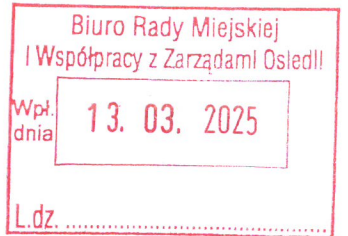


KGM
13.03.2025
W

PROJEKT NR 74/2025

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU
z dnia r.



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Stare Miasto II”

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

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto II” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 3,4 ha.
3. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr 3/2021 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 18 stycznia 2021 r. zmienionej uchwałą Nr 22/2023 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 20 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto II” i obejmują teren zawarty między ulicami: Jagiellońską, Plac Na Bramie, Adama Mickiewicza, Generała Józefa Sowińskiego, Placem Legionów, torami kolejowymi i granicą obowiązującego mpzp „Jagiellońska”.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 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 na rysunku planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich funkcji stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - 2) U/MW - teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową wielorodzinną,
 - 3) UK - teren zabudowy usługowej sakralnej,
 - 4) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - 5) ZP/U - teren zieleni urządzonej z zabudową usługową,
 - 6) Tk - teren infrastruktury kolejowej,
 - 7) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych,
 - 8) KDD/KP - tereny dróg publicznych dojazdowych z parkingami.

§ 3.

1. **Ilećroć w uchwale mowa jest o:**

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,
- 2) projektowaniu uniwersalnym – należy przez to rozumieć projektowanie przestrzeni, miejsc publicznych i budynków uwzględniające potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w taki sposób by były użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania,
- 3) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery, itp., określone niniejszą uchwałą,
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, lub teren w liniach rozgraniczających o tym samym przeznaczeniu,
- 5) strefie ochrony krajobrazu Starego Miasta – należy przez to rozumieć obszar z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu oraz szczególnymi zasadami kształtowania i ochrony zabudowy, w celu zachowania charakteru oraz historycznego układu urbanistycznego w obrębie najstarszych struktur miasta,
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°,
- 7) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,
- 8) 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,
- 9) 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),
- 10) 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 u przestrzennego:**

- 1) teren objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy:
 - a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m².

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 KDL i KDD/KP.
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 2022r., dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu” uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r., w którym znajduje się cały obszar planu,
 - 2) obszaru pomnika historii „Przemyśl - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 2419), w którym znajduje się część obszaru planu,
 - 3) obszaru pomnika historii „Twierdza Przemyśl” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2019r. poz. 159), w którym znajduje się część obszaru planu,
 - 4) strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493, w której znajduje się cały obszar planu,
 - 5) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta, w której znajduje się cały obszar planu i dla której dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachów: dachówką i blachą płaską (np.: aluminiową, miedzianą, cynkową, tytanowo-cynkową, zwykłą powlekaną), w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, gontem, szkłem w tym panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi stanowiącymi nie więcej niż 20% powierzchni dachu,
 - b) wykończenie elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień, szkło, metal, drewno, beton,
 - 6) pierzei ulicy wpisanej do rejestru zabytków - zabudowa ul. Jagiellońskiej, A-1126,
 - 7) obiektów:
 - a) wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu:
 - zespół klasztorny OO. Reformatów wraz z zabudową przy ul. Jagiellońskiej 2, obejmujący: Kościół pw. Św. Antoniego, klasztor, sklepy, spichlerz, stajnie, schody, ogrodzenie, altanę, A-477,
 - budynek dworca kolejowego PKP, A-752,
 - dom, ul. Sowińskiego 1, A-1,
 - budynek, ul. Sowińskiego 5, A-1456,
 - dom, Plac Na Bramie 2, A-1073 z działką,
 - dom, ul. Jagiellońska 6, A-255,
 - dom, ul. Jagiellońska 8, A-1758,
 - dom, ul. Jagiellońska 12, A-124 z działką,
 - b) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - część mostu kamiennego - ew1,
 - dom, ul. Kamienny Most 2 - ew2,
 - dom, ul. Kamienny Most 4 - ew3,
 - dom, ul. Jagiellońska 10 - ew4,
 - domy, ul. Mnisza 5, 5a - ew5,
 - dom, ul. Mnisza 3 - ew6,
 - dom, Plac Legionów 1 - ew7,
 - budynek przy ul Mniszej 8 - ew8,
 - 8) stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu nr 71/AZP/108-84/137.

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

- 1) jako przestrzenie publiczne określa się tereny:
 - a) dróg publicznych lokalnych KDL,
 - b) dróg publicznych dojazdowych z parkingami KDD/KP,
 - c) zieleni urządzonej ZP,
- 2) nakazuje się kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych i stałych przegród uniemożliwiających komunikację pieszą na terenach, które stanowią przestrzeń publiczną,
 - b) ogrodzeń, za wyjątkiem tymczasowych ogrodzeń sezonowych ogródków gastronomicznych,
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) tymczasowych obiektów i urządzeń takich jak: stragany, stoiska, kioski, 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) ogródków gastronomicznych,
 - e) 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 planu,
 - 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 planu,
 - złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610, w którym znajduje się cały obszar planu,
 - 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,
 - c) położenie w granicach obszaru kolejowego i strefie od obszaru kolejowego w których obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego w terenach w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej,
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) garaży blaszanych i obiektów gospodarczych blaszanych,
 - c) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
 - d) budowli wolnostojących typu maszt antenowy, za wyjątkiem terenu Tk,
- 3) dopuszcza się lokalizację:

- a) garaży podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury budynków, za wyjątkiem terenów 3MW/U, ZP/U i Tk,
- 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) pomników o wysokości do 5,0m,
- h) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 25,0m², wysokości do 4,0m,
- i) murów oporowych, skarp i nasypów.

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

1) komunikacji - dostępność z terenów:

- a) dróg publicznych: lokalnych 1KDL, 2KDL, dojazdowych z parkingami 1KDD/KP, 2KDD/KP, 3KDD/KP,
- b) ulic: Jagiellońskiej, Placu Na Bramie, Adama Mickiewicza, Generała Józefa Sowińskiego, Placu Legionów, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,

2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości nie mniejszej niż:

- a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na każde 30,0m² powierzchni użytkowej dla funkcji: handel, gastronomia, rzemiosło, pracownie artystyczne, itp.,
- c) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników, petentów /z dopuszczeniem wykorzystania ulic dla funkcji muzeum, kino, teatr, biblioteka, oświata, 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) Ø400 w ul. Mniszej, na Placu Legionów,
- b) Ø250 w ul. Mniszej i ul. Jagiellońskiej,
- c) Ø280 w ul. Jagiellońskiej,
- d) Ø90 w ul. Jagiellońskiej,
- e) Ø100 w ul. Mniszej,
- f) Ø325 w ul. Mickiewicza,
- g) Ø80 w ul. Sowińskiego i na Placu Legionów.
- h) 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 i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej:

- a) o wymiarach 1550/900 w ul. Jagiellońskiej,
- b) o wymiarach 750/500 w ul. Mniszej,
- c) Ø500 w ul. Mniszej,
- d) Ø700 w ul. Mickiewicza,
- e) Ø400 w ul. Sowińskiego,
- f) budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø150 mm,

5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej,

- b) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,
 - c) wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) dodatkowo oczyścić,
 - d) budowa sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż $\text{Ø}250$ mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż $\text{Ø}200$ mm, z uwzględnieniem retencji oraz wyposażonej w urządzenia regulujące przepływy,
 - e) zakazuje się wykorzystywania kolejowych urządzeń odwadniających do odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- 6) gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
- 7) ciepłownictwa:
- a) z ciepłociągów: cw50, cw65, cw80, cw100, cnA65, stanowiących podstawowy system dostawy ciepła w zasięgu zdalaczynego miejskiego systemu ciepłowniczego,
 - b) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż $\text{Ø}20$ mm,
 - c) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,
 - d) w przypadku, gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego,
- 8) elektroenergetyki:
- a) zasilanie sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego 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:
 - gs125 wzdłuż ul. Jagiellońskiej, ul. Mickiewicza
 - gs75 wzdłuż Placu na Bramie,
 - gs70 wzdłuż ul. Jagiellońskiej, ul. Mniszej,
 - gs50 wzdłuż ul. Sowińskiego,
 - gs40 wzdłuż ul. Jagiellońskiej,
 - b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż $\text{Ø}40$ mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż $\text{Ø}25$ mm,
- 10) telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejącymi i projektowanymi sieciami,
- 11) dopuszcza się :
- a) zwiększenie parametrów sieci, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
- 12) ustala się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg oraz 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 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 na rysunku planu symbolami: MW/U, U/MW, Tk,
- 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 z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U**.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz mieszkalnych wielorodzinnych z usługami o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 49% powierzchni użytkowej każdego budynku.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: rzemiosła, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, itp.
4. Dla terenów 3MW/U i 5MW/U obowiązują ustalenia §4 ust. 6 pkt 1 lit. c.
5. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 6,0,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów:
 - a) 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U - 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) 3MW/U - 75% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów:
 - a) 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U - dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
 - b) 3MW/U - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych minimum 2 kondygnacje nadziemne, dla terenów:
 - a) 1MW/U do 22,0m,
 - b) 2MW/U do 20,0m,
 - c) 4MW/U do 17,0m,
 - d) 3MW/U, 5MW/U do 12,0m,
 - 6) wysokość budynków garażowych - do 4,0m,
 - 7) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych:
 - jedno, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci od 20° - 45°,
 - b) garażowych:
 - płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci od 12° - 30°.
6. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych lokalnych 1KDL, 2KDL, dojazdowych z parkingiem 1KDD/KP, 2KDD/KP oraz ulic: Jagiellońskiej, Placu Na Bramie, Adama Mickiewicza, Generała Józefa Sowińskiego, Placu Legionów, znajdujących się poza granicami planu.

§ 6.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych oraz usługowych z lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej budynku.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: hotelarstwa, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, rzemiosła, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, itp.
4. Dla terenu obowiązują ustalenia §4 ust. 6 pkt 1 lit. c.
5. 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 - 100% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość budynków:
 - a) usługowych i usługowych z lokalami mieszkalnymi minimum 2 kondygnacje nadziemne, do 18,0m,
 - b) garażowych do 4m,
 - 6) dachy budynków:
 - a) usługowych i usługowych z lokalami mieszkalnymi
 - jedno, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci od 20° - 45°,
 - b) garażowych:
 - płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci od 12° - 30°.
6. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu z drogi publicznej lokalnej 2KDL.

§ 7.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UK.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych sakralnych oraz usługowych.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: kultu religijnego, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, turystyki, gastronomii, handlu, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, rzemiosła, itp.
4. Dla terenu obowiązują ustalenia §4 ust. 6 pkt 1 lit. c.
5. 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 - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość:
 - a) budynku kościoła do 20,0m,
 - b) dominanty architektonicznej do 23,0m,
 - c) budynków klasztornych do 12,0m,
 - d) pozostałych budynków usługowych do 12,0m,
 - e) budynków garażowych do 4,0m,
 - 6) dachy budynków:
 - a) kościoła, w tym dominanty architektonicznej:
 - dwu i wielospadowe, hełmowe, kopułowe,

- kąty nachylenia połaci od 25° - 80°,
 - b) klasztornych i pozostałych usługowych:
 - jedno, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci od 20° - 45°,
 - c) garażowych:
 - płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 12° - 45°.
6. Ustala się dostępność komunikacyjną:
- 1) z terenu drogi publicznej lokalnej 2KDL,
 - 2) z ulic: Jagiellońskiej, Placu Na Bramie, Generała Józefa Sowińskiego, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
 - 3) przez teren zieleni urządzonej z zabudową usługową ZP/U.

§ 8.

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Dla terenu obowiązują ustalenia §4 ust. 6 pkt 1 lit. c.
3. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w szczególności w formie: skweru, ogrodu, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni terenu.
5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz z drogi publicznej dojazdowej z parkingiem 1KDD/KP.

§ 9.

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej z zabudową usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni urządzonej w szczególności w formie: ogrodu, skweru, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,
 - 2) budynków usługowych.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: kultu religijnego, handlu, turystyki, gastronomii, rzemiosła, itp.,
4. Dla terenu obowiązują ustalenia §4 ust. 6 pkt 1 lit. c.
5. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,05
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość budynków usługowych do 6,0m,
 - 7) dachy budynków:
 - a) płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe,
 - b) kąty nachylenia połaci od 12° - 45°.
6. Ustala się dostępność komunikacyjną:
 - 1) z terenu drogi publicznej lokalnej 2KDL oraz z drogi publicznej dojazdowej z parkingiem 2KDD/KP,
 - 2) przez teren UK.

§ 10.

1. Wyznacza się teren infrastruktury kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem **Tk**.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych dworca kolejowego.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: biurowych i administracji, turystyki, gastronomii, handlu, kultury i rozrywki, itp.
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 - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość budynków usługowych do 15,0m,
 - 7) dachy budynków usługowych:
 - jedno, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci od 20° - 45°.
5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu dróg publicznych: dojazdowych z parkingami 2KDD/KP, 3KDD/KP oraz Placu Legionów, znajdującego się poza granicami planu.

§ 11.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL i 2KDL**.
2. Dla terenów obowiązują ustalenia §4 ust. 6 pkt 1 lit. c.
3. Dopuszcza się z zastrzeżeniem §4 ust. 4:
 - 1) budowlę typu most,
 - 2) miejsca postojowe.
4. Ustala się wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) chodniki minimum jednostronne,
 - 3) oświetlenie minimum jednostronne.

§ 12.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych z parkingami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD/KP, 2KDD/KP i 3KDD/KP**.
2. Dla terenów obowiązują ustalenia §4 ust. 6 pkt 1 lit. c.
3. Dopuszcza się:
 - 1) na poziomie terenu: zjazdy, windy i zejścia do poziomu garażu podziemnego, przejścia podziemne,
 - 2) zieleni urządzoną,
 - 3) świetliki i urządzenia techniczne dla obsługi parkingów i przejść podziemnych,
 - 4) podziemny parking dla samochodów osobowych,
 - 5) piesze pasaże komunikacyjne,
 - 6) miejsca postojowe.
4. Ustala się wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) oświetlenie minimum jednostronne.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§ 14.

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

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła
mgr Joanna Balawender-Wcisła

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

Sprawdzono pod względem
formalno prawnym
RADCA PRAWNY MADEK MAZUR
RZ-P 230

Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Bartłomiej Barczak
Zastępca Prezydenta
ZASTĘPCA PREZYDENTA
mgr Krzysztof Majcher

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. 1130z późniejszymi zmianami), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto II” 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

Bartłomiej Darszczak
mgr inż. Bartłomiej Darszczak
Zastępca Prezydenta

2025 -03- 13

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
Joanna Balawender-Wcisło
mgr Joanna Balawender-Wcisło

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

ZASTĘPCA PREZYDENTA
Krzysztof Majcher
mgr Krzysztof Majcher

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Stare Miasto II”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto II” został opracowany na podstawie uchwały Nr 3/2021 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 18 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia oraz uchwałą Nr 22/2023 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 20 lutego 2023r. zmieniającą poprzednią uchwałę w zakresie zmiany granicy obszaru objętego planem.

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. Podkarpackiego 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 mpzp „Stare Miasto II” 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 II” 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 wewnątrz 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 3,4 ha, położony w dzielnicy Stare Miasto. Teren opracowania zawarty jest między ulicami: Jagiellońską, Plac Na Bramie, Adama Mickiewicza, Generała Józefa Sowińskiego, Placu Legionów, torami kolejowymi i granicą obowiązującego mpzp Jagiellońska.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią w większości własności prywatne, Gminy Miejskiej Przemysł w zarządzie Zarządu Dróg Miejskich, podmiotów prowadzących działalność usługową oraz Zakonu Braci Mniejszych Konwentualnych (Franciszkanie).

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, liczne analizy, między innymi: analizę struktury stanu władania, inwentaryzację terenu, analizę fotograficzną, analizę wysokości zabudowy, analizę powierzchni zabudowy, analizą konserwatorską.

Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru, także pod kątem istniejącego zainwestowania i jego parametrów przyjęto nowe założenia planistyczne. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na terenach sąsiednich (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa), warunki przyrodnicze. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła.

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

- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wniosek z dnia 17.05.2021r., znak: AZP-II.5150.11.2021.PT,
- PGE Dystrybucja S.A. wniosek z dnia 10.05.2021r. znak: L.dz./KZ/2204/RE5/RM/KK/3760/2021,
- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. - wniosek z dnia 10.05.2021r. znak: OGiE/DE/DEM/Sanok/134/2021,
- Okręgowy Urząd Górniczy wniosek z dnia 18.05.2024 znak: KRO.5111.49.2021.GK,
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Przemysłu, wniosek z dnia 21.05.2021r. znak: NT/2711/IV/215.1/2021,
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego, wniosek z dnia 13.05.2021r. znak: RR-IV.7634.85.2021.KCH,
- Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., wniosek z dnia 19.05.2021r. znak: PSGJA.RODZ.422.85.21.

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

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w tym wykonano prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną do projektu planu. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania

na środowisko uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem znak: WOOŚ.411.1.60.2022.AP.2 z dnia 21.06.2021r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyśle pismo znak: PSNZ.9020.2.1.2021 z dnia 16.06.2021r.

Do projektu uchwały planu dołączono trzy załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1000 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 (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 SĄSIEDZTWA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obszar objęty planem jest praktycznie w większości zagospodarowany, posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Plac Na Bramie, Adama Mickiewicza, Generała Józefa Sowińskiego, Placu Legionów a torami kolejowymi. Teren ten obsługiwany jest istniejącą siecią w/w dróg publicznych zlokalizowanych dookoła terenu oraz drogami zlokalizowanymi na tym terenie.

W granicach planu znajduje się teren dworca kolejowego, który stanowi obszar zamknięty (w rozumieniu art.4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym). Linia kolejowa nr 91 Kraków Główny - Medyka - granica państwa, zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2023r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019r. poz. 552, z późn. zm.) ma charakter linii kolejowej o znaczeniu państwowym. W projekcie mpzp „Stare Miasto II” umieszczono zapisy nakazujące uwzględnić przy realizacji niniejszego planu nakazy, zakazy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego w terenach w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej. Dodatkowo w przepisach szczegółowych - zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - umieszczono zapisy odsyłające do tego paragrafu a na rysunku planu oznaczono granice strefy od obszaru kolejowego.

Teren objęty planem posiada niezbędną infrastrukturę techniczną. Istniejące w obszarze planu jak również w sąsiedztwie systemy sieci infrastruktury technicznej, obsługujące skupiska zorganizowanej zabudowy, posiadają techniczne możliwości rozbudowy i obsługi nowych terenów.

3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU

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

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 Przemyśle - opinia z dnia 19.10.2023r.,

- Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Przemyślu Sp. z o.o. - opinia z dnia 09.10.2023r.,
 - Polskich Sieci Elektroenergetycznych - opinia z dnia 29.09.2023r.,
 - Gaz Systemu S.A. Oddział w Tarnowie - opinia z dnia 02.10.2023r.,
 - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia z dnia 18.10.2023r.,
 - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 11.10.2023r.,
 - Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Rzeszowie – uzgodnienie z dnia 02.10.2023r.,
 - Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie z dnia 04.10.2023r.,
 - Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 09.10.2023r.,
 - Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - decyzja o umorzeniu postępowania z dnia 12.10.2023r.,
 - Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - pismo z dnia 12.10.2023r. - dotyczące weryfikacji zapisów planu i ponowne przesłanie do uzgodnień.
- Ostateczne uzgodnienie - pismo z dnia 06.05.2024r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - uzgodnienie z dnia 18.10.2023r.,

Wyłożenie odbyło się w dniach od 12.12.2025r. do 07.01.2025r., (dyskusja publiczna: 19.12.2024r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 31.12.2025r. 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 „Stare Miasto II” 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;

Granicami niniejszego planu objęto zabudowę terenów wzdłuż ulicy Jagiellońskiej i ulicy Mickiewicza po ich północnej stronie. Są to zwarte kwartały zabudowy śródmiejskiej. Kościół Reformatorów znajduje się trzy metry poniżej poziomu ulicy. Placu Legionów usytuowany jest budynek dworca kolejowego. Plac przed dworcem, który pełni funkcję parkingu publicznego to teren znajdujący się w już obowiązującym planie miejscowym „Dworcowa”. Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia zakładanego przeznaczenia, które będzie uzupełnieniem i kontynuacją istniejącej w tym obszarze zabudowy. 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.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Zabudowa wzdłuż ulicy Jagiellońskiej i ulicy Mickiewicza stanowi kwartały historycznych kamienic. Zabudowa przy moście kamiennym pochodzi z końca XIX wieku. Wysokość tych budynków dochodzi do pięciu kondygnacji. Narożnik południowy kwartału pozbawiony jest zabudowy (działania wojenne). Następne sześć kamienic tworzy pełny zespół zabudowy z XIX/XX wieku. Jest to zabudowa zwarta, przeciętnie trzy- czterokondygnacyjna. Kościół Reformatorów z bogatą historią, usytuowany jest u zbiegu ulic Jagiellońskiej i Mickiewicza. Kościół składa się z jednonawowej świątyni połączonej z klasztorem, którego krużganki

obiegają wirydarz. Zachował się również teren dawnego cmentarza, otoczonego murem obronnym z zachowaną basztą z początku XIX wieku. Budynek dworca kolejowego należy do najlepiej zachowanych i najpiękniejszych budynków dworcowych w Polsce. Dworzec przebudowano w stylu neobarokowym i rozbudowano w 1895r., nadając mu bogatą formę architektoniczną. Obok zlokalizowane są kamienice o zróżnicowanej - od dwóch do czterech kondygnacji. Tu również, jak w całym terenie opracowania funkcja mieszkalna łączy się z funkcją usługową, przeważnie w parterach kamienic. Plac przed dworcem stanowi otwarcie widokowe dla ekspozycji jego zabytkowej architektury. Dla poszczególnych terenów ustalone zostały parametry i wskaźniki nowej zabudowy, które pozwolą zachować układ architektoniczny tej dzielnicy.

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.

Obszar objęty planem w przeważającej części leży w aglomeracji Przemysł, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020 r. (Dz. U. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020 r., poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemysł i wyznaczenia nowej aglomeracji Przemysł.

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

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

Teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w obszarach:

- 1) Parku Kulturowego „Stare Miasto”, powołanego uchwałą Nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 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.,
- 2) pomnika historii „Przemysł - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
- 3) strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętej wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493,
- 4) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta,
- 5) pierzeja ulicy wpisana do rejestru zabytków - zabudowa ul. Jagiellońskiej, A-1126,
- 6) stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu nr 71/AZP/108-84/137.

Ochronie konserwatorskiej podlegają też:

a) wpisane do rejestru zabytków:

- zespół klasztorny OO. Reformatów wraz z zabudową przy ul. Jagiellońskiej 2, obejmujący: Kościół pw. Św. Antoniego, klasztor, sklepy, spichlerz, stajnie, schody, ogrodzenie, altana, A-477,
- budynek dworca kolejowego PKP, A-752,
- dom, ul. Sowińskiego 1, A-1,
- budynek, ul. Sowińskiego 5, A-1456,
- dom, Plac Na Bramie 2, A-1073 z działką,
- dom, ul. Jagiellońska 6, A-255,
- dom, ul. Jagiellońska 8, A-1758,
- dom, ul. Jagiellońska 12, A-124 z działką,

b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- część mostu kamiennego - ew1,
- dom, ul. Kamienny Most 2 - ew2,
- dom, ul. Kamienny Most 4 - ew3,
- dom, ul. Jagiellońska 10 - ew4,
- domy, ul. Mnisza 5, 5a - ew5,
- dom, ul. Mnisza 3 - ew6,
- dom, Plac Legionów 1 - ew7,
- budynek przy ul Mniszej 8 - ew8,

c) inne obiektów o szczególnych walorach, stanowiących uzupełnienia istniejących pierzei i ciągów zabudowy o jednolitym charakterze:

- kamienica, Mnisza 12 - nr1,
- kamienica, Plac Na Bramie 3 - nr2,
- kamienica, Plac Na Bramie 5 - nr3,
- kamienica, ul. Generała Józefa Sowińskiego 3 - nr4,
- kamienica narożna, Plac Legionów 11 - nr5.

W celu wypracowania optymalnych zasad ochrony konserwatorskiej przeanalizowano wytyczne PWKZ do planu. Odbyło się kilka spotkań ze służbami Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Miejskiego Konserwatora Zabytków. Dodatkowo wykonano szereg analiz istniejącej zabudowy (analizę zainwestowania, analizę zabytków, analizę krajobrazowo-widokową). 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. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego do planu „Wzgórze Zamkowe” oraz zaskarżenia przez służby Wojewody planu „Plac Niepodległości” tekst oraz część graficzna przedmiotowego planu „Stare Miasto II” zostały skorygowane, szczególnie w zakresie zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenie te zostały uogólnione, zrezygnowano z zapisów odnoszących się wg służb Wojewody do wykonywania czynności, formułowania precyzyjnych ograniczeń, ściśle określonych obowiązków, ustalania norm odnoszących się do poszczególnych nieruchomości czy obiektów budowlanych.

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

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

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

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

7) PRAWO WŁASNOŚCI;

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

8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA;

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

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

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

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

W zakresie zaopatrzenia w wodę z istniejącej w obszarze i poza obszarem planu miejskiej sieci wodociągowej: Ø400 w ul. Mniszej, na Placu Rotmistrza Pileckiego, na Placu Legionów, Ø250 w ul. Mniszej i ul. Jagiellońskiej, Ø280 w ul. Jagiellońskiej, Ø90 w ul. Jagiellońskiej, Ø100 w ul. Mniszej, Ø325 w ul. Mickiewicza, Ø80 w ul. Sowińskiego i na Placu Legionów. Budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm. W zakresie gospodarki ściekowej - odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej: o wymiarach 1550/900 na Placu Rotmistrza Pileckiego i ul. Jagiellońskiej, o wymiarach 750/500 w ul. Mniszej, Ø500 w ul. Mniszej, Ø700 w ul. Mickiewicza, Ø400 w ul. Sowińskiego. Budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø150 mm. Odprowadzania 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. 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. Wyklucza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na teren kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

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 z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze planu i poza obszarem planu: cw50, cw65, cw80, cw100, cnA65. Budowa, rozbudowa, przebudowa sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø20 mm. 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. Z zakresu elektroenergetyki zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń oraz 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. W zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia gs125 wzdłuż ul. Jagiellońskiej, ul. Mickiewicza, gs75 wzdłuż Placu na Bramie, gs70 wzdłuż ul. Jagiellońskiej, ul. Mniszej, gs50 wzdłuż ul. Sowińskiego, gs40 wzdłuż ul. Jagiellońskiej. Rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm. Z zakresu telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci. Dopuszcza się zwiększenie parametrów sieci, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy. Dopuszcza się 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 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:

- zawiadomienia i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto II” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 29.05.2021r.
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto II” w dniach od 12.12.2024r. do 07.01.2025r. (dyskusja publiczna: 19.12.2024r.) z terminem składania uwag do dnia 31.01.2025r.

Ogłoszenie o wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemyśle w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej. Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Urzędu Miejskiego w Przemyśle. Dyskusje publiczne odbyły się w formie teleinformatycznej - internetowej. Na etapie wyłożenia 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 Urzędu Miejskiego w Przemyśle 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 7 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 międzyfunkcjonalnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny.

Ad. ust. 4. W przypadku 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 ul. Jagiellońskiej.

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

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

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

Teren objęty planem znajduje się w ścisłym centrum Starego Miasta Przemysła, w obszarze zurbanizowanym, zlokalizowanym pomiędzy istniejącymi drogami. Obejmuje kwartały zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW-U są praktycznie w całości zainwestowane a niewielkie możliwe uzupełnienia w formie zabudowy plombowej będą stanowiły kontynuacją funkcji występujących na tym terenie. 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. 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 VIII 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 mpzp „Stare Miasto II” 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 „Stare Miasto II” w Przemysłu.

Obciążenia finansowe to koszty związane z uchwaleniem mpzp wyniosą 92 000,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100). Prognozowany dochód gminy z podatku od nieruchomości w okresie 7 lat wyniesie: 138 040,00 zł (słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy czterdzieści złotych 00/100). Saldo wydatków i wpływów wynikających z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest dodatnie dla budżetu gminy i wyniesie 46 040,00 zł (słownie: czterdzieści sześć tysięcy czterdzieści złotych 00/100).

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Balswender-Wcisło *mgr inż. arch. Joanna Szczepaniak*

10

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Bartłomiej Barszczak
Zastępca Prezydenta

2025-03-13