

PROJEKT NR 225/2025

6611
22.12.2025
[Signature]

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Zielonka IV”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta 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 „Zielonka IV”, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 22,5 ha, położony w południowo – zachodniej części miasta Przemyśla.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 - część graficzna w skali 1:2000, 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 w części graficznej planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich klasie przeznaczenia terenu, stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami:
 - 1) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - 2) **RZ-Z** – teren zabudowy związanej z rolnictwem lub zieleni.

§ 3.

1. Płkroć w uchwale mowa jest o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana zewnętrzna ściana budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub drogi,
- 3) 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,
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°,
 - 5) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,
 - 6) lokalnych systemach oczyszczania ścieków – należy przez to rozumieć pojedyncze systemy oczyszczania ścieków odprowadzające ścieki do wód lub do ziemi,
 - 7) obiektach architektury ogrodowej – należy przez to rozumieć obiekty użytkowe rekreacji codziennej i utrzymania porządku, w tym: obiekty małej architektury, altany, wiaty, przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe).

§ 4.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak w części graficznej planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy:
 - a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) 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,
 - c) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

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

3. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu dla strefy ochrony krajobrazu: panoramy wzgórza Zielonka, w której znajduje się cały obszar planu i dla której ustala się zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy w terenach MN-U, polegające na określeniu kolorów dachów w przepisach szczegółowych.

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały polegające na zagospodarowaniu stanowisk archeologicznych nr 178/AZP109-84/214, 179/AZP109-84/215, 180/AZP109-84/216, oznaczonych w części graficznej planu.

5. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej wysokości 2,2m od strony drogi publicznej – ul. Grochowskiej, znajdującej się poza obszarem planu.

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 aktywnego okresowo (nr SOPO 50631), osuwiska nieaktywnego (nr SOPO 51102):

a) zakazuje się:

- budowy nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych,
- zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz nadsypywania gruntu, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- powierzchniowego odprowadzania oraz rozsączania ścieków w gruncie,
- odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków,

b) dopuszcza się:

- remont i przebudowę,
- lokalizację obiektów architektury ogrodowej,
- realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

7. Ustala się zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o symbolu MN - U - 0,07ha.

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

1) nakazuje się uwzględnić:

a) położenie w granicach:

- części 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,
- 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 cały obszar planu,
- złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610 w całości,

b) przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym gazociągów, obiektów oraz urządzeń związanych z wydobyciem gazu ziemnego, 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) garaży blaszanych ocynkowanych w terenie MN-U,
- b) obiektów gospodarczych blaszanych ocynkowanych w terenie MN-U,
- c) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
- d) budowli typu silos,

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) garaży podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów w terenie MN-U,

- b) budynków gospodarczych,
- c) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 35m², wysokości do 4,0m, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500m² powierzchni działki w terenach MN-U i RZ-Z,
- d) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- e) parkingów,
- f) ciągów pieszych i pieszo-jezdných,
- g) ścieżek rowerowych,
- h) obiektów małej architektury,
- i) murów oporowych.

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

- 1) komunikacji - dostępność z terenu ul. Grochowskiej, znajdującej się na północ, poza granicami obszaru objętego planem,
- 2) zaopatrzenia w wodę:
 - a) z miejskiej sieci wodociągowej:
 - wodociągu rozdzielczego Ø90 w ul. Grochowskiej, znajdującej się poza obszarem planu,
 - budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
 - b) z ujęcia własnego,
- 3) gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej:
 - sanitarnej k200 w ul. Grochowskiej, znajdującej się poza granicami planu,
 - budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø150 mm,
 - b) dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe, gdy nie istnieją techniczne możliwości z zastrzeżeniem §4 ust. 6 pkt. 1 lit. a,
 - c) poza terenem aglomeracji w przypadku, gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków z zastrzeżeniem §4 ust. 6 pkt 1 lit. a tiret 4,
- 4) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do kanalizacji deszczowej związanej z systemem wód powierzchniowych lub do gruntu, z wykorzystaniem rozwiązań technicznych, umożliwiających zbieranie, retencjonowanie lub infiltrację, dostosowanych do warunków hydrogeologicznych terenu,
 - b) z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (z dróg, placów postojowych, parkingów) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem wód powierzchniowych lub do gruntu, z wykorzystaniem rozwiązań technicznych, umożliwiających zbieranie, retencjonowanie lub infiltrację, dostosowanych do warunków hydrogeologicznych terenu,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w miejscu ich powstawania,
 - d) budowa, rozbudowa, przebudowa 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,

- 5) gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej: gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
- 6) ciepłownictwa: dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,
- 7) dopuszcza się alternatywne źródła ciepła, w tym ogrzewania gazowego,
- 8) elektroenergetyki:
 - a) zasilanie urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się budowę niewskazanych w części graficznej planu miejscowego stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,
- 9) zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowniczych średniego ciśnienia:
 - DN 65 oraz DN 32 wzdłuż ul. Pasteura,
 - PE 63 wzdłuż ul. Grochowskiej,
 - b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
 - c) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń, obiektów budowlanych, innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją gazu ziemnego,
- 10) telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci,
- 11) dopuszcza się :
 - a) zwiększenie parametrów sieci, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową,
- 12) ustala się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 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 terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem MN-U,
- 2) 0,1% - dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem RZ-Z.

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

§5.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem **MN-U**.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
 - 1) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 2) usługowych z lokalami mieszkalnymi o powierzchni całkowitej stanowiącej minimum 60% powierzchni całkowitej budynku.
3. Dopuszcza się usługi z zakresu: rzemiosła, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, biurowych i administracji.
4. Wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i grupowej oraz usługi handlu wielkopowierzchniowego i hurtowego.
5. Ustala się wymagania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,2,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług do 11m,
 - 6) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6m,
 - 7) dachy budynków:
 - a) dwu i wielospadowe, płaskie, zielone,
 - b) kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 15° - 45°,
 - c) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę w kolorze ciemno-zielonym, grafitowym, oliwkowym, ceglastym.
6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej, ul. Grochowskiej, znajdującej się poza obszarem planu.
 - 2) dopuszcza się dostępność do terenu RZ-Z z drogi publicznej, ul. Grochowskiej, znajdującej się poza obszarem planu, przez teren MN-U.
7. Miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości:
 - a) nie mniejszej niż jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, zdrowia, turystyki, pomocy społecznej, nauki, edukacji, biurowych i administracji, itp., 1 stanowisko na jednego pracownika + 1 stanowisko na każde 25,0m² powierzchni użytkowej funkcji,
 - c) dla usług z zakresu: sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, itp., 1 stanowisko na jednego pracownika + 1 stanowisko na 10 uczestników.

§6.

1. Wyznacza się teren zabudowy związanej z rolnictwem lub zieleni, oznaczony w części graficznej planu symbolem **RZ-Z**.
2. Dopuszcza się:
 - 1) produkcję w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
 - 2) lokalizację budynków gospodarczych związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.
3. Wyklucza się lokalizację:
 - 1) zabudowy zagrodowej,
 - 2) produkcji w gospodarstwach hodowlanych,

- 3) wielkotowarowej produkcji rolnej.
4. Ustala się następujące wymagania:
 - 1) lokalizacja jednego budynku gospodarczego na jednej działce,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
 - 4) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 150m² na jednej działce,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90% powierzchni działki,
 - 6) wysokość budynku gospodarczego nie więcej niż 7,0m,
 - 7) dachy: płaskie, zielone, jedno, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 30°, pokrycie dachów materiałami bitumicznymi i ceramiką lub blachą.
5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu przez teren MN-U, z drogi publicznej, ul. Grochowskiej, znajdującej się poza obszarem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§7.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

§8.

Uchyla się uchwałę Nr 1/2022 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 24 stycznia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV” w granicach nie objętych niniejszym planem.

§9.

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

inż. Karolina Wójcicka

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY MAREK MAZUR

30. 07. 2025

ZASTĘPCA PREZYDENTA

mgr Krzysztof Maicher

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV” został opracowany na podstawie Uchwały Nr 1/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 24 stycznia 2022r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

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

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w Jednostce przestrzennej III. – Ogólnomiejaska, w Dzielnicy III.3 - ZIELONKA.

Dzielnica III.3 - ZIELONKA - Dzielnica wielofunkcyjna, o dominującej funkcji ochronnej dla obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, z terenami lasów, naturalnej i mało przekształconej zieleni nieurządzonej i urządzonej na stokach wzgórz, w jarach, wąwozach i na terenach otwartych, oraz z terenami produkcji rolniczej i ogrodami działkowymi. Funkcję równorzędną stanowią rekreacja i sport w ramach jednostki Przestrzennej „Park Sportowo – Rekreacyjny” i Jednostki Przestrzennej „Twierdza Przemyśl” oraz mieszkalnictwo jednorodzinne skupione w 3 zespołach zabudowy:

- „Krzemieniec” w sąsiedztwie ulic: Sanockiej, Chodkiewicza, Krzemieniec, Sucha, Stuzienna, Kossaka,
- „Zielonka” wzdłuż ulic: Pasteura, Grochowskiej, Ziemowita, Kruhelska, Potokowa,
- „Kasztanowa” wzdłuż ulic: Kasztanowa, Pikulicka, Fabryczna, Piastowska.

Od strony południowo – zachodniej granica dzielnicy stanowi granicę miasta z gminą Przemyśl. Od strony wschodniej dzielnica graniczy z ul. Słowackiego klasy głównej, łączącą się z drogą wojewódzką nr 885 do Malhowic, która stanowi element głównego systemu transportowego miasta.

Teren objęty mpzp „Zielonka IV” położony jest w dwóch obszarach:

III.3.MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, także pozostałości dawnej zabudowy zagrodowej z nowymi uzupełnieniami po podziałach działek rolnych dla kontynuacji funkcji mieszkaniowej w ślad za rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacji.

Funkcja podstawowa: mieszkaniowa jednorodzinna.

Funkcje dopuszczalne: mieszkaniowo – usługowa, usługowa, ograniczona rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych i agroturystycznych.

III.3.ZP/R: tereny zieleni urządzonej i produkcji rolnej ograniczonej do ogrodniczej i sadowniczej, dawne użytki rolne i pola orne związane z gospodarstwami rolnymi a także niedostępne i trudnodostępne zbocza wzgórz, jary i wąwozy, przemieszane z terenami leśnymi.

Funkcja podstawowa: zieleni urządzona i produkcja rolna ograniczona do ogrodniczej i sadowniczej.

Funkcje dopuszczalne: rekreacyjna z dopuszczeniem zabudowy sezonowej kempingowej, ogrody działkowe, komunikacyjna, w tym parkingowa dla obsługi kompleksów ogrodniczych i dróg typu turystycznego: ścieżek pieszych i rowerowych, szlaków turystyki konnej, itp.

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

- uporządkowania przestrzennego obszaru objętego planem,
- powiązania funkcjonalno-przestrzennego z terenami otaczającymi,
- zachowanie najcenniejszych elementów środowiska kulturowego i wykluczenie wszystkich form użytkowych obniżających wartość istniejących zasobów historycznych i kompozycyjnych;
- ochrona istniejącej zieleni;
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień zabudowy oraz ewentualnej zabudowy i rozbudowy.

Opracowany plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 22,5 ha, położony jest w południowo - zachodniej części miasta Przemyśla, pomiędzy terenami obowiązujących MPZP „Park Sportowo – Rekreacyjny I”, „Zielonka I” oraz terenami Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Zielonka”.

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią generalnie własności prywatne oraz Gminy Miejskiej Przemyśl. W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne w tym liczne analizy: stanu własności gruntów, inwentaryzacji fotograficznej stanu istniejącego, powierzchni zabudowy, istniejącej zabudowy i jej funkcji, powierzchni działek. Uwzględniono kontynuację rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na tym obszarze i wyznaczono: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren zabudowy związanej z rolnictwem lub zieleni. W obszarze planu wykluczono: usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi handlu hurtowego.

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

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

- Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie (wniosek z dnia 05.04.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z położenia w obszarze i terenie górniczym gazu ziemnego „Przemyśl - 1”,
- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie (wniosek z dnia 13.04.2022r.), informujący o zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dotyczących inwestycji celu publicznego (budowa, rozbudowa, modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej - miasto Przemyśl oraz poprawa gospodarki wodno-ściekowej w ramach Programu Strategicznego Błękitny San w aglomeracji powyżej 10000 Równoważnej Liczby Mieszkańców (RLM) - miasto Przemyśl),
- Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie (wniosek z dnia 14.04.2022r.), informujący, że na terenie objętym planem rozmieszczone są inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość, Rejon Energetyczny Przemyśl (wniosek z dnia 19.04.2022r.), dotyczący ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury elektroenergetycznej (linii napowietrznych, kablowych, stacji transformatorowych),
- GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie (wniosek z dnia 26.04.2022r.), informujący o nie eksploataowaniu gazociągów wysokiego ciśnienia oraz innej infrastruktury gazowej,
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. o.o. w Przemyślu (wniosek z dnia 27.04.2022r.), z zakresu infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków komunalnych,

- Oddział PGNiG w Sanoku (wniosek z dnia 27.04.2022r.), informujący, że zakres opracowania znajduje się na obszarze i terenie górniczym gazu ziemnego „Przemysł - 1” oraz informujący, że na terenie opracowania planu posiadają infrastrukturę kopalnianą,
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyśle (wniosek z dnia 27.04.2022r.), informujący o stanowiskach archeologicznych i obiektach objętych indywidualnie ochroną konserwatorską,
- PSG Polska Spółka Gazownictwa Dział Rozwoju w Jasle (wniosek z dnia 29.04.2022r.), informujący jakie gazociągi zlokalizowane są w obszarze planu,
- Urzędu Miejskiego w Przemyśle, Geodety Miasta (wniosek z dnia 29.04.2022r.), dotyczący przeznaczenia działek według aktualnego stanu zagospodarowania,

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

Zgodnie z wymogami prawa przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w tym wykonano prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną do projektu planu. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyśle pismo znak: PSNZ.9020.2.2.2022 z dnia 22 kwietnia 2022r. oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie pismem znak: WOOS.411.1.43.2022.AP.5 z dnia 29 kwietnia 2022r.

Do projektu uchwały planu dołączono cztery załączniki:

- 1) Załącznik Nr 1 - część graficzna planu w skali 1 : 2000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących,
- 2) Załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania,
- 3) Załącznik Nr 3 - zbiór danych przestrzennych (metadane), które występują wyłącznie w formie elektronicznej i zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U z 2025r. poz. 242) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020r. poz. 1916 z późn. zm.),
- 4) Załącznik Nr 4 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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

Obszar objęty planem posiada odpowiednie warunki obsługi komunikacyjnej. Teren opracowania jest w części zurbanizowany.

Plan położony jest w południowo – zachodniej części Miasta Przemyśla i jest obsługiwany w większej części przez ul. Grochowską zlokalizowaną poza obszarem planu.

W zakresie zasad funkcjonowania systemu komunikacji publicznej i infrastruktury technicznej ustalono:

- granicę pomiędzy terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz terenem zabudowy związanej z rolnictwem lub zieleni,
- warunki kształtowania zabudowy, w tym parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchnie biologicznie czynne itp.

W planie wzięto pod uwagę Uchwałę Nr 160/2020 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 10 grudnia 2020r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r., poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia

nowej aglomeracji, gdyż teren nim objęty położony jest w części w granicach aglomeracji Przemyśl.

3. PROCEDURA OPINIOWANIA I UZGADNIANIA PROJEKTU PLANU.

Procedura opracowywania planu „Zielonka IV” 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu uzyskał pozytywne opinie oraz uzgodnienia w tym:

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemyślu - opinia z dnia 24.05.2023r. (posiedzenie MKUA w dniu 16.05.2023r.),
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Przemyślu w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 26.04.2023r.,
- Zarządu Dróg Miejskich w Przemyślu - uzgodnienie znak: ZDM.NT.1.4244.033.2023 z dnia 10.05.2023r.,
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. - opinia z dnia 09.05.2023r.,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie - postanowienie nr 86 z dnia 02.05.2023r., (data wpływu: 08.05.2023r.),
- Geologa Powiatowego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie - opinia znak: SNZ.9020.11.86.2023.JM z dnia 27.04.2023r.,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie - decyzja o umorzeniu postępowania administracyjnego w sprawie uzgodnienia znak: RZ.RPP.610.97.2023.MW z dnia 17.05.2023r.,
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie - uzgodnienie znak: KRO.5111.58.2023.GK z dnia 02.05.2023r., (data wpływu: 04.05.2023r.), oraz ponownie znak: KRO.5111.59.2025.GKob, z dnia 03.06.2025r.
- Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rzeszowie - opinia z dnia 08.05.2023r., (data wpływu: 30.05.2023r.),
- Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie - uzgodnienie z dnia 09.05.2023r., (data wpływu: 17.05.2023r.), oraz ponownie w związku z uchwaleniem Audytu Krajowego Województwa Podkarpackiego (przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025r.) znak: RR-VIII.7634.2.74.2025.MF z dnia 04.08.2025r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie - opinia znak: WOOŚ.410.4.84.2023.AB.6 z dnia 19.05.2023r., oraz ponownie znak WOOŚ.410.4.58.2025.AB.4 z dnia 18.06.2025r.
- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z/s w Przemyślu - pozytywne uzgodnienie znak: AZP-II.5150.9.2023.PT z dnia 15.05.2023r.,

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

I WYŁOŻENIE odbyło się w dniach od 20.07.2023r. do 11.08.2023r., (dyskusja publiczna: 25.07.2023r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 3 września 2023r.

Na tym etapie wpłynęła 1 uwaga.

W wyniku rozstrzygnięcia uwagi plan miejscowy został skorygowany oraz przesłany do ponownego uzgodnień.

II WYŁOŻENIE odbyło się w dniach od 06.11.2023r. do 28.11.2023r., (dyskusja publiczna: 15.11.2023r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 22 grudnia 2023r.

Na tym etapie nie wpłynęła żadna uwaga.

Po przeprowadzeniu analizy i korekty granic plan został w niezbędnym zakresie ponownie uzgodniony.

III WYŁOŻENIE odbyło się w dniach od 22.07.2024r. do 16.08.2024r., (dyskusja publiczna: 25.07.2024r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 8 września 2024r.

Na tym etapie nie wpłynęła żadna uwaga.

W wyniku Rozstrzygnięcia nadzorczego nr P-II.4131.2.98.2025 Wojewody Podkarpackiego z dnia 9 kwietnia 2025 r. stwierdzające nieważność uchwały Nr 56/2025 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 28 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV” dokonano niezbędnych zmian i ponownych uzgodnień.

- IV WYŁOŻENIE odbyło się w dniach od 07.07.2025r. do 08.08.2025r., (dyskusja publiczna: 06.08.2025r.) z terminem składania uwag do planu oraz wniosków i uwag do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia 12.09.2025r.

Na tym etapie wpłynęły 2 uwagi.

Wobec powyższego wymagany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tok formalno-prawny został zachowany, a skierowany do uchwalenia projekt mpzp „Zielonka IV” 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;

Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanego przeznaczenia terenów objętych planem. Pomiędzy ul. Grochowską (znajdująca się poza granicami planu) a obszarem Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Zielonka” rozciąga się teren zabudowy mieszkaniowej lub usług (MN-U), a także teren zabudowy związanej z rolnictwem lub zieleni (RZ-Z) zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Przemyśla.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Część obszaru zajmują tereny zabudowane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), pozostała część to tereny zieleni nieurządzonej w stanie istniejącym. Teren zainwestowany jest budynkami mieszkalnymi, garażami i budynkami gospodarczymi o prostych bryłach, pokrytymi dachami dwu i wielospadowymi krytymi blachą, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę ceramiczną.

Zaproponowano takie kształtowanie nowej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, kolorystyki dachów i elewacji oraz wskaźników zabudowy, które stanowi kontynuację istniejącej na tym terenie zabudowy. Powyższe założenia będą miały pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe tego obszaru, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie i kontynuację funkcji w zwartej strukturze przestrzennej dzielnicy. Szczegółowe zapisy planu miejscowego uwzględniają uwarunkowania środowiskowe i nie mają negatywnego wpływu na krajobraz.

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

Obszar planu położony jest w obrębie zlewni rzeki San, która przepływa w odległości ok. 1400 m na północ od jego granicy. Na obszarze planu nie występują wody powierzchniowe w postaci cieków stałych. Obszar leży poza zasięgiem bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Na obszarze planu nie występują tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny leśne. 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”, ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Obszar planu w całości położony jest w granicach złoża gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610 oraz częściowo położony jest w granicach aglomeracji Przemysł, w związku z tym zgodnie z ustaleniami planu, uwarunkowania te należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenów w obszarze planu. Na terenach objętych planem nie występują gatunki i zasoby chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024r. poz. 1478 z późn. zm.).

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

Teren objęty planem znajduje się w strefie ochrony krajobrazu wzgórza Zielonka dla której ustala się zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy polegające na określeniu kolorów dachów w przepisach szczegółowych planu miejscowego.

Dodatkowo ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków pod nr: 178/AZP109-84/214, 179/AZP109-84/215, 180/AZP109-84/216.

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

Ustalone w planie funkcje nie będą miały negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszą bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W ramach projektowania uniwersalnego zawarto ustalenia dla nowej zabudowy, umożliwiające zwiększenie dostępności architektonicznej dla osób starszych oraz z ograniczeniami ruchowymi, zapewnienie swobodnego dostępu do usług oraz możliwości udziału w życiu społecznym i publicznym osób o szczególnych potrzebach.

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Obszar objęty planem obsługiwany jest przez istniejącą drogę publiczną - ulicę Grochowską (zlokalizowaną poza obszarem planu). Istniejące zainwestowanie zabudową i infrastrukturą techniczną umożliwia uzupełnienie terenów w niezbędnym zakresie.

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

7) PRAWO WŁASNOŚCI;

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

8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA;

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

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO;

Rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu zachowują zasady zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, co ma pozytywny wpływ dla interesu publicznego.

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

Obszar objęty planem jest zwodociągowany, w zakresie zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej: Ø90 w ul. Grochowskiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem oraz dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm.

Teren opracowanego planu jest skanalizowany. Ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej: o wymiarach k200 w ul. Grochowskiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem oraz dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø150 mm.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do istniejącej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) dodatkowo oczyścić oraz dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø250 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm, z uwzględnieniem retencji oraz wyposażonej w urządzenia regulujące 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: dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej oraz alternatywne źródła ciepła, w tym ogrzewania gazowego.

W zakresie elektroenergetyki: zasilanie z istniejących i projektowanych w obszarze planu urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych, dopuszcza się budowę niewskazanych w części graficznej planu miejscowego stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb.

W zakresie zaopatrzenia w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych średniego ciśnienia: DN 65 oraz DN 32 wzdłuż ul. Pasteura, PE 63 wzdłuż ul. Grochowskiej oraz dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm.

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

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

Ustala się zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach objętych planem.

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

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

- a) zawiadomienie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV” i możliwości składania wniosków przez wszystkich zainteresowanych w terminie do 29 kwietnia 2022r.,
- b) ogłoszenia i obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV”:
- z dnia 06.07.2023r. - I WYŁOŻENIE w dniach od 20.07.2023r. do 11.08.2023r., (dyskusja publiczna: 05.07.2023r.) z terminem składania uwag do dnia 3 września 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 grudnia 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. Dyskusje publiczne odbyły się w formie teleinformatycznej - internetowej.
 - z dnia 11.07.2024r. - III WYŁOŻENIE w dniach od 22.07.2024r. do 16.08.2024r., (dyskusja publiczna: 25.07.2024r.) z terminem składania uwag do dnia 8 września 2024r. Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Przemyśla w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej. Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Biura Rozwoju Miasta Przemyśla. Dyskusje publiczne odbyły się w formie teleinformatycznej - internetowej.
 - z dnia 24.06.2025r. - IV WYŁOŻENIE w dniach od 07.07.2025r. do 08.08.2025r., (dyskusja publiczna: 06.08.2025r.) z terminem składania uwag do dnia 12 września 2025r. Ogłoszenie o ponownym wyłożeniu podano do wiadomości na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Przemyśla w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej. Projekt uchwały (część tekstowa), załącznik nr 1 (część graficzna), prognozę oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Przemyśla oraz udostępniono na stronie internetowej w BIP Biura Rozwoju Miasta Przemyśla. Dyskusje publiczne odbyły się w formie teleinformatycznej - internetowej.
 - Do projektu planu wpłynęła 3 uwagi, które zostały w części nieuwzględnione, zgodnie z rozstrzygnięciem uwag.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH;

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

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

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

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

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

Dla terenu objętego opracowaniem planu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych. Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz, między innymi: opracowanie ekofizjograficzne, inwentaryzacja terenu, analiza fotograficzna stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich oraz analiza struktury stanu władania. Na etapie opracowania planu wpłynęło 10 wniosków uwzględnionych w całości. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie tworzy kolizji między-funkcjonalnych i nie wpłynęło negatywnie na interes publiczny.

Wprowadzone funkcje w planie są zgodne z oczekiwaniami lokalnej społeczności oraz z sąsiednim zainwestowaniem terenu.

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

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

Teren objęty opracowaniem jest dobrze skomunikowany. Wprowadzona w planie miejscowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami położona jest w części północnej, obsługiwanej z ul. Grochowskiej. Uzupełnienie obszaru o nową zabudowę nie wpłynie na podniesienie poziomu transportochłonności.

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

Ruch komunikacji miejskiej prowadzony jest ulicą: Grochowską (znajdącą się poza granicami planu), co daje mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Przystanek komunikacji miejskiej (w obu kierunkach miasta) zlokalizowany jest w odległości ok. 300 m.

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

Obsługa komunikacyjna prowadzona jest z ul. Grochowskiej, znajdującej się poza planem miejscowym. Funkcjonujące powiązania komunikacyjne umożliwiają wprowadzenie ruchu rowerowego. W projekcie dopuszczono w obszarze całego planu ciągi pieszce, pieszo-jezdne oraz ścieżki rowerowe. Ustalono zasady obsługi komunikacyjnej tym samym zapewniono odpowiednią obsługę terenów w tym zakresie.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

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

Teren objęty planem zlokalizowany jest w jednostce osadniczej w dzielnicy Zielonka z zabudową mieszkaniową jednorodziną, skoncentrowaną przy ul. Grochowskiej. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U stanowi uzupełnienie już istniejącej zabudowy oraz kontynuację funkcji występujących na tym obszarze miasta.

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

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

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została dokonana w trybie i terminie przewidzianym ustawą.

Projekt planu „Zielonka IV” został opracowany na podstawie uchwały Nr 1/2022 z dnia 24 stycznia 2022r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

W poprzedniej kadencji 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 Przemyśle z dnia 25 maja 2017r. - jest aktualne.

Sporządzenie mpzp „Zielonka IV” przewidziane było w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla przyjętym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemyśla w Obszarach Rozwoju Infrastruktury.

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

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia niniejszego planu opisano w dokumencie „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV” w Przemyśle.

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

Obciążenia finansowe to koszty związane z uchwaleniem mpzp wyniosą 127 000 zł (słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy złotych 00/100). Prognozowany dochód gminy z podatku od nieruchomości w okresie 7 lat wyniesie: 232 386,00 zł (słownie: dwieście trzydzieści dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt sześć złotych 00/100). Saldo wydatków i wpływów wynikających z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest dodatnie dla budżetu gminy i wyniesie 105 386,00 zł (słownie: sto pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych 00/100).

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYŚLA

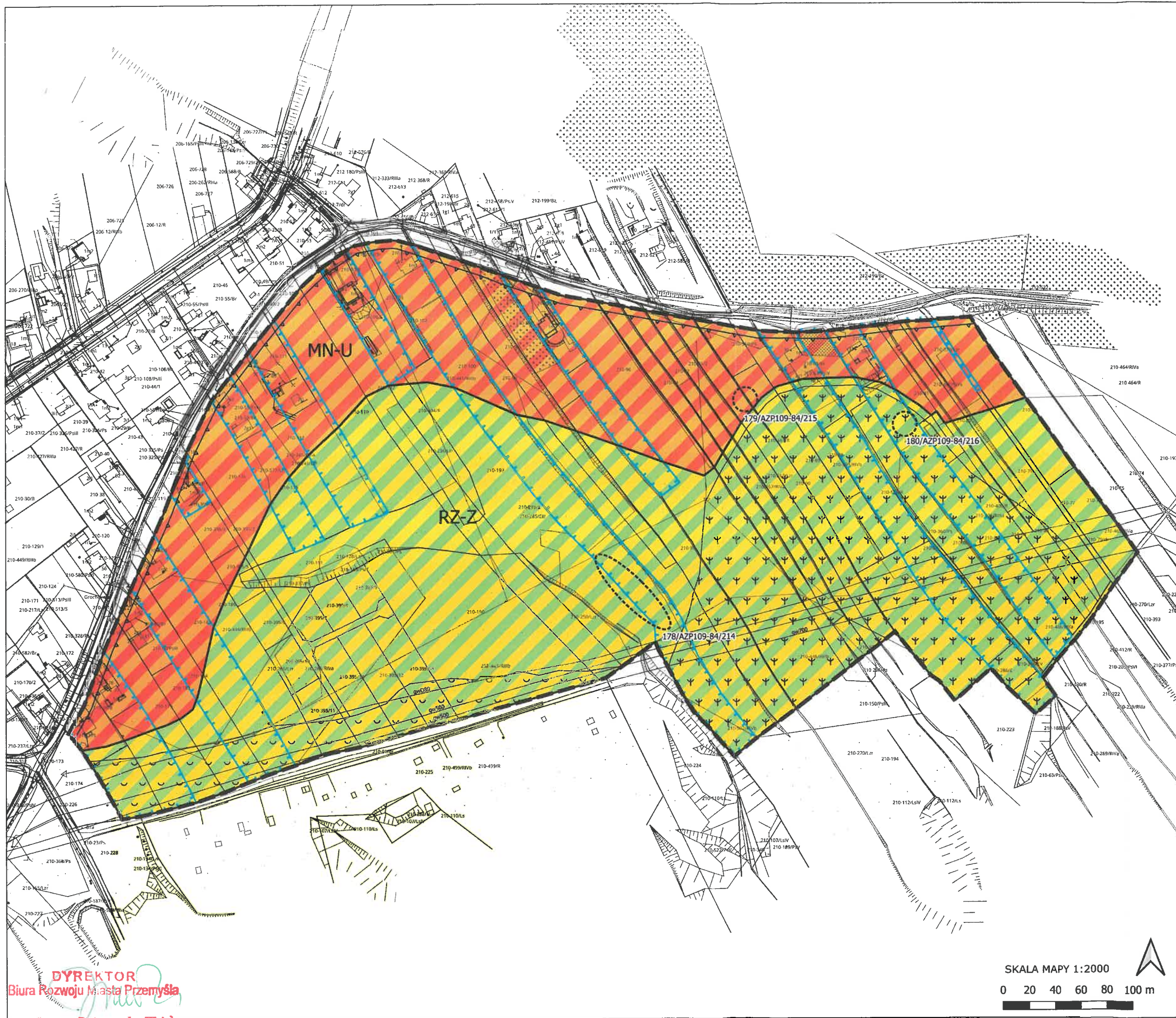
Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balaender-Wcisło

Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

inż. Karolina Wójcicka



DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła
mgr Jolanta Białasiewicz-Wcisła

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ZIELONKA IV"

PRZEMYSŁ



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr .../2025
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia

Mapa zasadnicza wektorowa
Układ współrzędnych ETRF2000-PL/CS2000/24-EPG:2179
Licencja nr GN.6642.313.2022_1862_P
z dnia 4 maja 2022r.
Organ Wyd. Prezydent Miasta Przemyśla
Licencjodawca: Biuro Rozwoju Miasta Przemyśla,
ul. Ratuszowa 1

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU

LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIONE:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- RZ-Z Teren zabudowy związanej z rolnictwem lub zieleni

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granica aglomeracji
- Sieć gazowe
- Osuwno aktywne okresowo nr SOPO 50631
- Osuwno nieaktywne nr SOPO 51102
- Stanowiska archeologiczne wraz z numerami

Teren planu w części znajduje się w granicach aglomeracji Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r., poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl.

Teren planu w całości położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego „Przemyśl - 2”, wyznaczonego decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak: DGK-WK-1.761.120.2023.24.BG z dnia 04.04.2024r.

Teren planu w całości położony jest w granicach złoża gazu ziemnego "PRZEMYSŁ" GZ 4610

Teren planu w całości położony jest w granicach strefy ochrony krajobrazu panoramy wzgórza Zielonka.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRZEMYSŁA
Uchwalone Uchwałą nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 25 maja 2017r.
skala 1:10 000



- | | |
|--|---|
| Zi. Tereny lasów | Osuwno aktywne |
| ZP Tereny zieleni urządzonej | Osuwno aktywne okresowo |
| LS Tereny sportowo - rekreacyjne | MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| RM Tereny zabudowy zagrodowej | ZP/R Tereny zieleni urządzonej i produkcji rolnej |
| ZC Tereny usług sakralnych i cmentarzy | U Tereny usług |
| KODZ Drogi zbiorcze | ZO Tereny ogrodów działkowych |

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Przemyśle
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 „Zielonka IV” Rada Miejska w Przemyśle 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 PRZEMYSŁA**

Wojciech Bakun

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

ZAŁĄCZNIK NR 4

do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Przemyślu

z dnia

**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WRAZ Z ROZTRZYGNIĘCIEM
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„Zielonka IV”**

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi (informacje, wyjaśnienia sposobu rozpatrzenia uwagi)
1	2	4	5	6	9
1.	28.08.2023r.	Strona wnosi o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV”, cyt.: „w zakresie zagospodarowania działek w obrębie 210 o numerach: 395/2, 395/5, 395/6, 395/7, 395/8, 395/9, 395/10, 395/11, 395/12, 395/13, 395/14 o łącznej powierzchni 1,5363 ha z RZ-Z (teren zabudowy związanej z rolnictwem) na MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej lub usług). Na ww. działkach (przed podziałem numery 187 i 188) wydano warunki zabudowy na 9 domów jednorodzinne, co było zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Przemyśla zatwierdzonym Uchwałą nr 26/2006 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 23 lutego 2006r. a następnie zmieniono przeznaczenie działek w kolejnym studium”.	Działka nr ewid. 395/2, 395/5, 395/6, 395/7, 395/8, 395/9, 395/10, 395/11, 395/12, 395/13, 395/14 obr. 210	MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług w części RZ-R teren zabudowy związanej z rolnictwem lub zieleni w części	W zakresie zagospodarowania działek nr ewid. 395/6, 395/7, 395/8, 395/9, 395/10, 395/11, 395/12, 395/13, 395/14 oraz część południowa działki 395/5 obr. 210, występujące uwarunkowania uniemożliwiają dopuszczenie proponowanego przez stronę zagospodarowania terenu. Działki nr ewid. 395/11, 395/12, 395/13, 395/14 i część działki 395/2 obr. 210 są w przebiegu gazociągów przesyłowych i kopalnianych a ich strefy wolne od zabudowy wykluczają zabudowę mieszkaniową. Występujące nieczynne osuwisko jest również czynnikiem ograniczającym proponowany przez stronę sposób zagospodarowania. Ponadto uwzględnienie uwagi w pełnym zakresie spowodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przemyśla – w związku z powyższym uwaga została w tym zakresie nieuwzględniona.

PREZYDENT
MIASTA PRZEMYSŁA

Wojciech Bakun

DYREKTOR
Biurowo Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balaender-Wcisło

2.	25.08.2025	Strona wnosi o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV”, cyt.: „w zakresie przeznaczenia działek nr: 395/6, 395/10, 395/11, 395/12 położonych w obrębie 210 z funkcji RZ-Z (teren rolny i zieleni) na funkcję MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) lub inną funkcję umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej. Uzasadnienie: 1) kontynuacja istniejącej zabudowy, 2) obowiązujące warunki zabudowy wydane dla jednej z działek, 3) dostęp do infrastruktury, 4) potrzeby lokalnej społeczności, 5) skutki ekonomiczne.”	Działka nr ewid. 395/6, 395/10, 395/11, 395/12 obr. 210	RZ-R teren zabudowy związanej z rolnictwem lub zieleni w części	W zakresie zagospodarowania działek nr ewid. 395/6, 395/7, 395/8, 395/9, 395/10, 395/11, 395/12, 395/13, 395/14 obr. 210, występujące uwarunkowania uniemożliwiają dopuszczenie proponowanego przez stronę zagospodarowania terenu. Działki nr ewid. 395/11, 395/12, 395/13, 395/14 obr. 210 są w przebiegu gazociągów przesyłowych i kopalnianych, a ich strefy wolne od zabudowy wykluczają zabudowę mieszkaniową. Występujące nieczynne osuwisko jest również czynnikiem ograniczającym proponowany przez stronę sposób zagospodarowania. Ponadto uwzględnienie uwag spowodowałoby naruszenie ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przemyśla – w związku z powyższym uwagi zostały nieuwzględnione.
3.	25.08.2025	Strona wnosi o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zielonka IV”, cyt.: „w zakresie przeznaczenia działek nr: 395/7 o pow. 0,1073ha, 395/8 o pow. 0,0873ha, 395/9 o pow. 0,0807ha, 395/13 o pow. 0,2163ha, 395/14 o pow. 0,2210ha, obr 0210. Gmina Przemyśl Woj. Podkarpackie.”	Działka nr ewid. 395/7, 395/8, 395/9, 395/13, 395/14 obr. 210	RZ-R teren zabudowy związanej z rolnictwem lub zieleni w części	