. Dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej. W zakresie elektroenergetyki: zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych. Dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowych stacji transformatorowych napowietrznych lub wnetrzowych 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 wzdłuż ulicy i w ul. Władycze, gs40 i gs110 w ul. Bpa Jana Śnigurskiego. W zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci. 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.

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 „Plac Niepodległości” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 23.12.2022r.,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Niepodległości” w dniach od 25.09.2023r. - 18.10.2023r. (dyskusja publiczna: 03.10.2023r.) z terminem składania uwag do dnia 10.11.2023r. Ogłoszenia 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,
- ogłoszenie i obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plac Niepodległości” w dniach od 04.11.2024r. - 30.11.2024r. (dyskusja publiczna: 13.11.2024r.) z terminem składania uwag do dnia 31.12.2024r. 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 PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

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

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

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: opracowania ekofizjograficznego, 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 10 wniosków, 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 wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie procedury planistycznej uwzględniono w możliwym zakresie wnioski. Po etapie wyłożenia 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 Przemyśla. 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 obecny charakter terenu, stanowiący dużą przestrzeń palcu miejskiego wraz z obiektem muzeum (wieżą zegarową), nie będzie praktycznie nowych możliwości inwestycyjnych, w związku z czym nie będzie też wpływu na podniesienie poziomu transportochłonności.

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

Nie dotyczy.

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

W obszarze planu wyznaczono układ komunikacyjny na podstawie istniejącej sieci dróg obsługującej ten teren jak i kwartały zabudowy sąsiadującej. 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 ...:**

Teren objęty planem znajduje się w ścisłym centrum Starego Miasta Przemysła, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy istniejącymi drogami. Obejmuje urządzonej przestrzeń publiczną placu miejskiego - Placu Niepodległości - w otoczeniu kwartałów zabytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. We wschodniej części terenu, zlokalizowany jest budynek Muzeum Narodowego Ziemi Przemyskiej - Muzeum Dzwonów i Fajek przy ul. Władycze 3 (Wieża Zegarowa). Obsługiwany jest istniejącą siecią w/w dróg publicznych zlokalizowanych dookoła tego terenu. Proponowane przeznaczenie zostało 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 Przemysła przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Przemysłu Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. Zgodnie z w/w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przemysła 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 kadencji rady 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 w/w Studium uchwalone Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 25 maja 2017r. - jest aktualne.

Sporządzenie nowego mpzp „Plac Niepodległości” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemysła przyjętym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemysła 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 Niepodległości” w Przemysłu.

Opracowanie i uchwalenie mpzp „Plac Niepodległości” spowoduje wygenerowanie dochodów własnych i wydatków Gminy Miejskiej Przemysł. 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. Prognozowana suma wydatków wyniesie 82 000,00 zł (koszt opracowania mpzp). W projekcie planu nie przewiduje się zmiany dotychczasowego wykorzystania terenów, co nie będzie stanowiło podstawy do naliczenia podatku od gruntu. Saldo wydatków i wpływów wynikające z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest ujemne dla budżetu gminy i wyniesie 82 000,00 zł.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. *Martłomiej Barszczak*
Zastępca Prezydenta

2025-01-29

DYREKTOR

Biurowo Rozwoju Miasta Przemysła

Barbara Czekierda
mgr inż. arch. Barbara Czekierda

27.01.2025 r.

Generalny Projektant

Biurowo Rozwoju Miasta Przemysła

mgr inż. arch. Barbara Czekierda