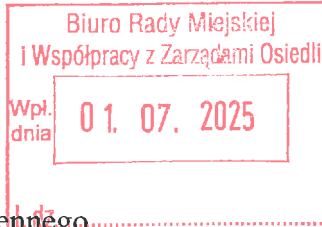


UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU  
z dnia .....



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
**„Stare Miasto - Karmel”**

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 ustawy 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 Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r., Rada Miejska w Przemyśle uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Karmel” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 5,9 ha.
3. Granica planu określona została w załączniku graficznym do uchwały Nr 11/2021 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Karmel” i obejmuje obszar położony pomiędzy ulicami: Biskupa Jana Śnigurskiego od północy, Władycze, Komisji Edukacji Narodowej, Ks. Jerzego Popiełuszki oraz murami staromiejskimi od wschodu i południowego wschodu, Tatarską, Karmelicką, Placem Tadeusza Czackiego od zachodu.
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,
  - 4) załącznik Nr 4 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
  - 3) U - tereny zabudowy usługowej,
  - 4) U/MW - teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową wielorodzinną,
  - 5) UK – tereny zabudowy usługowej sakralnej,
  - 6) ZP - tereny zieleni urządzonej,
  - 7) ZP/U - tereny zieleni urządzonej z zabudową usługową,
  - 8) KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej,
  - 9) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych,
  - 10) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych,
  - 11) KX - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego.

### § 3.

#### 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

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

- b) przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>.

**2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) nakazuje się ochronę pomników przyrody zgodnie z Uchwałą Nr 224/2015 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 26 listopada 2015r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 10 grudnia 2015r. poz. 4079) w sprawie ustanowienia pomników przyrody,
- 2) 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 zieleni wysokiej oraz stałych budowli i urządzeń technicznych przysłaniających ekspozycję widokową w terenie 2KDD.

**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) 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) obiektów:
  - a) wpisanych do rejestru zabytków oznaczonych na rysunku planu:
    - zespół klasztorny SS. Karmelitanek Bosych wraz z umocnieniami fortyfikacyjnymi, A-467, obejmujący: kościół murowany - Kościół p.w. Matki Boskiej Szkaplerznej, klasztor murowany, budynki gospodarcze, mur ogrodzeniowy, pozostałości fortyfikacji ziemnych z XVII w.,
    - zespół klasztorny OO. Karmelitów Bosych, A-314, obejmujący: kościół murowany - Kościół p.w. Św. Teresy od Jezusa, klasztor murowany, dzwonnice, ogrodzenie wraz z bramami, ogród, mury obronne,
    - zespół fortyfikacji miejskich - miejskie mury obronne, A-1471, obejmujący: kurtynę na zapleczu Klasztoru OO. Karmelitów Bosych, bastion pld. tzw. Basztę Kowalską, fosę, obwarowania wokół Klasztoru SS. Karmelitanek Bosych przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 4, wał kleszczowy przed kurtyną na zapleczu Klasztoru OO. Karmelitów Bosych,
    - budynek Pałacu Biskupów Greckokatolickich, Pl. Czackiego 3, A-541,
    - dom ul. Tatarska 1 wraz z działką, A-506,
    - dom ul. Tatarska 3, A-1196,
    - budynek, ul. Śmigurskiego 10 i 12, A-6,
    - dom ul. Śmigurskiego 14, A-256,
    - dom ul. Władycze 2, A-208,
    - działka wraz z ogrodzeniem ul. Popiełuszki, A-229,

- b) wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - dom ul. Śnigurskiego 16 - ew1,
  - dom ul. Śnigurskiego 18 - ew2,
  - dom ul. Śnigurskiego 20 - ew3,
  - dom ul. Władycze 4 - ew4,
  - dom ul. Władycze 6 - ew5,
  - dom ul. Władycze 8 - ew6,
  - dom ul. Władycze 10 - ew7,
  - dom ul. Władycze 12 - ew8,
  - dom ul. Władycze 14 - ew9,
  - dom ul. Władycze 16 - ew10,
  - budynek przy ul. Karmelickiej 5 - ew11,
- 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) stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu nr: 6/AZP108-84/72, 9/AZP108-84/75, 10/AZP108-84/76, 11/AZP108-84/77, 26/AZP108-84/92.

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

- 1) jako przestrzenie publiczne określa się tereny:
  - a) dróg publicznych KDZ, KDL, KDD,
  - b) ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego KX,
  - c) zieleni urządzonej IZP,
- 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 zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w obszarach osuwania się mas ziemnych w granicach osuwiska nieaktywnego (nr SOPO 51310) zakazuje się:
  - a) budowy nowych obiektów budowlanych,
  - b) zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz nadsypywania gruntu, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - c) powierzchniowego odprowadzania oraz rozsączania ścieków w gruncie.

**7. Ustala się zasady podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz podziały umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek umożliwiających zagospodarowanie, ekspozycję i udostępnienie miejskich murów obronnych w terenach: 11MW/U, 1UK, 1ZP/U, 2ZP/U.

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

- 1) nakazuje się uwzględnienie:
  - a) położenia 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 - 2”, wyznaczonego decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak: DGK-WK-I.761.120.2023.24.BG z dnia 04.04.2024r., w którym znajduje się cały obszar planu,
    - złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610, w którym znajduje się cały obszar planu,
  - b) przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 5 pkt 4 lit. a,
  - b) garaży blaszanych i obiektów gospodarczych blaszanych,
  - c) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
  - d) budowli wolnostojących typu maszt antenowy,
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) garaży:
    - podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury budynków w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, 11MW/U, 2U, 1UK, 2UK, 1ZP/U, 2ZP/U, 3ZP/U,
    - podziemnych lub wbudowanych w kubatury budynków w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 1U, U/MW,
    - podziemnego z obowiązkowym dachem zielonym w terenie 3ZP,
  - b) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
  - c) parkingów i miejsc postojowych, za wyjątkiem terenu 1ZP,
  - d) ciągów pieszych i pieszo-jezdných,
  - e) ścieżek rowerowych,

- f) obiektów małej architektury,
- g) pomników o wysokości do 5,0m,
- h) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 25,0m<sup>2</sup>, wysokości do 4,0m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW/U, 3ZP, U, UK, ZP/U, U/MW,
- i) murów oporowych, skarp i nasypów.

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

- 1) komunikacji – dostępność z terenów oznaczonych na rysunku planu:
  - a) dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnych 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, dojazdowych 1KDD, 2KDD,
  - b) ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego KX,
  - c) z Placu Tadeusza Czackiego znajdującego 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 30,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji handel, gastronomia, rzemiosło, pracownie artystyczne, itp.,
  - c) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników, petentów /z dopuszczeniem wykorzystania ulic dla funkcji muzeum, kino, teatr, biblioteka, oświata, urzędy administracji publicznej, miejsce kultu religijnego itp./,
  - d) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 1 pokój hotelowy dla funkcji hotel, hostel, schronisko młodzieżowe, zamieszkania zbiorowego, itp.,
  - e) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenach parkingów ogólnodostępnych i terenach ulic,
- 3) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
  - a) Ø160 w ul. Śmigurskiego,
  - b) Ø125 w ul. Władycze i ul. Komisji Edukacji Narodowej,
  - c) Ø250 w ul. Basztowej,
  - d) Ø300 w ul. Popiełuszki,
  - e) Ø63 w ul. Tatarskiej,
  - f) Ø100 w ul. Karmelickiej,
  - g) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
- 4) gospodarki ściekowej - odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej:
  - a) Ø450 w ul. Śmigurskiego,
  - b) o wymiarach 860/500 w ul. Władycze oraz w ul. Śmigurskiego,
  - c) Ø300 w ul. Komisji Edukacji Narodowej, ul. Basztowej, ul. Karmelickiej, na Placu Czackiego,
  - d) o wymiarach 750/500 w ul. Basztowej,
  - e) budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø150 mm,
- 5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej,
  - b) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,
  - c) wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) dodatkowo oczyścić,

- d) budowa sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø250 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm, z uwzględnieniem retencji oraz wyposażonej w urządzenia regulujące przepływy,
- 6) gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemysła,
- 7) ciepłownictwa:
  - a) z ciepłociągów: cw50, cw65, cw80, cw100, cnA65, stanowiących podstawowy system dostawy ciepła w zasięgu zdalaczynnego miejskiego systemu ciepłowniczego,
  - b) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø20 mm,
  - c) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,
  - d) w przypadku, gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego,
- 8) elektroenergetyki:
  - a) zasilanie z urządzeń oraz 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 wewnątrzowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,
- 9) zaopatrzenia w gaz:
  - a) z sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia:
    - gs110 wzdłuż ulicy Śmigurskiego, Władycze, Komisji Edukacji Narodowej,
    - gs63 wzdłuż ul. Karmelickiej, Tatarskiej, Osińskich,
    - gs50 wzdłuż ulicy Popiełuszki,
    - gs40 wzdłuż Placu Czackiego,
  - 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 istniejącymi i projektowanymi sieciami,
- 11) dopuszcza się :
  - a) zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
  - b) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
- 12) ustala się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg oraz na wszystkich terenach objętych planem.

**10. 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 nie powodujących zmiany ich sposobu użytkowania.

**11. 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: MN, MW/U, U, U/MW,
- 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

**Rozdział 2.**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**

**§ 5.**

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz gospodarczych.
3. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,2,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,0,
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych minimum 2 kondygnacje nadziemne, do 10,0m,
    - b) garażowych i gospodarczych do 4,0m,
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych:
      - dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci od 20° do 45°,
    - b) garażowych i gospodarczych:
      - dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci od 12° do 30°.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu drogi publicznej lokalnej 4KDL.

**§6.**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz mieszkalnych wielorodzinnych z usługami o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej każdego budynku.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: rzemiosła, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowych i administracji, 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 dla terenów:
    - a) 1MW/U, 2MW/U, 5MW/U, 7MW/U - 100% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 4MW/U, 8MW/U, 9MW/U - 80% powierzchni działki budowlanej,
    - c) 11MW/U - 70% powierzchni działki budowlanej,
    - d) 6MW/U, 10MW/U - 60% powierzchni działki budowlanej,
    - e) 3MW/U - 60% powierzchni terenu,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów:
    - a) 1MW/U, 2MW/U, 5MW/U, 7MW/U – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 4MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 11MW/U - 10% powierzchni działki budowlanej,

- c) 6MW/U, 10MW/U - 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) 3MW/U - 20% powierzchni terenu,
- 5) wysokość budynków:
  - a) minimum 2 kondygnacje nadziemne dla terenów:
    - 1MW/U, 3MW/U do 16,0m,
    - 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U do 16,5m,
    - 2MW/U, 9MW/U, 10MW/U do 18,0m,
  - b) dla terenu 11MW/U do 12,0m,
- 6) dachy budynków:
  - a) jedno, dwu i wielospadowe,
  - b) kąty nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 7) dla terenów 1MW/U, 2MW/U dopuszcza się rozbudowę budynków (o elementy komunikacji np. zewnętrzne klatki schodowe, windy, pochylnie, rampy dla niepełnosprawnych, daszki, balkony, itp.), do 20% w stosunku do ich powierzchni zabudowy na terenie 3ZP.
- 5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnych 1KDL, 2KDL, dojazdowych 1KDD, 2KDD, terenu ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego KX.

## § 7.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: rzemiosła, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowych i administracji, 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 dla terenów:
    - a) 1U - 70% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 2U - 60% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów:
    - a) 1U – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
    - b) 2U - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość budynków:
    - a) usługowych dla terenów:
      - 1U do 24m,
      - 2U do 16m,
    - b) garażowych do 4,0m,
  - 6) dachy budynków:
    - a) usługowych:
      - jedno, dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci od 20° do 45°,
    - b) garażowych:
      - płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci dla dachów jedno, dwu i wielospadowych od 12° do 30°,
5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: lokalnych 1KDL, 2KDL, dojazdowej 1KDD, terenu ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego KX oraz Placu Tadeusza Czackiego znajdującego się poza granicami planu.

## § 8.

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 każdego budynku.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: rzemiosła, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowych i administracji, 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 - 100% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,
  - 5) wysokość budynków minimum 2 kondygnacje nadziemne, do 16,5m,
  - 6) dachy budynków:
    - a) jedno, dwu i wielospadowe,
    - b) kąty nachylenia połaci od 20° do 45°,
5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: lokalnych 1KDL, 2KDL.

## § 9.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej sakralnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UK, 2UK**.
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. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów:
    - a) 1UK - 52% powierzchni terenu,
    - b) 2UK - 25% powierzchni terenu,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów:
    - a) 1UK - 20% powierzchni terenu,
    - b) 2UK - 40% powierzchni terenu,
  - 5) wysokość:
    - a) budynków kościołów do 30,0m,
    - b) dominant architektonicznych do 55,0m,
    - c) budynków klasztornych do 18,0m,
    - d) pozostałych budynków usługowych do 12,0m,
    - e) budynków garażowych do 4,0m,
  - 6) dachy budynków:
    - a) kościołów, w tym dominant architektonicznych:
      - dwu i wielospadowe, hełmowe, kopułowe,
      - kąty nachylenia połaci od 25° do 80°,
    - b) klasztornych i pozostałych usługowych:
      - jedno, dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci od 20° do 45°,
    - c) garażowych:
      - płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci dla dachów jedno, dwu i wielospadowych od 12° do 45°.
5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnych 2KDL, 4KDL, dojazdowej 2KDD.

### § 10.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) zieleni urządzonej w szczególności w formie: skweru, ogrodu, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,
  - 2) tablic informacyjnych,
  - 3) tymczasowych wystaw kulturalno-dydaktycznych i artystycznych,
  - 4) elementów przestrzennych typu: rzeźba, fontanna itp., o wysokości do 3,0m,
  - 5) ażurowych elementów konstrukcyjnych umożliwiających ekspozycję i udostępnienie miejskich murów obronnych i klasztornych: zewnętrzne przejścia rampy, pochylnie, schody ażurowe, itp.
3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni terenu, z zastrzeżeniem §4 ust. 4, §4 ust. 5, §4 ust. 6.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych lokalnych 3KDL, 4KDL.

### § 11.

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP**.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) zieleni urządzonej w szczególności w formie: skweru, ogrodu, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,
  - 2) części budynków mieszkalnych typu: zewnętrzne klatki schodowe, windy, pochylnie, rampy dla niepełnosprawnych, daszki, balkony itp., w ramach rozbudowy budynków zlokalizowanych w terenach 1MW/U, 2MW/U,
  - 3) budynków gospodarczych,
  - 4) boisk,
  - 5) urządzeń sportowych,
  - 6) placów zabaw,
  - 7) elementów przestrzennych typu: rzeźba, fontanna itp., o wysokości do 3,0m.
3. Ustala się wymagania:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25% powierzchni terenu,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni terenu,
  - 5) wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych minimum 2 kondygnacje nadziemne, do 18,0m,
    - b) gospodarczych do 4,0m,
  - 6) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych:
      - jedno, dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci od 20° do 45°,
    - b) gospodarczych:
      - płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe,
      - kąty nachylenia połaci dla dachów jedno, dwu i wielospadowych od 12° do 30°.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej 1KDD.

### § 12.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP/U**, **2ZP/U**, **3ZP/U**.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) zieleni urządzonej w szczególności w formie: ogrodu, skweru, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,
  - 2) elementów przestrzennych typu: rzeźba, fontanna itp., o wysokości do 3,0m,

- 3) ażurowych elementów konstrukcyjnych umożliwiających ekspozycję i udostępnienie miejskich murów obronnych: zewnętrzne przejścia rampy, pochylnie, schody ażurowe, itp.,
- 4) budynków usługowych.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: kultu religijnego, handlu, turystyki, gastronomii, rzemiosła, itp.
4. 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 - 10% powierzchni terenu,
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni terenu,
  - 5) wysokość budynków:
    - a) usługowych do 6,0m,
    - b) garażowych do 4,0m,
  - 6) dachy budynków:
    - a) płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,
    - b) kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 12° do 45°.
5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnych 2KDL, 3KDL, 4KDL.

### § 13.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.
2. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 5:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) chodniki minimum jednostronne,
  - 3) oświetlenie minimum jednostronne,
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

### § 14.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**.
2. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4 oraz §4 ust. 5:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) chodniki minimum jednostronne,
  - 3) oświetlenie minimum jednostronne,
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

### § 15.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD**.
2. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 3 oraz §4 ust. 5:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) chodniki minimum jednostronne,
  - 3) oświetlenie minimum jednostronne,
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

### § 16.

1. Wyznacza się teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.
2. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 5:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) oświetlenie minimum jednostronne,
  - 3) nawierzchnia utwardzona.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

**§ 18.**

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

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA

*Wojciech Bakun*

DYREKTOR  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

*mgr Joanna Balawender-Wcisło*

Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

*mgr inż. Izabela Kartasińska*

RADCA PRAWNY

*Artur Bielec*

Rz-P-162

ZASTĘPCA PREZYDENTA

*mgr inż. Bartłomiej Barszczak*

**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 „Stare Miasto - Karmel” Rada Miejska w Przemyślu stwierdza, co następuje:

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

**PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA**  
*Wojciech Bakun*

**DYREKTOR**  
**Biura Rozwoju Miasta Przemyśla**  
*mgr Joanna Bakuwender-Wcisło*

Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla  
*mgr inż. Izabela Kartasińska*

**ZASTĘPCA PREZYDENTA**  
*mgr inż. Bartłomiej Barszczak*

2025 -07- 01

## ZAŁĄCZNIK NR 4

do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Przemyśle

z dnia .....

**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WRAZ Z ROZTRZYgniĘCIEM  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„STARE MIASTO - KARMEŁ”**

| Lp. | Data wpływu uwagi                                                                            | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga                                                                                                                                                                         | Uwagi<br>(informacje, wyjaśnienia sposobu rozpatrzenia uwagi)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 2                                                                                            | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5                                             | 6                                                                                                                                                                                                                                        | 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.  | 30.08.23r                                                                                    | <p><b>Nieuwzględniona część uwagi:</b><br/>W pkt 4) złożonej uwagi, strona wnioskuje o zmianę zapisów tekstu uchwały w §4 ust. 11 pkt 1, który dotyczy ustalenia 30% stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW/U, U, U/M.</p> <p>Ze względu na niewielkie zmiany w przeznaczeniu terenów (zachowanie istniejących budynków, ale dopuszczenie działalności usługowej) i trudności z wyceną poszczególnych mieszkań w MW/U, strona stoi na stanowisku, że stosowanie maksymalnej stawki renty planistycznej nie jest uzasadnione i wnioskuje o obniżenie do 15%.</p> | Działka nr ewid. 882 obr. 207                 | <p><b>U/MW</b><br/>teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową wielorodzinną</p> <p>(w czasie wpływu uwagi na etapie I wyłożenia oznaczony symbolem: <b>U/M</b> teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej).</p> | <p>Ad. 4<br/>Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przyjęto ogólną zasadę ustalania stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na poziomie 30% dla terenów inwestycyjnych (czyli w szczególności terenów mieszkaniowych i usługowych – zarówno z zabudową istniejącą jak i planowaną). Zasada ta stosowana była we wszystkich sporządzanych planach na terenie miasta Przemyśla. Uwzględniając jednocześnie regułę równego traktowania wszystkich mieszkańców/inwestorów wobec prawa miejscowego, nie ma podstaw zmniejszania ustalonej stawki, szczególnie dla najcenniejszych terenów inwestycyjnych w samym centrum miasta.</p> <p>Renta planistyczna stanowi jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie nowego planu miejscowego w przypadku jej sprzedaży przed upływem 5 lat od daty jego obowiązywania. Istotny jest obiektywny wzrost wartości nieruchomości, który musi być następstwem uchwalenia planu.</p> <p>Bez znaczenia pozostają inne okoliczności, które mogą wpływać na zwiększenie wartości takiej nieruchomości np. nakłady poczynione na gruncie, itd.</p> <p>Ocena wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dokonywana jest przez biegłego rzeczoznawcę w drodze operatu szacunkowego.</p> <p>Niewielkie zmiany w przeznaczeniu terenów jak i wartość poszczególnych lokali nie stanowią w tym przypadku uzasadnionego argumentu do korekty zapisów ustaleń.</p> <p><b><u>W tym zakresie uwaga jest nieuwzględniona.</u></b></p> |
| 2.  | 18.02.2025r.<br>(uzupełniona 10.03.2025r.)<br><br>25.02.2025r.<br>(uzupełniona 19.03.2025r.) | <p><b>Uproszczone treść uwagi:</b><br/>Wnoszący uwagę nie wyrażają zgody, cyt.: „na realizację zamierzonego projektu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wskazanej działki”, co rozumie się jako sprzeciw wobec planowanego przeznaczenia przedmiotowej działki oraz ustaleń jej dotyczących.</p> <p>Swoje stanowisko uzasadniają roszczeniami dotyczącymi własności przedmiotowej działki oraz zastrzeżeniami wobec treści księgi wieczystej.</p>                                                                                                                                                                                                                                                | Działka nr ewid. 1330 obr. 207                | <b>1ZP</b><br>teren zieleni urządzonej                                                                                                                                                                                                   | <p>Wg informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków miasta Przemyśla przedmiotowa działka nr 1330 obr. 207 stanowi w całości własność Skarbu Państwa w gospodarowaniu Prezydenta Miasta Przemyśla.</p> <p>Przedmiotowa działka stanowi pas terenu o powierzchni 0,038ha i szerokości ok. 6m położony bezpośrednio, na całej długości, wzdłuż zabytkowych murów obronnych. Zgodnie z materiałami udostępnionymi przez PWKZ teren ten wchodzi w skład zespołu fortyfikacji miejskich i stanowił dawną fosę przy bastionie południowym – tzw. Baszcie Kowalskiej. Stanowi on istotny element całego układu zespołu fortyfikacji miejskich i jest niezbędny dla prawidłowej obsługi, ekspozycji oraz zapewnienia dostępu do zabytkowych murów.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne. Interes publiczny to pojęcie, które odnosi się do dobra wspólnego, czyli zbiorowych potrzeb i wartości, które powinny być chronione i promowane. Mury miejskie zlokalizowane wzdłuż granicy przedmiotowej nieruchomości stanowią najlepiej zachowane fragmenty fortyfikacji. Stanowią one unikalny element w zabytkowej strukturze miasta, głęboko zakorzeniony w świadomości lokalnej społeczności, który należy szczególnie eksponować i chronić.</p> <p>Działka nr 1330 obr. 207 została przeznaczona w projekcie planu miejscowego jako część terenu zieleni urządzonej o symbolu <b>1ZP</b>.</p> <p>Dla przedmiotowego terenu obowiązują zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na lokalizację fragmentów dawnych fortyfikacji miejskich wpisanych do rejestru zabytków pod numerem A-1471 oraz położenie w obszarze Pomnika Historii „Przemysł – Zespół Staromiejski”.</p> <p>Teren zieleni urządzonej 1ZP został również określony jako przestrzeń publiczna, dla której obowiązują ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Przyjęte ustalenia planu miejscowego mają na celu zabezpieczenie przedmiotowego terenu oraz umożliwienie jego zagospodarowania na cele turystyczno-spacerowe, co zgodne jest z zamierzeniami Gminy Miejskiej Przemysł oraz stanowiskiem Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>Ustalenia planu miejscowego nie regulują spornych kwestii związanych z własnością terenu.</p> <p><b><u>Uwaga nieuwzględniona.</u></b></p> |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYSŁA

*Wojciech Bakun*

DYREKTOR  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

*mgr Joanna Balawender-Wcisła*

ZASTĘPCA PREZYDENTA

*mgr inż. Bartłomiej Barszczak*

Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

*mgr inż. Izabela Kartasińska*

2025 -07- 01

**UZASADNIENIE**  
**do projektu uchwały w sprawie**  
**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Stare Miasto – Karmel”**

**1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Karmel” został opracowany na podstawie uchwały Nr 11/2021 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 15 lutego 2021r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia. 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 Przemyśle z dnia 25 maja 2017r.

Teren objęty planem w przeważającej części znajduje się w Jednostce przestrzennej I. – Stare Miasto stanowiącą równocześnie jedną wielofunkcyjną dzielnicę.

Dzielnica I.– STARE MIASTO, kwartał I.1. – Stare Miasto.

Dzielnica wielofunkcyjna położona po obu stronach Sanu i obejmująca rzekę, stanowiącą część 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 jw. 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”, przyrodniczej.

Tereny funkcjonalne występujące na obszarze opracowywanego planu:

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.

I.1.U/MW/MN/o2 - 3:

obszar zurbanizowany staromiejski z zabudową usług publicznych, usług ogólnomiejskich wszystkich kategorii - jak wyżej, lecz na obszarach osuwisk nieaktywnych z ograniczeniami zabudowy.

Funkcje dopuszczalne: wszystkie funkcje jak dla terenu I.1.U/MW/MN po pozytywnym wyniku dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla całego osuwiska lub dla części osuwiska określonej jako obowiązkowa dla badań przez organ administracji właściwy do spraw geologii a w przypadku negatywnego wyniku ww. badań - zieleń urządzona.

Niewielki obszar w południowej części planu znajduje się w Jednostce przestrzennej II. – Śródmieście.

Dzielnica II.3 – PODGÓRZE.

Dzielnica wielofunkcyjna z dominującą funkcją mieszkaniową jednorodzinną i usług ponadlokalnych – cmentarz komunalny główny i uzupełniającą funkcją mieszkaniową wielorodzinną z usługami, wzdłuż ul. Słowackiego. Część północna oraz tereny cmentarza z ograniczeniami wynikającymi z zagrożenia osuwiskami. Od strony zachodniej i południowo – zachodniej dzielnica graniczy z Jednostką Przestrzenną „Park Sportowo – Rekreacyjny” i Jednostką Przestrzenną „Twierdza Przemyśl”. Od strony wschodniej granicę stanowi ul. Słowackiego – element głównego systemu transportowego miasta (droga klasy głównej w kierunku przejścia granicznego w Malhovicach). Podlega ochronie konserwatorskiej C i ochronie zespołu zabytkowych nekropolii wojennych i wyznaniowych, krajobrazowej jako: „Strefa ochrony Starego Miasta” i „Strefa ochrony mostu Brama Przemyska” oraz przyrodniczej.

Tereny funkcjonalne występujące na obszarze opracowywanego planu:

II.3.MN/o: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zorganizowanych osiedli z dużymi terenami zieleni urządzonej i nieurządzonej na obszarach osuwisk nieaktywnych i zagrożonych ruchami masowymi z ograniczeniami zabudowy.

Funkcja dopuszczalna: mieszkaniowa jednorodzinna po pozytywnym wyniku dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla całego osuwiska lub dla części osuwiska określonej jako obowiązkowa dla badań przez organ administracji właściwy do spraw geologii albo tereny produkcji rolnej ograniczonej do produkcji ogrodniczej i sadowniczej lub zieleni urządzona - w przypadku negatywnego wyniku ww. badań.

Do sporządzenia mpzp przystąpiono zgodnie z Wieloletnim Programem Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla zatwierdzonym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemyśla, w którym sporządzenie mpzp „Stare Miasto - Karmel” znajduje się w części I „Wizerunek Miasta”.

Obszar objęty planem znajduje się również w terenie Parku Kulturowego „Stare Miasto”, powołanego przez Radę Miejską w Przemyśle, uchwałą nr 71/2022 z dnia 27 kwietnia 2022r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 5 maja 2022r., poz. 1979), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2022r.

W związku z powyższym zaznaczyć należy, że przedmiotowy teren stanowi obszar, który objęty był obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego. Obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – art. 16 ust. 6 tej ustawy stanowi, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na których utworzono park kulturowy, (Dz. U. 2024 poz. 1292 z późn zm.).

Celem sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru było ustalenie dopuszczalnego zakresu przekształceń istniejącej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu ze szczególnym uwzględnieniem walorów architektonicznych, historycznych i krajobrazowych. Planowane przeznaczenie w planie pozostało zgodne z dotychczasowymi funkcjami takimi jak.: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wielorodzinna z usługami, jednorodzinna oraz usługowa, użyteczności publicznej, tereny infrastruktury i zieleni. Ustalono natomiast zasady kształtowania zabudowy poprzez nakazy, zakazy, wprowadzenie niezbędnych parametrów i wskaźników oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Podstawowym celem planu jest utrzymanie jak najwyższych standardów zagospodarowania wielofunkcyjnej struktury staromiejskiej, głównie poprzez następujące działania:

- zachowanie głównego staromiejskiego układu urbanistycznego,
- zachowanie sieci istniejących historycznych ulic, ciągów komunikacyjnych i bloków zabudowy,

- poprawa estetyki przestrzeni publicznej na terenie zespołu staromiejskiego,
- zachowanie, utrwalenie i wyeksponowanie wartości zabytkowych oraz walorów krajobrazowych obszaru Starego Miasta w Przemyślu,
- zagospodarowanie terenów zieleni.

Ustalenia planu mają za zadanie ochronę historycznego układu urbanistycznego Przemyśla poprzez jego zachowanie i uczynienie, uwzględnienie ochrony zabytkowej zabudowy zgodnie z zasadą minimalnej niezbędnej ingerencji, zachowanie ukształtowania terenu oraz kompozycyjnych wartości zespołu wewnątrz architektoniczno – krajobrazowych.

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne.

Obejmują one analizy:

- przeznaczenia w studium oraz zgodności stanu zagospodarowania z ustaleniami studium,
- własności gruntów,
- uwarunkowań takich jak tereny osuwiskowe czy uwarunkowania konserwatorskie (w tym szczegółową analizę obiektów o wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków),
- założeń Parku Kulturowego i jego planu ochrony,
- fotograficzną kościoła i klasztoru SS. Karmelitanek Bosych oraz kościoła i klasztoru o.o. Karmelitów Bosych,
- wysokości istniejącej zabudowy (w tym możliwości jej nadbudowy),
- powierzchni działek,
- powierzchni zabudowy,
- lokalizacji istniejących lukarn.

Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru objętego planem przyjęto nowe założenia planistyczne. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla.

Przeanalizowano również złożone w wyniku zawiadomienia wnioski do planu mające wpływ na ustalany sposób zagospodarowania, między innymi:

- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 19.05.2021r.), informujący o zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dotyczących ponadlokalnych elementów i form zagospodarowania przestrzennego zawartych w załączonym do wniosku piśmie z dnia 13.05.2021r. znak: RR-IV.7634.86.2021r.,
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość (wniosek z dnia 14.05.2021r.), dotyczący uwzględnienia punktów zawartych w piśmie z dnia 10.05.2021r. znak L.dz./KZ/2204/RE5/RM/KK/3760/2021,
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie (wniosek z dnia 20.05.2021r.) informujący o położeniu miasta Przemyśla na terenie górniczym Przemyśl -1 wyznaczonym decyzją Ministra Środowiska z dnia 24.09.2015r., znak: DGK-IV-4771-31/35939/14/BG, sprostowaną postanowieniem Ministra Środowiska z dnia 12.10.2015r. znak: DGK-IV-4771.9.2015,
- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. (wniosek z dnia 14.05.2021r.), dotyczący umieszczenie w planie informacji dotyczącej położenia miasta Przemyśla na terenie górniczym Przemyśl -1 wyznaczonym decyzją Ministra Środowiska z dnia 24.09.2015r., znak: DGK-IV-4771-31/35939/14/BG, sprostowaną postanowieniem Ministra Środowiska z dnia 12.10.2015r. znak: DGK-IV-4771.9.2015,
- Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Jaśle (wniosek z dnia 21.05.2021r.), dotyczący uwzględnienia zapisów zawartych w piśmie z dnia 19.05.2021r. znak: PSGJA.RODZ.422.85.21,

- Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami (wniosek po terminie z dnia 01.06.2021r.) dotyczący przeznaczenia działek pod wnioskowane funkcje zawartych w piśmie znak: MK.6862.1.2021 z dnia 28.05.2021r.
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wniosek z dnia 17.05.2021r.) - informujący, że dla przedmiotowego terenu, dla obiektów objętych ochroną o aktualne są wytyczne zawarte w piśmie znak: RDZ-1.5135.94.2020.WW/PT z dnia 04.08.2020 r.,
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (wniosek z dnia 27.05.2021r.), dotyczący uwzględnienia zapisów zawartych w piśmie z dnia 21.05.2021r. znak: NT/2711/IV/215.2/2021,
- Wniosek prywatny wniesiony po terminie (z dnia 16.12.2022r.) dotyczący działki nr 882 obr. 207 przy ul. Biskupa Jana Śnigurskiego 20 w zakresie dopuszczenia funkcji usługowej (hotelowej) oraz nadbudowy obiektu do wysokości sąsiednich kamienic.

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał uzgodnienia oraz pozytywne opinie (pkt 3 procedura opiniowania i uzgadniania planu).

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w tym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu planu. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie - pismo z dnia 21.06.2021r. znak WOOŚ.411.1.60.2020.AP.2 oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyślu - pismo z dnia 16.06.2021r. znak: PSNZ.9020.2.2.2021.

Do projektu uchwały planu dołączono 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 (meta dane), które występują wyłącznie w formie elektronicznej i zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U z 2025r. poz. 242) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz meta danych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020r. poz. 1916 z późn. zm.),
- 4) załącznik Nr 4 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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

Obszar objęty planem jest w większości zagospodarowany oraz posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Położony jest w ścisłym centrum Starego Miasta. Obszar obsługiwany jest istniejącą siecią dróg publicznych: Plac T. Czackiego, Bpa. J. Śnigurskiego, Michała i Kazimierza Osińskich (stanowiącą ciąg pieszy - schody terenowe), Władycze, Komisji Edukacji Narodowej, Karmelicką, Tatarską, Ks. Jerzego Popiełuszki.

Z uwagi na charakter i zagospodarowanie obszaru objętego planem, mając na celu ochronę układu urbanistycznego Starego Miasta, usankcjonowano przebieg i parametry istniejących dróg.

Istniejące w obszarze planu, jak również w jego sąsiedztwie, systemy sieci infrastruktury technicznej, posiadają techniczne możliwości rozbudowy i obsługi nowych terenów. W planie wzięto również pod uwagę Uchwałę Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r., poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl

oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl, gdyż teren nim objęty zlokalizowany jest w części w granicach aglomeracji.

### 3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PLANU

Procedura opracowywania planu „Stare Miasto - Karmel” 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 z późn. zm.).

Na podstawie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia oraz opinie w tym od:

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemyślu,

- opinia znak: AOŚ.0350.4.2023 z dnia 24.05.2023r. (data wpływu 26.05.2023r.) - posiedzenie MKUA w dniu 16.05.2023r.,

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie,

- opinia znak: WOŚ.410.4.82.2023.AP.4 z dnia 22.05.2023r., (data wpływu 23.05.2023r.),

Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Przemyślu w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

- opinia znak: PSNZ.9020.3.3.2023 z dnia 26.04.2023r.,

Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie,

- opinia znak: SNZ.9020.11.85.2023.JM z dnia 27.04.2023r., (data wpływu 28.04.2023r.)

Geologa Powiatowego - tzw. „milcząca zgoda”,

Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,

Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie,

- uzgodnienie znak: RR-VII.7634.92.2023.GR z dnia 23.05.2023r., (data wpływu 26.05.2023r.),

Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu,

- uzgodnienie znak: AZP-II.5150.10.2023.PT z dnia 22.05.2023r., (data wpływu 24.05.2023r.) oraz ponowne: z dnia 28.09.2023r., 30.10.2023r., 22.04.2024r., z dnia 23.12.2024r.,

Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie,

- umorzenie postępowania z dnia 19.05.2023r., (data wpływu 22.05.2023r.),

Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie,

- uzgodnienie / postanowienie nr 80, znak: CWCROZ\_Rz-SL.0731.7.2023 z dnia 27.04.2023r., (data wpływu 08.05.2023r.),

Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie – „milcząca zgoda”,

Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu,

- uzgodnienie znak: ZDM.NE9.4244.041.2023 z dnia 05.06.2023r. (data wpływu 05.06.2023r.) oraz ponowne znak: ZDM.NE9.4244.101.2024 z dnia 13.12.2024r.,

Ministra Klimatu i Środowiska – „milcząca zgoda” (po negatywnej opinii).

Minister Klimatu i Środowiska w Warszawie pismem znak: DNGS-WOZ.70.3.21.2023.JK z dnia 02.05.2023r. zaopiniował negatywnie projekt mpzp „Stare Miasto – Karmel” uzasadniając to nie ujawnieniem złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610. W rozmowie telefonicznej z dnia 04.05.2023r. wyjaśniono omyłkę pracownika ministerstwa. Projekt mpzp „Stare Miasto – Karmel” przesłano ponownie do zaopiniowania.

Ponadto (poza w/w ustawą):

- MPEC – pismo znak: ZR/313/2/23/561/161/SP z dnia 15.05.2023r. (data wpływu 16.05.2023r) – z wnioskiem o uzupełnienie zapisów planu.

W czasie uzgodnień projekt planu skorygowano:

- w wyniku korespondencji PWKZ (pismo znak: AZP-II.5150.10.2023.PT z dnia 15.05.2023r.) – doprecyzowano zapisy dotyczące doświetlenia poddaszy budynków objętych ochroną konserwatorską,
- po uwadze Dyrektora ZDM, zawartej w uzgodnieniu znak: ZDM.NE9.4244.034.2023 z dnia 16.05.2023r. (data wpływu 17.05.2023r.) - ulica Karmelicka została wyłączona z pasa drogowego drogi publicznej lokalnej i wydzielona jako droga publiczna dojazdowa, przedłużono ciąg drogi publicznej lokalnej - ul Władycze, poprzez włączenie do Placu Tadeusza Czackiego, w wyniku przeprowadzonej korekty zmienione zostały oznaczenia oraz zakres poszczególnych dróg publicznych na rysunku planu.
- po uwadze MPEC Przemyśl – zawartej w piśmie znak: ZR/313/2/23/561/161/SP z dnia 15.05.2023r. (data wpływu 16.05.2023r), wprowadzono korektę zapisów dotyczących zaopatrzenia w ciepło na zawierające stwierdzenie, że zdalczyny miejski system ciepłowniczy stanowi podstawowy system dostawy ciepła do obiektów zlokalizowanych w obrębie planu.

Projekt planu był również wielokrotnie korygowany na etapach poszczególnych wyłożeń do publicznego wglądu oraz w wyniku rozstrzygnięć nadzorczych oraz skargi służb wojewódzkich dotyczących innych planów miejscowych:

- po rozstrzygnięciu i częściowym uwzględnieniu uwagi złożonej na etapie I WYŁOŻENIA – uzyskano pozytywne uzgodnienie PWKZ postanowieniem z dnia 28.09.2023r. znak: AZP-II.5150.10.2023.PT.
- projekt planu skorygowano w zakresie prawidłowego oznaczenia symboli budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków – uzyskano pozytywne uzgodnienie PWKZ postanowieniem z dnia 30.10.2023r., znak: AZP-II.5150.10.2023.PT.
- uwzględniając uwagi i zastrzeżenia Wojewody Podkarpackiego zawarte w rozstrzygnięciu nadzorczym nr: P-II.4131.2.357.2023 z dnia 21 grudnia 2023r. w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr 194/2023 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 24 listopada 2023r. w sprawie uchwalenia mpzp „Wzgórze Zamkowe” oraz w skardze na uchwałę Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 21 grudnia 2023r. Nr 215/2023 w sprawie uchwalenia mpzp „Plac Niepodległości” (tekst oraz rysunek planu zostały skorygowane, szczególnie w zakresie zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia 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) – uzyskano pozytywne uzgodnienie PWKZ – postanowieniem z dnia 22.04.2024r., znak: AZP-II.5150.10.2023.PT.
- w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego nr P-II.4131.2.383.2024 Wojewody Podkarpackiego z dnia 7 listopada 2024r. stwierdzającego nieważność uchwały Nr 90/2024 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 30 września 2024r. w sprawie uchwalenia mpzp „Stare-Miasto Karmel” tekst oraz rysunek planu zostały poprawione (w korektach zapisów planu uwzględniono również wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 19 czerwca 2024r., sygn. Akt II SA/Rz 292/24 w sprawie skargi Wojewody Podkarpackiego na uchwałę Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 21 grudnia 2023r. Nr 215/2023, w którym Sąd nie podzielił zarzutów Wojewody m.in. w zakresie ustaleń dotyczących dopuszczenia bilansowania miejsc parkingowych w terenach parkingów ogólnodostępnych - z uwagi na powyższe do tekstu planu „Stare Miasto – Karmel” ponownie wprowadzono definicję parkingu ogólnodostępnego oraz zapis dopuszczający bilansowanie miejsc postojowych w terenach parkingów ogólnodostępnych i terenach ulic) – uzyskano pozytywne uzgodnienie Zarządu Dróg

Wobec powyższego wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp „Stare Miasto – Karmel” 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 położony jest w centralnej, staromiejskiej części miasta Przemyśla. W obszarze objętym opracowaniem zlokalizowane są zabytkowe obiekty m.in.: Kościół p.w. Matki Boskiej Szkaplerznej wraz Klasztorem i Zespołem Klasztornym Sióstr Karmelitanek Bosych, Kościół p.w. Św. Teresy od Jezusa wraz z Klasztorem i Zespołem Klasztornym Karmelitów Bosych (stanowiące charakterystyczne dominanty w sylwecie Starego Miasta), pozostałości fortyfikacji staromiejskich oraz pałac biskupów należący obecnie do Archidiecezji Przemysko - Warszawskiej Obrządku Greckokatolickiego.

Plan obejmuje również kwartał zabudowy, położony poniżej klasztoru OO. Karmelitów, zlokalizowany w obwodzie ulic: Bpa. J. Śnigurskiego, Władcze, Michała i Kazimierza Osińskich, składający się z zabudowy datowanej głównie na koniec XIXw. i początek XXw. W kwartale tym dominuje funkcja mieszkaniowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami. W budynku dawnego pałacyku miejskiego zlokalizowana jest Pedagogiczna Biblioteka Wojewódzka. Część zabudowy przy ul. Śnigurskiego to budynki zrealizowane w latach 1956-1958.

W celu zachowania układu urbanistycznego i charakterystycznych przestrzeni podwórek kamienic mieszczańskich oraz utrzymania w obszarze planu terenów wolnych od zabudowy – wyznaczono tereny o dominującej funkcji zieleni: zieleni urządzonej oraz zieleni urządzonej z zabudowa usługową. Są to przede wszystkim własności klasztorne oraz charakterystyczne wnętrze kwartału zabudowy mieszkaniowej przy ul. Śnigurskiego, Osińskich, Władcze.

Wnętrze kwartału zostało ustalone jako teren zieleni urządzonej o symbolu 3ZP, w którym oprócz funkcji podstawowej dopuszcza się dodatkowo lokalizację części budynków mieszkalnych w ramach rozbudowy budynków zlokalizowanych w terenach 1MW/U, 2MW/U (maksymalnie 20% w stosunku do ich powierzchni zabudowy) oraz lokalizację budynków gospodarczych i garażu podziemnego z obowiązkowym dachem zielonym.

Dopuszczono wyłącznie lokalizację części budynków mieszkalnych takie jak zewnętrzne klatki schodowe, windy, itp. Budynki te są zlokalizowane na działkach zabudowanych w 100%, praktycznie stanowiących ich obrys. Jako rozbudowę należy rozumieć powiększenie, rozszerzenie budowli, obszaru już zabudowanego, dobudowanie nowych elementów.

Możliwości inwestycyjne w tym terenie są mocno ograniczone wskaźnikami maksymalnej powierzchni zabudowy (25% powierzchni terenu – co faktycznie stanowi obecne zainwestowanie plus dopuszczony zakres rozbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych) oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Dlatego dla terenu 3ZP celowo ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy wyłącznie od strony terenu drogi publicznej dojazdowej 1KDD aby nie ograniczać dodatkowo możliwości zagospodarowania wnętrza.

W sporządzonym planie przeznaczenie wyznaczonych terenów, ze względu na istniejącą zabudowę i funkcje, pozostało zgodne z ich dotychczasowym sposobem zagospodarowania, tj.: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, usługowa, usługowa sakralna, tereny infrastruktury.

Ustalane zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady kształtowania zabudowy, nakazy, zakazy, parametry i wskaźniki zabudowy pozwalają zachować ład przestrzenny oraz właściwie kształtować historyczny charakter najstarszej części miasta. Wprowadzone funkcje i ustalenia zapewniają takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość. W projekcie planu uwzględniono w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne, pozwalające zachować charakter tego obszaru. Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia zakładanego przeznaczenia, które będzie uzupełnieniem i kontynuacją istniejącej w tym obszarze zabudowy.

W ustaleniach sporządzonego planu określono zasady podziału nieruchomości.

W obszarze objętym planem Stare Miasto – Karmel znajdują tereny intensywnie zabudowane, o działkach wyznaczonych po obrysach budynków, powierzchni od 0,01ha do 0,07ha, często zabudowanych w stu procentach. Na terenach tych 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 MW– 0,08ha, dla terenu usług – 0,10 ha).

W myśl art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej jest elementem fakultatywnym planu miejscowego, ustalany w zależności od potrzeb.

W związku z powyższym w zapisach planu dopuszczono ogólnie podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz podziały umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Dodatkowo dopuszczono wydzielenie działek umożliwiających zagospodarowanie, ekspozycję i udostępnienie miejskich murów ochronnych w terenach 11MW/U, 1UK, 1ZP/U, 2ZP/U.

W planach miejscowych na terenie Starego Miasta Przemyśla, obejmujących obszary objęte dodatkową formą ochrony konserwatorskiej jaką jest uchwalenie parku kulturowego, brak określenia minimalnej powierzchni działki budowlanej jest zamierzony i wielokrotnie stosowany ze względu na charakter i specyfikę zabudowy staromiejskiej.

W ustaleniach planu zakazano lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>.

## 2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Obszar objęty sporządzanym planem znajduje się w historycznej części centrum miasta – Stare Miasto. Charakteryzują go wyjątkowe walory krajobrazowe, na które największy wpływ ma połączenie historycznej, zabytkowej zabudowy miejskiej z otaczającą zielenią oraz z ukształtowaniem terenu. Analizowana część Starego Miasta odznacza się największą ilością obiektów sakralnych, małą ilością punktów handlowo – usługowych oraz dużym nasyceniem obiektów mieszkalnych. Obszar planu obejmuje tereny istniejącej zabudowy, która jest zróżnicowana pod względem funkcji, charakteru zabudowy oraz formy architektonicznej poszczególnych obiektów.

Powierzchnia tego terenu jest mocno urozmaicona morfologicznie, porożcinana głębokimi dolinami o różnym kształcie. Obszar obejmuje fragment stoku pogórza o ekspozycji północnej, północno – zachodniej i północno – wschodniej, opadający ku dolinie Sanu, o dużym urozmaiceniu rzeźby i zróżnicowanych nachyleniach od 8 do 20%. Stok porożcinany jest wąwozami, głęboko wciętymi dolinami i skarpami. Teren położony jest na wysokości 223,2 m n.p.m. – 259,8 m n.p.m. wysokości względne dochodzą do 36,6 m n.p.m.

Ukształtowanie terenu oraz układ historycznej zabudowy tworzą charakterystyczne punkty, osie, ciągi, płaszczyzny widokowe. Zapisy planu zostały skonstruowane w taki

sposób aby chronić walory krajobrazowe, utrzymać czytelność i niepowtarzalny charakter miasta, zachować historyczny układ urbanistyczny w obrębie najstarszych jego struktur. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony krajobrazu Starego Miasta, wyznaczonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, dla której sformułowano ustalenia dotyczące dopuszczalnego pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji.

Ustalono zasady kształtowania krajobrazu poprzez zakaz lokalizowania zieleni wysokiej oraz stałych budowli i urządzeń technicznych przysłaniających ekspozycję widokową w terenie 2KDD - co ma na celu ochronę widoku z placu przed Kościołem p.w. Św. Teresy od Jezusa i klasztorem OO. Karmelitów Bosych na otoczenie (Zespół Staromiejski oraz dominanty znajdujące się poza granicami planu: Archikatedralny Sobór Greckokatolicki Św. Jana Chrzciciela, Bazylikę Archikatedralną p.w. Świętego Jana Chrzciciela i Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny, wieżę katedralną, Kościół Rzymskokatolicki p.w. Św. Marii Magdaleny i klasztor OO. Franciszkanów).

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 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.

Zasady kształtowania przestrzeni zawarte zarówno w przepisach ogólnych i jak szczegółowych mają na celu kształtowanie proporcji i kontekstów pomiędzy zabudową historyczną a zabudową współczesną, utrzymanie terenów wolnych od zabudowy, zachowanie historycznego układu urbanistycznego miasta średniowiecznego, uczynienie granic Starego Miasta w granicach miejskich murów obronnych, zachowanie przestrzeni charakterystycznych podwórek kamienic mieszczańskich w zabudowie XIX/XXw., wprowadzanie zasad dotyczących możliwych przekształceń.

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

Obszar planu położony jest w granicach złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610 w związku z czym, zgodnie z ustaleniami planu, uwarunkowanie to należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów.

Teren objęty planem położony jest w obrębie zlewni rzeki San, która przepływa w odległości ok. 440 m na północ od jego granicy. Na badanym obszarze nie występują wody powierzchniowe w postaci cieków stałych, znajduje się on również poza zasięgiem bezpośredniego zagrożenia powodzią. Teren planu leży poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (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.

Na terenie działki nr 1350/1 obr. 207, w terenie o symbolu 2UK, znajdują się 4 pomniki przyrody. Nie stwierdzono natomiast występowania objętych ochroną prawną, miejsc lęgowych ptaków i rozrodu zwierząt, nie występują chronione prawnie stanowiska roślin i grzybów. Teren leży poza Obszarem Chronionego Krajobrazu, poza Parkiem Krajobrazowym i Obszarami Natura 2000.

W tekście uchwały wprowadzono przepisy dotyczące m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym ochronę pomników przyrody zgodnie z Uchwałą Nr 224/2015 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 26 listopada 2015r. (Dz. U Województwa Podkarpackiego z dnia 10 grudnia 2015r., poz. 4079) w sprawie ustanowienia pomników przyrody, zakazano 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.

Teren w granicach przedmiotowego planu jest zwodociągowany oraz skanalizowany. Kanalizacja ma charakter ogólnospławny, jest odbiornikiem ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych. W okresach nawalnych deszczów o bardzo dużej intensywności chwilowej, sieć kanalizacyjna ogólnospławna ze względu na ukształtowanie terenu i duże spadki jest wydolna hydraulicznie. Jednakże może dociążać system kanalizacyjny zlokalizowany poniżej w Śródmieściu. Jako główną zasadę przyjęto retencjonowanie i zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania. Wody będące skutkiem opadów atmosferycznych, 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, parkingi) dodatkowo oczyścić. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji deszczowej, zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową.

Obszar opracowania w przeważającej części leży w aglomeracji Przemyśl, 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 Przemyśl i wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl.

Wysokie wartości pyłu zawieszonego w powietrzu na terenie miasta odnotowuje się głównie w okresie grzewczym. Źródłem zanieczyszczenia są lokalne emitery, głównie piece i kotłownie węglowe oraz transport samochodowy. Jako główną zasadę zaopatrzenia w ciepło, mającą na celu ograniczenie zanieczyszczeń powstających w wyniku niskiej emisji, ustalono centralizację ogrzewania lub zmianę czynnika grzewczego na ekologiczny.

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, położony jest w:

- obszarze Parku Kulturowego „Stare Miasto” utworzonego uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu nr 71/2022 z dnia 27 kwietnia 2022r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 5 maja 2022r., poz. 1979), dla którego obowiązuje „Planu 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,
- obszarze 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,
- strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objętej wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493, (polegającej na ochronie pełnej struktury układu przestrzennego tj. układu urbanistycznego wraz z zabytkowymi obiektami), w której znajduje się cały obszar planu.

Na obszarze zlokalizowane są:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:
  - zespół klasztorny SS. Karmelitanek Bosych wraz z umocnieniami fortyfikacyjnymi, A-467, obejmujący: kościół murowany - Kościół p.w. Matki Boskiej Szkaplerznej, klasztor murowany, budynki gospodarcze, mur ogrodzeniowy, pozostałości fortyfikacji ziemnych z XVII w.,

- zespół klasztorny OO. Karmelitów Bosych, A-314, obejmujący: kościół murowany - Kościół p.w. Św. Teresy od Jezusa, klasztor murowany, dzwonnice, ogrodzenie wraz z bramami, ogród, mury obronne,
- zespół fortyfikacji miejskich - miejskie mury obronne, A-1471, obejmujący: kurtynę na zapleczu Klasztoru OO. Karmelitów Bosych, bastion pld. tzw. Basztę Kowalską, fosę, obwarowania wokół Klasztoru SS. Karmelitanek Bosych przy ul. ks. Jerzego Popiełuszki 4, wał kleszczowy przed kurtyną na zapleczu Klasztoru OO. Karmelitów Bosych,
- budynek Pałacu Biskupów Greckokatolickich, Pl. Czackiego 3, A-541,
- dom ul. Tatarska 1 wraz z działką, A-506,
- dom ul. Tatarska 3, A-1196,
- budynek, ul. Śmigurskiego 10 i 12, A-6,
- dom ul. Śmigurskiego 14, A-256,
- dom ul. Władycze 2, A-208,
- działka wraz z ogrodzeniem, ul. Popiełuszki, A-229,
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
  - dom ul. Śmigurskiego 16 - ew1,
  - dom ul. Śmigurskiego 18 - ew2,
  - dom ul. Śmigurskiego 20 - ew3,
  - dom ul. Władycze 4 - ew4,
  - dom ul. Władycze 6 - ew5,
  - dom ul. Władycze 8 - ew6,
  - dom ul. Władycze 10 - ew7,
  - dom ul. Władycze 12 - ew8,
  - dom ul. Władycze 14 - ew9,
  - dom ul. Władycze 16 - ew10,
  - budynek przy ul. Karmelickiej 5 - ew11,
  - obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - budynek przy ul. Karmelickiej 5
- stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu nr: 6/AZP108-84/72, 9/AZP108-84/75, 10/AZP108-84/76, 11/AZP108-84/77, 26/AZP108-84/92.

W celu wypracowania optymalnych zasad ochrony konserwatorskiej przeanalizowano wytyczne Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do planu, zawarte w pismach: z dnia 4 sierpnia 2020r. (RDZ-I.5135.94.2020.WW/PT), z dnia 17maja 2021r. (AZP-II.5.5150.11.2021.PT – wniosek do planu), z dnia 4 listopada 2022r. (AZP-II.5150.27.2022.PT) oraz założenia i wytyczne uchwały Nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022 powołującej Park Kulturowy „Stare Miasto”, dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu” uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022 r.

W czasie prac projektowych odbyły się liczne zewnętrzne rady techniczne z udziałem m.in. służb konserwatorskich (w terminach: 07.11.2022r., 16.11.2022r. i 1.02.2023r.), na których doprecyzowano zasady ochrony cennych obszarów i obiektów. Przeanalizowano również materiały udostępnione przez PWKZ dotyczące zespołu fortyfikacji miejskich - murów obronnych w Przemyślu (informacja urzędowa znak: RDZ-I.5130.1.14.2017.DP z 14 lipca 2017r.), karty ewidencji stanowisk archeologicznych, kopie decyzji wpisów do rejestru zabytków, archiwalne mapy z 1852r. stanowiące zasób Archiwum Państwowego w Przemyślu, materiały udostępnione na wniosek przez Archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z/s w Przemyślu (Projekt konstrukcyjny rekonstrukcji dachu i sygnaturki kościoła O.O. karmelitów Bosych w Przemyślu, 1995r.), karty zabytków, materiały z portalu NID.

Sporządzone zostały analizy fotograficzne zespołów klasztornych Ojców Karmelitów oraz Sióstr Karmelitanek.

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

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego do planu „WZGÓRZE ZAMKOWE” oraz zaskarżenia przez służby Wojewody planu „PLAC NIEPODLEGŁOŚCI” tekst oraz rysunek przedmiotowego planu zostały skorygowane, szczególnie w zakresie zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia 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 niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy. Ustalenia planu nakazują kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego.

Zgodnie z opracowaną mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta Przemyśla, sporządzoną przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2013 roku - niewielki fragment działki 1350/1 obr. 207, w terenie oznaczonym symbolem 2ZP, znajduje się na obszarze osuwiska nieaktywnego o numerze identyfikacyjnym zgodnym z baza SOPO 51310. Przypuszczalna granica osuwiska nieaktywnego została oznaczona na rysunku planu. W tekście planu, w §4 ust.6, ustalono zasady zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach osuwiska nieaktywnego zakazano budowy nowych obiektów budowlanych, zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz nadsypywania gruntu, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, powierzchniowego odprowadzania oraz rozsączania ścieków w gruncie. Teren ten został przeznaczony pod funkcję zieleni urządzonej.

#### 6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Znaczną część terenu objętego planem zajmuje obecnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wielorodzinna z usługami oraz usługowa, zlokalizowana wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. W obszarze objętym planem występuje również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca niewielki procent istniejącego zagospodarowania. Teren objęty planem obsługiwany jest przez sieć istniejących dróg publicznych. 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 ich 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;

Interes publiczny w systemie gospodarki przestrzennej jest nieodłącznie powiązany z łaodem przestrzennym, który oznacza uporządkowanie i harmonię pomiędzy różnymi elementami składowymi przestrzeni i funkcjami struktury przestrzennej. Stanowi on o jakości zachodzących zmian zagospodarowania w odniesieniu do procesów społeczno-gospodarczych i jakości życia mieszkańców. W trakcie formułowania ustaleń sporządzanego planu uwzględniono w szczególności rozmieszczenie przestrzenne funkcji, uwzględniające ich wzajemne relacje, współwystępowanie, powiązania oraz zachowanie przestrzennej czytelności form zagospodarowania przestrzennego i zabudowy, z zachowaniem walorów środowiska kulturowego.

Przyjęte zapisy planu określają dopuszczalny zakres przekształceń uwzględniający walory architektoniczne, historyczne i krajobrazowe, co wpłynie pozytywnie na łaod przestrzenny.

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

Obszar objęty planem jest zwodociągowany, w zakresie zaopatrzenia w wodę wskazano miejską sieć wodociągową: Ø160 w ul. Śmigurskiego, Ø125 w ul. Władycze i ul. Komisji Edukacji Narodowej, Ø250 w ul. Basztowej, Ø300 w ul. Popiełuszki, Ø63 w ul. Tatarskiej, Ø100 w ul. Karmelickiej, dopuszczając budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25mm.

Teren opracowanego planu jest skanalizowany. Ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej: Ø450 w ul. Śmigurskiego, o wymiarach 860/500 w ul. Władycze oraz w ul. Śmigurskiego, Ø300 w ul. Komisji Edukacji Narodowej, ul. Basztowej, ul. Karmelickiej, na Placu Czackiego, o wymiarach 750/500 w ul. Basztowej, dopuszczając budowę, rozbudowę, przebudowę miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø150 mm.

Określono sposób 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.

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, jako podstawowe źródło ciepła wskazano zaopatrzenie z ciepłociągów zlokalizowanych w obszarze planu: cw50, cw65, cw80, cw100, cnA65, stanowiących podstawowy system dostawy ciepła w zasięgu zdalaczynnego miejskiego systemu ciepłowniczego. Dopuszczono budowę, rozbudowę, przebudowę sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø20 mm oraz 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 alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego.

W zakresie elektroenergetyki ustalono zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń oraz sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych. Dopuszczono 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.

Ustalono sposób zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia: gs110 wzdłuż ulicy Śmigurskiego, Władczyce, Komisji Edukacji Narodowej, gs63 wzdłuż ul. Karmelickiej, Tatarskiej, Osińskich, gs50 wzdłuż ulicy Popiełuszki, gs40 wzdłuż Placu Czackiego. Dopuszczono rozbudowę sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm, dopuszczając jednocześnie budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń, obiektów budowlanych, innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją gazu ziemnego.

W zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci. Ten ogólny, uniwersalny zapis uwzględnia konieczność rozwoju nowoczesnej infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji, co również obejmuje sieci szerokopasmowe i zapewnienie dostępu do szybkiego i stabilnego Internetu.

W związku z powyższym, w planie miejscowym dopuszczono rozwiązania umożliwiające zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową. Ustalono się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg oraz na wszystkich terenach objętych planem.

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

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

- a) zawiadomienia i ogłoszenie z dnia 26.04.2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Karmel” i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do 29.05.2021r.
- b) ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Karmel”:
  - z dnia 06.07.2023r. - **I WYŁOŻENIE** w dniach od 20.07.2023r. do 11.08.2023r. (dyskusja publiczna: 25.07.2023r.) z terminem składania uwag do dnia 03.09.2023r.  
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.
  - z dnia 23.10.2023r. - **II WYŁOŻENIE** w dniach od 06.11.2023r. do 28.11.2023r. (dyskusja publiczna: 15.11.2023r.) z terminem składania uwag do dnia 22.12.2023r.  
Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Przemyśla w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej. Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Biura Rozwoju Miasta Przemyśla.
  - z dnia 07.05.2024r. - **III WYŁOŻENIE** w dniach od 20.05.2024r. do 14.06.2024r. (dyskusja publiczna: 29.05.2024r.) z terminem składania uwag do dnia 05.07.2024r.  
Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Przemyśla w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej. Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu

w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemysła oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Biura Rozwoju Miasta Przemysła.

- z dnia 07.01.2025r. - **IV WYŁOŻENIE** w dniach od 20.01.2025r. do 14.02.2025r. (dyskusja publiczna: 29.01.2025r.) z terminem składania uwag do dnia 09.03.2025r. Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Przemysła 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 Przemysła oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Biura Rozwoju Miasta Przemysła.

Dyskusje publiczne odbyły się w formie teleinformatycznej - internetowej.

## 12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

Ogłoszenia i zawiadomienia wyszczególnione w ppkt 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego i Biura Rozwoju Miasta Przemysła, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przemysłu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Przemysła 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 korzystano z licznych opracowań i analiz, między innymi: opracowania ekofizjograficznego do studium, analizy przeznaczenia określonego w studium oraz zgodności stanu zagospodarowania z ustaleniami studium, analizy własności gruntów, uwarunkowań konserwatorskich, założeń Parku Kulturowego i Planu Ochrony, wysokości istniejącej zabudowy, powierzchni działek, powierzchni zabudowy. Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru przyjęto nowe założenia planistyczne.

Na etapie opracowania planu wpłynęło 9 wniosków (w tym 1 po terminie), które zostały uwzględnione w całości lub w części. Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał konieczne uzgodnienia oraz pozytywne opinie. Projekt planu został cztery razy wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie procedury planistycznej uwzględniono w możliwym zakresie wnioski.

Na etapie **I WYŁOŻENIA** wpłynęła jedna uwaga, dotycząca zmiany zapisów planów w zakresie ustaleń zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz stawek procentowych, służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Została ona rozpatrzona, w części nieuwzględniona.

Na etapie **IV WYŁOŻENIA** wpłynęła uwaga (złożona przez dwie osoby prywatne) dotycząca działki nr 1330 obr. 207 w Przemysłu, przeznaczonej ustaleniami sporządzanego planu jako część terenu zieleni urządzonej 1ZP. Przedmiotowy teren został w projekcie planu

określony jako przestrzeń publiczna, dla której obowiązują dodatkowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Wnoszący uwagę wyrazili sprzeciw wobec planowanego przeznaczenia przedmiotowej działki. Uwaga została rozpatrzona i nieuwzględniona.

Na pozostałych etapach wyłożeń planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Celem sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru było ustalenie dopuszczalnego zakresu przekształceń istniejącej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu ze szczególnym uwzględnieniem walorów architektonicznych, historycznych i krajobrazowych. Planowane przeznaczenie w planie pozostało zgodne z dotychczasowymi funkcjami. Ustalono natomiast zasady kształtowania zabudowy poprzez nakazy, zakazy, wprowadzenie niezbędnych parametrów i wskaźników oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Zaznaczyć należy że analizowany teren stanowi obszary, na którym zaistniał obowiązek sporządzenia mpzp. Obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024 poz. 1292) – art. 16 ust. 6 tej ustawy stanowi, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na których utworzono park kulturowy.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zostały wypracowane w oparciu o dokładne analizy, są kontynuacją istniejących funkcji, uwzględniają dotychczasowy sposób zagospodarowania nie naruszając jednocześnie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla.

**Ad. ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie 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 w terenie objętym planem, uzupełnienie obszaru o nową zabudowę nie wpłynie na podniesienie poziomu transportochłonności.

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

Obecnie mieszkańcy nie mają możliwości bezpośredniego korzystania z sieci publicznego transportu zbiorowego - komunikacji miejskiej. Najbliższe linie autobusowe prowadzone są ulicami: Jagiellońską, Słowackiego, Przemysława – znajdującymi się poza granicami planu – w obszarze dostępności o promieniu od ok. 70 do ok. 540 m w linii prostej od granic planu.

Obszar objęty planem jest w większości zagospodarowany, posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługiwany jest istniejącą siecią dróg publicznych: Plac T. Czackiego, Bpa. J. Śnińskiego, Michała i Kazimierza Osińskich (stanowiącą ciąg pieszy - schody terenowe), Władycze, Komisji Edukacji Narodowej, Karmelicka, Tatarską, Jerzego Popiełuszki.

Z uwagi na istniejące uwarunkowania, ukształtowanie terenu, charakter i zagospodarowanie obszaru w opracowanym dokumencie usankcjonowano przebieg i parametry istniejących dróg, jednocześnie nie wyznaczając nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej.

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

W obszarze planu wyznaczono układ komunikacyjny na podstawie istniejącej sieci dróg obsługującej tereny zabudowane. W projekcie dopuszczono ścieżki rowerowe ciągi

piesze i pieszo-jezdne w całym obszarze planu. 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 w przeważającej części zlokalizowany jest w jednostce osadniczej w wielofunkcyjnej dzielnicy Stare Miasto, podzielonej na historyczne kwartały o różnym charakterze, przede wszystkim z zabudową mieszkaniową, wielorodzinną, usługową i mieszkaniowo-usługową oraz w niewielkim stopniu zabudową mieszkaniową jednorodzinną, skoncentrowaną pomiędzy istniejącymi drogami. Niewielki fragment obszaru objętego opracowaniem zlokalizowany jest w dzielnicy Podgórze, gdzie dominująca jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna ale występują również ograniczenia wynikające z zagrożenia ruchami masowymi ziemi.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MW/U, U, U/MW, UK są w przeważającej części zainwestowane, a możliwości lokalizowania w nich nowej zabudowy dotyczą wyłącznie uzupełnienia już istniejącej oraz kontynuacji funkcji występujących na terenie wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w ścisłym centrum starego miasta Przemyśla.

W obszarze objętym planem znajdują się tereny wchodzące m.in. w skład zabytkowych zespołów klasztornych. Z uwagi na zachowawczy, konserwatorski, ochronny charakter planu zostały one przeznaczone przede wszystkim pod funkcje ZP/U - zieleni urządzonej z zabudową usługową, dopuszczoną wyłącznie w charakterze zabudowy towarzyszącej, o ograniczonej wysokości, powierzchni zabudowy, intensywności. Podobne zamierzenie dotyczyło wnętrza kwartału zabudowy przy ul. Śnigurskiego, Osińskich, Władycze – teren 3ZP zieleni urządzonej, w którym oprócz funkcji podstawowej dopuszcza się dodatkowo lokalizację części budynków mieszkalnych w ramach rozbudowy budynków zlokalizowanych w terenach 1MW/U, 2MW/U, budynków gospodarczych oraz lokalizację garażu podziemnego z obowiązkowym dachem zielonym. Możliwości inwestycyjne w tym terenie są mocno ograniczone wskaźnikami maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

**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.

Sporządzenie nowego mpzp „Stare Miasto - Karmel” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla, zatwierdzonym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemyśla. Został on ujęty w Obszarach Zadań Publicznych w części I „Wizerunek Miasta”.

Do sporządzenia planu „Stare Miasto - Karmel” przystąpiono na podstawie uchwały Nr 11/2021 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 15 lutego 2021r.

Plan miejscowy uruchomiono na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Przemyśle Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r.

W poprzedniej VIII kadencji rady uchwałą Nr 154/2023 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 27 października 2023r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla stwierdzono, że ww.

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

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. WPLYW 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 - Karmel” w Przemyślu.

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

Obciążenia finansowe to koszty związane z uchwaleniem mpzp i wyniosą 196 000,00 zł (sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy 00/100). Prognozowany dochód gminy z podatku od nieruchomości w okresie 7 lat wyniesie: 18 676,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt sześć złotych 00/100). Saldo wydatków i wpływów wynikających z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest ujemne dla budżetu gminy i wyniesie 177 324,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy trzysta dwadzieścia cztery złote 00/100).

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA

*Wojciech Bakun*

DYREKTOR

Biurowo Rozwoju Miasta Przemyśla

*mgr Joanna Balawender-Wcisło*

Projektant

Biurowo Rozwoju Miasta Przemyśla

*mgr inż. Izabela Kartasińska*

ZASTĘPCA PREZYDENTA

*mgr inż. Bartłomiej Barszczak*

2025-07-01