

KGM 57-70-9702

[Signature]

PROJEKT NR 42/2026

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Podgórze I”



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 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 „Podgórze I” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 24,15 ha w granicach określonych w załączniku Nr 1.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – część graficzna 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 zasady ich finansowania,
 - 3) załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu.

§ 2.

1. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone w części graficznej planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich klasie przeznaczenia terenu stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MN-MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - 4) MN-ZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni urządzonej,
 - 5) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej,
 - 6) KD – tereny komunikacji drogowej publicznej,
 - 7) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 8) KP – teren komunikacji pieszo – rowerowej,
 - 9) IE – teren elektroenergetyki,
 - 10) Z – tereny zieleni,
 - 11) ZP – teren zieleni urządzonej.

§ 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) lokalnych systemach oczyszczania ścieków – należy przez to rozumieć pojedyncze systemy oczyszczania ścieków odprowadzające ścieki do wód lub do ziemi,
- 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) 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,
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych lub teren w liniach rozgraniczających o tym samym przeznaczeniu,
- 6) 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,
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych nie większym niż 12°,
- 8) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,
- 9) obiektach architektury ogrodowej – należy przez to rozumieć obiekty użytkowe, służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, w tym m.in.: obiekty małej architektury, wiaty, altany.

§ 4.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy:
 - a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, z uwzględnieniem określonych w planie 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.

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 postanowieniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

3. **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, polegające na zagospodarowaniu:**
- 1) strefy „B” układu urbanistycznego miasta Przemyśla objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493, w której znajduje się cały obszar planu,
 - 2) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta, w której znajduje się cały obszar planu i dla której dopuszcza się:
 - a) pokrycie dachów: dachówką i blachą płaską, w kolorze naturalnej ceramiki, brązu, ciemnej zieleni, szarości, szkłem w tym panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi nie więcej niż 10% powierzchni dachu, dachy zielone,
 - b) wykończenie elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień, szkło, metal, drewno, beton, imitacje tych materiałów,
 - 3) stanowisk archeologicznych oznaczonych w części graficznej planu nr: 185/AZP109-84/222, 186/AZP109-84/223, 187/AZP109-84/224, 189/AZP109-84/226,
 - 4) obiektów budowlanych i liniowych Twierdzy Przemyśl:
 - a) pozostałości pokojowego magazynu prochu nr 10, Fortyfikacje Rdzenia Twierdzy – obwód Noyon (dz. nr 660 obr. 212) – oznaczone w części graficznej planu literą A,
 - b) pozostałości wojennego magazynu prochu nr 1, Fortyfikacje Rdzenia Twierdzy – obwód Noyon (dz. nr 461 obr. 212) – ujęte w gminnej ewidencji zabytków – oznaczone w części graficznej planu literą B,
 - c) elementów infrastruktury wodociągowej Twierdzy Przemyśl – część zabytkowej sieci wodociągów austriackich, doprowadzających wodę do dawnych koszar austriackich przy ul. Słowackiego w Przemyślu:
 - podziemne obiekty takie jak: zbiornik pośredni, zbiornik główny (dz. nr 460, obr. 212) – oznaczone w części graficznej planu literą C,
 - ciąg rur łączących studnie i zbiorniki,
 - 5) dla obiektów o których mowa w §4 ust. 3 pkt 4 nakazuje się zachowanie elementów infrastruktury wodociągowej oraz pozostałości fortyfikacji.
4. **Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) jako przestrzenie publiczne określa się tereny:
 - a) komunikacji drogowej publicznej 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD,
 - b) komunikacji pieszo-rowerowej KP,
 - c) zieleni urządzonej ZP,
 - 2) nakazuje się kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego.
5. **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 granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi (nr SOPO 6690) oznaczonego w części graficznej planu:
 - a) zakazuje się:
 - powierzchniowego odprowadzania oraz rozsączania ścieków w gruncie,
 - odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków,
 - b) dopuszcza się:

- lokalizację budynków przy uwzględnieniu skomplikowanych warunków gruntowych,
- remont i przebudowę budynków,
- lokalizację obiektów architektury ogrodowej.

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

1) nakazuje się uwzględnić:

a) położenie w granicach:

- aglomeracji Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020r. (Dz. U. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r. poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl, w której znajduje się część obszaru planu,
- obszaru i terenu górniczego „Przemyśl - 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) przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym gazociągów i sieci elektroenergetycznych, oraz obiekty i urządzenia związane 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,

c) strefę wolną od zabudowy od odwiertu gazowego czynnego Przemyśl – 121,

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) garaży blaszanych ocynkowanych i akrylowych,
- c) budynków gospodarczych blaszanych ocynkowanych i akrylowych,
- d) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
- e) budowli wolnostojących typu maszt antenowy,

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) garaży podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury budynków w terenach oznaczonych w części graficznej planu symbolami: MN, MN-MW, MN-U, MN-ZP, U-ZP,
- b) garaży blaszanych drewnopodobnych,
- c) garaży blaszanych tynkowanych,
- d) budynków gospodarczych blaszanych drewnopodobnych,
- e) budynków gospodarczych blaszanych tynkowanych,
- f) obudowanych lub podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- g) miejsc postojowych,
- h) ciągów pieszych i pieszo-jezdných,
- i) ścieżek rowerowych,
- j) obiektów małej architektury,
- k) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 35m², wysokości do 4,0m w terenach oznaczonych w części graficznej planu symbolami: MN, MN-MW, MN-U, MN-ZP, U-ZP, ZP,
- l) murów oporowych.

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

- 1) komunikacji – dostępność z terenów:
 - a) oznaczonych w części graficznej planu: komunikacji drogowej publicznej KD, komunikacji drogowej wewnętrznej KR, komunikacji pieszo-rowerowej KP,
 - b) ulic: Akacyjowej, Majora Henryka Sucharskiego, Generała Stefana Grota - Roweckiego, Kupały, Przemysława, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
 - c) projektowanych dróg publicznych zlokalizowanych poza zachodnią granicą obszaru objętego planem, wyznaczonych w mpzp „Park Sportowo – Rekreacyjny I” (Uchwała Nr 194/2009 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 26 listopada 2009r. - Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2009r., Nr 106, poz. 2670),
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe lub garażowe w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na każde 30,0m² powierzchni użytkowej dla usług z zakresu: handel, rzemiosło, gastronomia, turystyka, 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./,
- 3) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
 - a) Ø150, Ø63, Ø75, Ø110 i Ø90 w ul. Sucharskiego,
 - b) Ø110 w ul. Generała Grota - Roweckiego, ul. Piasta Kołodzieja i w ul. Akacyjowej,
 - c) Ø110 i Ø 90 w ul. Kupały,
 - d) Ø90 i Ø 63 w ul. Krakusa,
 - e) Ø90 w ul. Czerwieńskiej, ul. Bławatkowej, ul. Wandy i w ul. Balickiego,
 - f) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,
 - g) gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego - studnie,
- 4) gospodarki ściekowej - odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej:
 - a) Ø400 w ul. Akacyjowej,
 - b) Ø250 w ul. Balickiego,
 - c) Ø315 i Ø300 w ul. Wandy,
 - d) Ø300 i Ø200 w ul. Sucharskiego po stronie numerów parzystych,
 - e) Ø300 w ul. Sucharskiego po stronie numerów nieparzystych na wysokości budynków 25 i 25a,
 - f) Ø315 w ul. Bławatkowej,
 - g) Ø400 i Ø300 w ul. Generała Grota - Roweckiego,
 - h) Ø300 w ul. Kupały,
 - i) Ø300 w ul. Piasta Kołodzieja,
 - j) Ø315 i Ø250 w ul. Czerwieńskiej,
 - k) Ø315 i Ø250 w ul. Krakusa,
 - l) dopuszcza się odprowadzanie wyłącznie ścieków bytowo - gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej:
 - Ø160 pomiędzy ul. Sucharskiego i ul. Bławatkową,
 - Ø200 na terenie posesji przy ul. Sucharskiego 12-20,
 - Ø250 w ul. Sucharskiego po stronie numerów nieparzystych na wysokości budynków nr 17 i 19 w kierunku jaru,

- m) 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,
 - n) gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe,
 - o) poza terenem aglomeracji w przypadku, gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków,
- 5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej i deszczowej,
 - b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnych sanitarnych,
 - c) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,
 - d) 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,
 - e) 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 przepływami,
- 6) gospodarki odpadami komunalnymi i powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
- 7) ciepłownictwa:
- a) prowadzenie sieci ciepłowniczych systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,
 - b) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø20 mm,
 - c) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,
 - d) w przypadku, gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego,
- 8) elektroenergetyki:
- a) zasilanie z urządzeń i sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się budowę niewskazanych w części graficznej planu miejscowego stacji transformatorowych napowietrznych lub wewnętrznych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,
- 9) zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia:
 - gsD80 wzdłuż ul. Krakusa,
 - gsD65 wzdłuż ul. Krakusa, ul. Wandy,
 - gsD50 wzdłuż ul. Kupały,
 - gsD40 wzdłuż ul. Balickiego, ul. Czerwieńskiej, ul. Wandy, ul. Akacyjowej oraz w obszarze planu,
 - gsD32 w obszarze planu,

- gsD250 w obszarze planu,
- 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 w terenach dróg oraz na wszystkich terenach objętych planem,
- 13) dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

8. Ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) Do czasu realizacji planu tereny i obiekty budowlane w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.
- 2) W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę, montaż lub remont istniejących obiektów budowlanych niepowodujących zmiany ich sposobu użytkowania.

9. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: MN, MN-MW, MN-U, MN-ZP, U-ZP,
- 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 5.

- 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w części graficznej planu symbolami 1MN – 16MN.
- 2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
 - 1) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - 2) gospodarczych,
 - 3) ponadto w terenie 14MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.
- 3. Wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową lub grupową w terenach 1MN – 13MN oraz 15MN i 16MN.
- 4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem w §4 ust. 3 oraz §4 ust.5:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,08,

- 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,4,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 25% powierzchni działki budowlanej w terenach 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 16MN,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej w terenach 4MN, 6MN, 11MN, 15MN,
 - c) 35% powierzchni działki budowlanej w terenach 1MN, 8MN, 10MN, 12MN, 13MN,
 - d) 40% powierzchni działki budowlanej w terenach 9MN, 14MN,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 40% powierzchni działki budowlanej w terenach 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 16MN,
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej w terenach 1MN, 6MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN,
 - c) 30% powierzchni działki budowlanej w terenach 4MN, 9MN, 14MN,
- 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych minimum 2 kondygnacje nadziemne:
 - do 13,0m w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN,
 - do 12,0m w terenie 12MN,
 - do 10,0m w terenach 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 13MN, 15MN, 16MN,
 - b) garażowych i gospodarczych do 5,0m,
- 6) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych:
 - płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci dachów dwu i wielospadowych od 12° do 45°,
 - b) garażowych i gospodarczych:
 - płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci dachów dwu i wielospadowych od 12° do 30°.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 0,06 ha w terenach 1MN - 5MN, 7MN - 15MN,
 - b) 0,15ha w terenie 16MN,
 - c) 0,17 ha w terenie 6MN.
5. Ustala się dostępność komunikacyjną:
 - 1) z terenów: komunikacji drogowej publicznej 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, komunikacji pieszo - rowerowej KP,
 - 2) z ulic: Akacjowej, Majora Henryka Sucharskiego, Generała Stefana Grota - Roweckiego, Kupały, Przemysława znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
 - 3) z projektowanych dróg publicznych zlokalizowanych poza zachodnią granicą obszaru objętego planem, wyznaczonych w mpzp „Park Sportowo – Rekreacyjny I” (Uchwała Nr 194/2009 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 26 listopada 2009r. - Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2009r., Nr 106, poz. 2670),
 - 4) dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu MN-ZP poprzez teren 5MN.

§ 6.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem MN – MW.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
 - 1) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - 2) mieszkalnych wielorodzinnych,
 - 3) gospodarczych.

3. Wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową lub grupową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną pierzejową.
4. Ustala się wymagania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,08,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,5,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,4,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,2,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych minimum 2 kondygnacje nadziemne do 13,0m,
 - b) garażowych i gospodarczych do 5,0m,
 - 6) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych:
 - płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci dachów dwu i wielospadowych od 12° do 45°,
 - b) garażowych i gospodarczych:
 - płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci dachów dwu i wielospadowych od 12° do 30°,
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 0,06 ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
 - b) 0,10 ha dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,
5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej publicznej 5KD, 6KD.

§ 7.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone w części graficznej planu symbolami 1MN – U, 2MN – U.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków:
 - 1) mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) w zabudowie wolnostojącej w terenie 1MN-U,
 - b) w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej w terenie 2MN-U,
 - 2) usługowych,
 - 3) gospodarczych,
3. Wyklucza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą oraz mieszkaniową jednorodzinną szeregową lub grupową w terenie 1MN-U,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową lub grupową w terenie 2 MN-U,
 - c) usługi handlu hurtowego oraz wielkopowierzchniowego.
4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem w §4 ust. 3 oraz §4 ust.5:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,08,
 - b) dla zabudowy usługowej 0,2,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) 0,8 w terenie 1MN-U,
 - b) 1,4 w terenie 2MN-U,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 25% powierzchni działki budowlanej w terenie 1MN-U,
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN-U,

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 45% powierzchni działki budowlanej w terenie 1MN-U,
 - 40% powierzchni działki budowlanej w terenie 2MN-U,
- 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych minimum 2 kondygnacje nadziemne do 10,0m,
 - a) usługowych do 10,0m,
 - b) garażowych i gospodarczych do 5,0m,
- 6) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych:
 - płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci dachów dwu i wielospadowych od 12° - 45°,
 - b) garażowych i gospodarczych:
 - płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci dachów dwu i wielospadowych od 12° - 30°,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 0,15 ha w terenie 1MN-U,
 - 0,06ha w terenie 2MN-U.
5. Ustala się dostępność komunikacyjną:
 - 1) z terenu komunikacji drogowej publicznej 2KD,
 - 2) z ul. Przemysława znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

§ 8.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu symbolem MN – ZP.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) gospodarczych,
 - 2) zieleni urządzonej (wysokiej i niskiej) w szczególności w formie: ogrodu, skweru, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika, itp.,
3. Wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą oraz mieszkaniową jednorodziną szeregową lub grupową.
4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem w §4 ust.5:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,08,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,8,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 250 m²,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m²,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość budynków:
 - b) mieszkalnych minimum 2 kondygnacje nadziemne do 9,0m,
 - c) garażowych i gospodarczych do 4,0m,
- 7) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych:
 - płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,
 - kąty nachylenia połaci dachów dwu i wielospadowych od 12° - 45°,
 - b) garażowych i gospodarczych:

- płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,
- kąty nachylenia połaci dachów dwu i wielospadowych od 12° - 30°,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 0,10 ha.
- 5. Ustala się dostępność komunikacyjną:
 - 1) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR,
 - 2) z ul. Kupały znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - 3) poprzez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN.

§ 9.

1. Wyznacza się teren usług lub zieleni urządzonej oznaczony w części graficznej planu symbolem **U – ZP**.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynku usługowego,
 - 2) zieleni urządzonej (wysokiej i niskiej) w szczególności w formie: ogrodu, skweru, zielenia rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,
 - 3) tablic informacyjnych,
 - 4) tymczasowych wystaw kulturalno-dydaktycznych i artystycznych,
 - 5) ażurowych elementów konstrukcyjnych umożliwiających ekspozycję i udostępnienie elementów infrastruktury Twierdzy Przemysł (zewnętrzne przejścia rampy, pochylnie, schody ażurowe, itp.).
3. Wyklucza się usługi handlu hurtowego oraz wielkopowierzchniowego.
4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem w §4 ust. 3:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,2,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,25,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość budynku usługowego do 8,0m,
 - 7) dach budynku usługowego:
 - a) płaski, zielony, dwuspadowy,
 - b) kąty nachylenia połaci od 12° do 30°,
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 0,78 ha.
5. Ustala się dostępność komunikacyjną:
 - 1) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR,
 - 2) z ul. Generała Stefana Grota - Roweckiego znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

§ 10.

1. Wyznacza się teren elektroenergetyki, oznaczony w części graficznej planu symbolem **IE**.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,01,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 5) wysokość zabudowy do 6,0 m.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

§ 11.

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD**.
2. Wyklucza się autostrady, drogi ekspresowe, drogi główne ruchu przyspieszonego i drogi główne.
3. Ustala się wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - 2) chodniki minimum jednostronne,
 - 3) oświetlenie minimum jednostronne,
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

§ 12.

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**.
2. Ustala się wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - 2) oświetlenie minimum jednostronne,
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

§ 13.

1. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony w części graficznej planu symbolem: **KP**.
2. Ustala się wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - 2) nawierzchnia utwardzona.

§ 14.

1. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone w części graficznej planu symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z**.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni naturalnej lub urządzonej,
 - 2) tablic informacyjnych oraz tymczasowych wystaw kulturalno-dydaktycznych i artystycznych w terenie 3Z.
3. Wyklucza się ogrody działkowe i plaże.
4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni działki budowlanej.
5. Ustala się dostępność komunikacyjną:
 - 1) z terenów: komunikacji drogowej publicznej 1KD, 3KD, komunikacji drogowej wewnętrznej 5KR, 6KR,
 - 2) z ulic: Majora Henryka Sucharskiego oraz Przemysława znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem.

§ 15.

1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony w części graficznej planu symbolem **ZP**.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni urządzonej w szczególności w formie: skweru, ogrodu, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,
 - 2) boisk,
 - 3) urządzeń sportowych,
 - 4) placów zabaw.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej.
4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej publicznej 3KD.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

§ 17.

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

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Krzysztof Majcher
Zastępca Prezydenta

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Balawender-Wcisła

Starszy Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemysła

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 „Podgórze I” Rada Miejska w Przemyślu stwierdza, że do zadań własnych gminy należeć będzie:

1. Budowa i przebudowa odcinków dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Budowa i rozbudowa gminnych sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze planu (zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, przebudowa istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową oraz realizacja nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej).

Wyżej wymienione inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą ze środków własnych gminy oraz ze środków pomocowych, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy Miejskiej Przemyśl.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Krzysztof Majcher
Zastępca Prezydenta

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balaender-Wcisła

Starszy Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr inż. Izabela Kartasińska

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Podgórze I”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podgórze I” został opracowany na podstawie uchwały Nr 82/2022 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 6 czerwca 2022r. 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 znajduje się w Jednostce przestrzennej II. – Śródmieście, Część południowo – zachodnia II.3. Dzielnica II.3. – PODGÓRZE.

Jest to 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 cmentarzy z ograniczeniami wynikającymi z zagrożenia osuwiskami – więcej informacji w rozdziale 10. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH.

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, zespół zabytkowych nekropolii wojennych i wyznaniowych oraz czynnego cmentarza komunalnego, częściowo zabytkowego i podlegającego ochronie konserwatorskiej,
- krajobrazowej jako: „Strefa ochrony Starego Miasta”, „Strefa ochrony mostu Brama Przemyśla”,
- przyrodniczej: zespół cmentarzy jako element Podstawowego Systemu Przyrodniczego, tereny zieleni urządzonej jako elementy Uzupełniającego Systemu Przyrodniczego,

Szczegółowe zasady ochrony podano w rozdziałach:

- 4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU.
- 5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Tereny występujące na obszarze opracowywanego planu:

II.3.MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zorganizowanych osiedli z dużymi terenami zieleni urządzonej i nieurządzonej, trudnymi do zabudowy ze względu na ukształtowanie terenu, bez wykształconego lokalnego centrum usług podstawowych.

Funkcja podstawowa: mieszkaniowa jednorodzinna z ograniczeniami w wysokości budynków.

Funkcja dopuszczalna: mieszkalno – usługowa i usługowa, mieszkaniowa wielorodzinną w budynkach o ograniczonej wysokości i wielkości, sportowo – rekreacyjna.

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, którym sporządzenie mpzp „Podgórze I” znajduje się w części II „Obszar rozwoju infrastruktury / obszar rewitalizacji”.

Celem sporządzenia planu miejscowego dla tego obszaru jest ustalenie dopuszczalnego zakresu przekształceń istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- uporządkowanie przestrzenne obszaru objętego planem,
- kontynuacja dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustalenie zasad zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- utrzymanie istniejących terenów zieleni,
- modernizacja układu komunikacyjnego.

Podstawowym zadaniem sporządzanego planu jest stworzenie niekonkurencyjnego tła dla zabudowy Starego Miasta, kształtowanie przestrzeni wg głównej zasady jaką jest kontrola nad ukształtowaniem i wielkością działek budowlanych, ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z wytycznymi ze Studium – czyli: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zorganizowanych osiedli z dużymi terenami zieleni urządzonej i nieurządzonej na terenach trudnych do zabudowy ze względu na ukształtowanie terenu oraz na obszarach zagrożonych ruchami masowymi.

W trakcie prac nad sporządzeniem planu opracowano materiały planistyczne, w tym analizy:

- stanu własności gruntów,
- parametrów zabudowy (stan istniejący), w tym:
 - rodzajów zabudowy mieszkaniowej,
 - powierzchni zabudowy,
 - powierzchni działek (z wyszczególnieniem działek o powierzchni poniżej 0,06ha).
 - wydanych decyzji o warunkach zabudowy i wniosków do planu z rejestru oraz złożonych w trakcie naboru,
 - zagospodarowania terenu – inwentaryzacja fotograficzna,
- zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- uwarunkowań środowiskowych (położenie w granicach terenów zagrożonych ruchami masowymi),
- zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Przemyśla,
- ustaleń Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Zespołu Mieszkaniowego Budownictwa Jednorodzinnego „Wysokie Góry” w m. Przemyśle z 1972r.

Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru określone zostały podstawowe założenia planistyczne. Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne projektu planu uwzględniają założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, w tym przeznaczenie przeważającej części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

- Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wniosek z dnia 10.08.2022r., data wpływu 16.08.2022r.) - informujący, że dla przedmiotowego terenu aktualne są wytyczne zawarte w piśmie znak: AZP-II.5150.4.2022.PT z dnia 19.04.2022 r.,
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie (wniosek z dnia 03.08.2021r.), znak: KRO.5111.86.2022.GK / Ldz.22204/08/2022 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,

- Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego (wniosek z dnia 09.08.2022r., data wpływu 12.08.2022r.), informujący o zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego dotyczących ponadlokalnych elementów i form zagospodarowania przestrzennego zawartych w załączonym do wniosku piśmie z dnia 09.08.2022r. znak: RR-VII.7634.109.2022. MK,
- Operatora Gazociągów Przesyłowych, Gaz System S.A. Oddział w Tarnowie (wniosek z dnia 05.08.2022r., data wpływu 18.08.2022r.), z informacją, że na terenie objętym planem nie są eksploatowane gazociągi oraz inna infrastruktura gazowa wysokiego ciśnienia.
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość (wniosek z dnia 16.08.2022r., data wpływu 23.08.2022r.) dotyczący uwzględnienia punktów zawartych w piśmie z dnia 16.08.2022r. znak L.dz./KZ/4485/RE5/RM/KK/6026/2022,
- Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. oddział w Sanoku (wniosek z dnia 22.08.2022r., data wpływu 26.08.2022r.), dotyczący umieszczenia 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 oraz o uwzględnienie zapisów zawartych w piśmie z dnia 22.08.2022r. znak: OGIE/DE/DEM/S/320/2022 dotyczących gazociągu kopalnianego oraz odwiertu gazowego czynnego Przemyśl-121.
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (wniosek z dnia 24.08.2022r., data wpływu 26.08.2022r.), dotyczący uwzględnienia zapisów zawartych w piśmie z dnia 24.08.2022r. znak NT/023.6.1.MSJ.2022,
- Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami (wniosek z dnia 29.08.2022r., data wpływu 30.08.2022r.) dotyczący przeznaczenia działek pod wnioskowane funkcje zawartych w piśmie znak: GN.6862.2.2022 z dnia 29.08.2022r.
- Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Jaśle (wniosek z dnia 17.11.2022r., data wpływu 22.11.2022r., złożony po terminie), dotyczący uwzględnienia zapisów zawartych w piśmie z dnia 17.11.2022r. znak PSGJA.RODZ.422.122.22,
- Wniosek prywatny wniesiony po terminie (z dnia 19.07.2023r., data wpływu 24.07.2023r.) dotyczący działek nr 660 i 852 obr. 212 – dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Wniosek prywatny wniesiony po terminie (z dnia 24.07.2023r., data wpływu 25.07.2023r.) dotyczący działki nr 461 obr.212 – dopuszczenie zabudowy usługowej.

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 31.08.2022r. znak WOOŚ.411.1.103.2022.AP.4 oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przemyślu - pismo z dnia 18.08.2022r. znak: PSNZ.9020.2.6.2022.

Do projektu uchwały planu dołączono załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących,
- 2) załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 3) załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu (metadane), które występują wyłącznie w formie elektronicznej i zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (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.).

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

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w centralnej części miasta Przemyśla. Obsługiwany jest istniejącą siecią dróg publicznych - ulicami mjr H. Sucharskiego, gen. S. Grota – Roweckiego, Wandy, Krakusa, Czerwieńską, Bławatkową, Kupały, Piasta Kołodzieja, Przemysława, ks. J. Balickiego, Akacjową. Teren posiada niezbędną infrastrukturę techniczną, w znacznej części jest już zagospodarowany, dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W stanie obecnym problemowa jest obsługa komunikacyjna nieruchomości zlokalizowanych w zachodniej oraz południowozachodniej części obszaru objętego planem. Posiadają one obsługę komunikacyjną przede wszystkim od strony ulicy ks. Balickiego i Krakusa. Obecny układ komunikacyjny w rejonie ulicy ks. Balickiego odbywa się za pomocą wąskich utwardzonych dróg, formalnie niewydzielonych i niebędących siecią dróg publicznych. Drogi te stanowią jedyną formę komunikacji umożliwiającą mieszkańcom poruszanie się oraz dostęp do zlokalizowanych w tym obszarze posesji.

Działka drogowa nr 436/3 obr. 212 stanowi urządzoną drogę publiczną, ulicę ks. Balickiego. Przedłużenie tej ulicy stanowi działka nr 525 obr. 212. Jest ona istotnym elementem układu komunikacyjnego, który założony był w nieobowiązującym już mps „Wysokie Góry”. W dalszym biegu łączy się ona z działką nr 526 obr. 212 stanowiącą odcinek ul. Ojca M. Demeskiego (projektowaną drogą o symbolu 2KDD, wyznaczoną w obowiązującym mpzp „Park Sportowo-Rekreacyjny I”) aż do ul. Przemysława.

Przedmiotowe odcinki dróg stanowią istotne uzupełnienie układu komunikacyjnego i mają swoje merytoryczne uzasadnienie jako oś komunikacyjna obszaru. Znaczącym problemem jest brak realizacji tego założenia komunikacyjnego. Dlatego w projekcie planu miejscowego zarezerwowano te tereny pod optymalny układ komunikacyjny, poprzez wyznaczenie terenu komunikacji drogowej publicznej o symbolu 2KD. Ponadto dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz usankcjonowano istniejący szkielet dróg z poszerzeniem szerokości ul. Krakusa 1KD.

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 Przemyśle 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 „Podgórze I” 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:

- 1) Wojewody Podkarpackiego - tzw. „milcząca zgoda”,
- 2) Zarządu Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie
 - uzgodnienie znak: RR-VII.7634.260.2023.GR z dnia 09.10.2023r., (data wpływu 16.10.2023r.) oraz ponowne w związku z uchwaleniem Audytu Krajobrazowego Województwa Podkarpackiego (przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025r.) znak: RR-VIII.7634.2.75.2025.MF z dnia 11.08.2025r.,
- 3) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
 - umorzenie postępowania decyzja znak: RZ.RPP.610.319.2023.DS z dnia 12.10.2023r., (data wpływu 13.10.2023r.),
- 4) Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich w Przemyśle
 - uzgodnienie znak: ZDM.NE9.4244.090.2023 z dnia 29.09.2023r. (data wpływu 02.10.2023r.) oraz ponowne znak: ZDM.NE9.4244.107.2023 z dnia 05.12.2023r., znak: ZDM.NE9.4244.033.2025 z dnia 11.04.2025r., znak: ZDM.NE9.4244.087.2025 z dnia 15.10.2025r.,

- 5) Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodka Zamiejscowego w Rzeszowie
 - milcząca zgoda,
- 6) Dyrektora Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Rzeszowie
 - milcząca zgoda,
- 7) Komendanta Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej
 - milcząca zgoda,
- 8) Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie
 - uzgodnienie znak: KRO.5111.169.2023.GK L.dz. 28783/10/2023 z dnia 10.10.2023r. oraz ponowne znak: KRO.5111.72.2024.GK L.dz. 16833/06/2024 z dnia 13.06.2024r.
- 9) Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu
 - uzgodnienie znak: AZP-II.5150.4.2022.PT z dnia 17.10.2023r., (data wpływu 19.10.2023r.) oraz ponowne znak: AZP-II.5150.4.2022.PT z dnia 20.06.2024r., znak: AZP-II.5150.17.2025.PT z dnia 03.04.2025r., znak: AZP-II.5150.17.2025.PT z dnia 17.06.2025r., znak: AZP-II.5150.17.2025.PT z dnia 13.10.2025r.,
- 10) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Przemyślu
 - opinia znak: AR.0350.20.2023 z dnia 11.10.2023r. (data wpływu 02.11.2023r.) - posiedzenie MKUA w dniu 11.10.2023r.,
- 11) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie
 - opinia znak: WOOŚ.410.4.223.2023.AP.4 z dnia 23.10.2023r., (data wpływu 24.10.2023r.) oraz ponowne znak: WOOŚ.410.4.59.2024.AP.8 z dnia 27.06.2024r.; znak: WOOŚ.410.4.38.2025.AP.6 z dnia 24.04.2025r.
- 12) Ministra Klimatu i Środowiska
 - milcząca zgoda,
- 13) Marszałka Województwa Podkarpackiego
 - milcząca zgoda,
- 14) Geologa Powiatowego
 - milcząca zgoda (pięciokrotnie),
- 15) Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Przemyślu
 - milcząca zgoda,
- 16) Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie
 - milcząca zgoda,
- 17) Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie
 - milcząca zgoda,
- 18) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
 - opinia znak: PSNZ.9020.3.20.2023.JŚ z dnia 12.10.2023r. oraz ponowne znak: PSNZ.9020.3.3.2024 z dnia 26.06.2024r.

Ponadto (poza w/w ustawą):

- MPEC – pismo znak: ZR/313/7/23/1122/288/SP z dnia 09.10.2023r.,
- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. – pismo znak: OT-DL.402.346.2022.5 z dnia 02.10.2023r.
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne PSE – pismo znak: 1597.DE-DSR-DUR-WFR.7111.281.2022.16 z dnia 29.09.2023r.

W czasie uzgodnień projekt planu skorygowano:

- uwzględniając uwagę zgłoszoną na posiedzeniu MKUA (dokonano korekty szerokości pasów drogowych dróg publicznych oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KD i 2KD oraz przebiegu drogi publicznej 1KD i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 5KR),
- 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 planu został skorygowany, 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),

- uwzględniając decyzję Ministra Klimatu i Środowiska znak: DGK-WK-I.761.120.2023.24.BG z dnia 04.04.2024r. wyznaczającą teren górniczy „Przemysł - 2”, w którym znajduje cały obszar planu,
- po rozstrzygnięciu uwag złożonych na etapie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,
- w związku z pismem złożonym przez inwestora w dniu 26.05.2025r. wnioskującym o dopuszczenie w ustaleniach sporządzanego planu zarówno funkcji mieszkaniowej jak i usługowej na terenie działek nr ewid. 521 i 522 obr. 212 przy ul. Ks. Balickiego w Przemysłu,

W toku realizacji prac planistycznych projekt przedmiotowego planu był systematycznie doprecyzowywany oraz uzupełniany o wymagane korekty.

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

Zagospodarowanie obszaru objętego opracowaniem stanowi przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W części północnej analizowanego terenu, w rejonie ulic: Sucharskiego, Bławatkowej, Wandy dominuje zabudowa 2-3 kondygnacyjna, o wysokości około 13m, dachach stromych, przeważnie dwuspadowych, zlokalizowana na stoku, widoczne mury oporowe, skarpy. Poza dominującym charakterem zabudowy występują tu również budynki jedno kondygnacyjne – w tym również z płaskim dachem. W rejonie ulicy Krakusa znajdują się pozostałości dawnej zabudowy – niewielkie budynki parterowe, w bardzo złym stanie technicznym, niektóre o konstrukcji drewnianej.

Ograniczenia możliwości zagospodarowania dotyczą w szczególności terenu zagrożonego ruchami masowymi o nr SOPO 6690 oraz nieruchomości przez które biegną sieci gazowe (gazociąg kopalniany gwD200, gazociąg gsD250) oraz terenów znajdujących się w strefie bezpieczeństwa wolnej od zabudowy od odwiertu gazowego P-121.

Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego (wynikające z obowiązującego Studium jak również z faktycznego zagospodarowania terenu i występujących uwarunkowań) należy uznać, że nie będą one powodować konfliktów przestrzennych. Pod względem urbanistycznym nie ma przeciwwskazań do wprowadzenia zakładanej w projekcie planu formy przeznaczenia, która będzie uzupełnieniem i kontynuacją istniejącej w tym obszarze zabudowy.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE;

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest na mocno urzeźbionych stokach Pogórza Przemyskiego, jest dzielnicą mieszkaniową o wysokich walorach krajobrazowych. Z ulicy Sucharskiego rozciąga się widok na dolinę Sanu i panoramę przemyskiej starówki. Ze względu na połączenie wyjątkowych walorów przyrodniczych i kulturowych, krajobraz ten powinien być zachowany i chroniony.

Obszar planu obejmuje fragment stoku o ekspozycji północnej i północno – wschodniej, opadający ku dolinie Sanu, o dużym urozmaiceniu rzeźby i zróżnicowanych nachyleniach. Stok porożciniany jest wąwozami, głęboko wciętymi dolinami i skarpami. Morfologia terenu stanowi rzeczywiste utrudnienia w możliwości jego zagospodarowania.

Teren planu położony jest również w bezpośrednim sąsiedztwie terenów sportowo – rekreacyjnych, gdzie dominują tereny zieleni wysokiej, przerywanej głęboko wciętymi dolinami i otwartymi terenami, użytkowanymi rolniczo. Dominującymi elementami krajobrazu są tutaj Kopiec Tatarski, Krzyż Zawierzenia i maszt RTCN „Tatarska Góra” oraz forty Twierdzy Przemysł a także stok narciarski z wyciągami i trasami zjazdowymi.

Krajobraz obszaru objętego projektem mpzp jest chroniony w związku z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazu Starego Miasta ustalonej w Studium.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Przemyśla zaproponowano strefy ochrony dla obszarów cennych krajobrazowo i dotyczą zarówno krajobrazu naturalnego lub mało przekształconego z przewagą wartości przyrodniczych jak również obszarów zurbanizowanych, traktując je jako krajobraz kulturowy miasta. Jednym z nadrzędnych aspektów ochrony krajobrazu jest utrzymanie wartościowych elementów na tle zasobów przyrodniczych, w celu zachowania i ciągłego podnoszenia atrakcyjności miasta.

W całej przestrzeni Przemyśla wytypowano obszary najbardziej wartościowe krajobrazowo i zaproponowano dla nich strefy ochronne. Proponowane granice stref są orientacyjne.

Obszar objęty sporządzanym planem zawarty został w strefie ochrony krajobrazu (zurbanizowanego) historycznego i współczesnego - strefa ochrony Starego Miasta.

Celem ochrony jest zachowanie historycznego układu urbanistycznego w obrębie najstarszych struktur miasta, ciągłości kulturowej obszaru historycznego i współczesnego, różnorodności struktur przestrzennych, utrzymanie czytelności i niepowtarzalnego charakteru, wprowadzenie zasad ochrony zabudowy współczesnej oraz podkreślenie jej walorów, ustalenie zasad kształtowania przestrzeni w obrębie wskazanych obszarów oraz w ich sąsiedztwie, stworzenie niekonkurencyjnego tła dla zabudowy Starego Miasta, szczególnie w dzielnicy Podgórze i na wzgórzach Zniesienie, Tatarski Kopiec.

Wyznaczona strefa obejmuje swoim zasięgiem :

- Jednostkę I Stare Miasto w całości,
- Jednostkę II Śródmiejska, w obrębie dzielnic:
 - II.2.Podwinie,
 - II.1. Kazanów,
 - II.1.Rycerskie,
 - II.3. Podgórze.

Dla przedmiotowego terenu najistotniejszą zasadą kształtowania przestrzeni jest kontrola nad ukształtowaniem i wielkością działek budowlanych, zachowanie kompozycji przestrzennej, wprowadzenie rozstrzygnięć dotyczących lokalizacji nowej zabudowy z określeniem szczegółowych zasad kształtowania obiektów pod względem wysokości zabudowy oraz wprowadzenia cech charakterystycznych w zakresie rozplanowania bryły, kompozycji i detalu, a także materiałów budowlanych.

Dla obszaru znajdującego się w strefie ochrony krajobrazu Starego Miasta sformułowano ustalenia dotyczące dopuszczalnego pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji.

Formułując ustalenia przepisów szczegółowych 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.

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. 1km 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.

Struktura przyrodnicza obszaru objętego opracowaniem charakteryzuje się dość dużą różnorodnością. Znaczną część obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, otoczonej ogrodami i sadami. Obszary otwarte użytkowane rolniczo stanowią niewielką część terenu,

są to przede wszystkim stare sady, odłogowane grunty orne i pastwiska. Znaczna część obszaru objętego planem stanowią tereny zielone – są to przede wszystkim tereny znajdujące się w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi (mocno zadrzewione i zakrzewione), tereny stanowiące pozostałości infrastruktury Twierdzy Przemyśl, tereny trudne do zagospodarowania (doliny wciosowe, drobne wąwozy lessowe, skarpy, tereny podmokłe), tereny studni i wodociągów z XIX i XX w. (dawne tereny wojskowe), tereny znajdujące się w sferze wolnej od zabudowy od gazociągów oraz od odwiertu gazowego P-121.

Zgodnie z art. 10a 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 obszarze objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania stanowisk chronionych gatunków roślin i grzybów oraz miejsc lęgowych ptaków i rozrodu zwierząt, objętych ochroną w myśl ustawy o ochronie przyrody. Na obszarze tym nie występują rezerваты przyrody i pomniki przyrody, teren leży poza Obszarem Chronionego Krajobrazu, poza obszarem Parku Krajobrazowego i Obszarami Natura 2000.

W tekście uchwały wprowadzono zapisy dotyczące m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych postanowieniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych, dopuszczono lokalizację usług nieuciążliwych.

Teren w granicach przedmiotowego planu jest zwodociągowany oraz skanalizowany. Gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego – studnie.

Większość terenu objętego planem obsługuje sieć kanalizacyjna ogólnospławna. Wyjątek stanowi zlewnia ul. Sucharskiego, z systemem kanalizacji rozdzielczej sanitarnej i deszczowej. Gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe. Poza terenem aglomeracji w przypadku, gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków.

Wody opadowe mają szeroki wpływ na przestrzeń miasta, są dodatkowym źródłem wody w mieście, oczyszczają powietrze i łagodzą mikroklimat. Dzięki nim może funkcjonować zieleń i małe ekosystemy wodne, polepszające komfort życia w mieście. Dobrze utrzymana zieleń zapobiega miejskiej suszy. Jako główną zasadę przyjęto retencjonowanie i zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania. 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. W przypadku, gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszcza się stosowanie różnych alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego.

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 strefie „B” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod

nr A-1493, (polegającej na ochronie pełnej struktury układu przestrzennego tj. układu urbanistycznego wraz z zabytkowymi obiektami).

Na obszarze zlokalizowane są:

1) elementy infrastruktury Twierdzy Przemysł:

- a) pozostałości pokojowego magazynu prochu nr 10, Fortyfikacje Rdzenia Twierdzy – obwód Noyon (dz. nr 660, obr. 212) – oznaczone w części graficznej planu lit. A,
- b) pozostałości wojennego magazynu prochu nr 1, Fortyfikacje Rdzenia Twierdzy – obwód Noyon (dz. nr 461 obr. 212) – ujęty w ewidencji zabytków – oznaczone w części graficznej planu lit. B,
- c) elementy infrastruktury wodociągowej Twierdzy Przemysł – część zabytkowej sieci wodociągów austriackich, doprowadzających wodę do d. koszar austriackich przy ul. Słowackiego w Przemysłu:
 - podziemne obiekty takie jak: zbiornik pośredni, zbiornik główny (dz. nr 460, obr. 212) – oznaczone w części graficznej planu lit. C,
 - ciąg rur łączących studnie i zbiorniki.

2) stanowiska archeologiczne, oznaczone w części graficznej planu nr: 185/AZP109-84/222, 186/AZP109-84/223, 187/AZP109-84/224, 189/AZP109-84/226.

W celu wypracowania optymalnych zasad ochrony konserwatorskiej przeanalizowano wytyczne Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do planu, zawarte w piśmie z dnia 10 sierpnia 2022r. (AZP-II.5150.4.2022.PT– wniosek do planu) oraz w piśmie znak: AZP-II.5150.4.2022.PT z dnia 19.04.2022 r.

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.

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 Przemysła, sporządzoną przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2013 roku, na terenie objętym opracowaniem mpzp znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi o numerze identyfikacyjnym zgodnym z bazą SOPO 6690. Granica terenu zagrożonego została oznaczona w części graficznej planu.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium tereny te zostały określone jako 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.

Na etapie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły m.in. uwagi dotyczące dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części terenu stanowiącego teren zagrożony.

Do uwagi dotyczącej przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działek nr 658, 659/1 oraz 659/2 obr. 212 wnioskujący dołączył:

- decyzję Geologa Powiatowego z dnia 13 sierpnia 2024r., znak: AR.6541.6.2024 zatwierdzającą „Dokumentację geologiczno – inżynierską dla oceny warunków geologiczno – inżynierskich podłoża gruntowego w ramach zadania pn.: Budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do 10 działek przy ul. mjr Henryka Sucharskiego w Przemysłu na dz. nr ewid.: 655, 658, 659/1, 659/2, 466/1, 466/2, 466/3, 466/4, 466/5, 452, 454, 455, 465/1, 465/2, 465/3, 465/4, 465/5, 467 obr. 212 w Przemysłu”;

- opinię uprawnionego konstruktora z zakresu budownictwa w sprawie możliwość posadowienia na w/w zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- opinię geotechniczną z dokumentacją badań podłoża gruntowego dla zmierzenia „Budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na dz. nr 659/1 i 659/2 obr. 212 w Przemysłu przy ul. Sucharskiego”.

Do uwagi dotyczącej dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonej części działki nr 660 obr. 212 w Przemysłu wnioskujący dołączył:

- decyzję Geologa Powiatowego z dnia 25 czerwca 2024r., znak: AR.6541.4.2024 zatwierdzającą „Dokumentację geologiczno – inżynierską dla lokalizacji terenu inwestycyjnego lok. Przemysł, ul. Przemysława / Krakusa – działki nr ew. 628, 648, 660, 852 i 854 (obr. 212)” oraz kopię dokumentacji;
- dokumentację badań podłoża gruntowego z opinią geotechniczną sporządzoną w celu wstępnego rozpoznania warunków gruntowo – wodnych działek nr ew. 628, 648, 660, 852 i 854, obr. 212 w Przemysłu.

Złożone uwagi zostały przeanalizowane, rozpatrzone i w powyższym zakresie uwzględnione.

W ostatecznej wersji projektu planu miejscowego ustalono zasady zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi (nr SOPO 6690) zakazano powierzchniowego odprowadzania oraz rozsączania ścieków w gruncie, odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków. Dopuszczono lokalizację budynków przy uwzględnieniu skomplikowanych warunków gruntowych, remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych oraz lokalizację obiektów architektury ogrodowej. Część terenu zagrożonego posiadająca dokumentację geologiczną została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, pozostała część została przeznaczona pod tereny zieleni.

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI;

Znaczną część terenu objętego planem zajmuje obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. 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 w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne uwzględniają obecne zainwestowanie terenu, umożliwiają kontynuację funkcji a zarazem możliwości korzystnego rozwoju, optymalnego pod kątem ekonomicznym.

7) PRAWO WŁASNOŚCI;

Tereny objęte ustaleniami planu stanowią przede wszystkim własności prywatne (w tym również firm i instytucji) i Gminy Miejskiej Przemysł. Ustalenia planu obejmują poszerzenie pasów drogowych ulic, w szczególności ul. Krakusa. Do czasu realizacji ustaleń planu nie będzie konieczności zmian granic ewidencyjnych działek, co nie będzie miało 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 ładem 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 ustalenia dotyczące układu drogowego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, terenów usług oraz terenów zieleni pozwolą na ustalenia dopuszczalnego zakresu

przekształceń uwzględniającego walory architektoniczne, historyczne i krajobrazowe, co wpłynie pozytywnie na ład 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: Ø150, Ø63, Ø75, Ø110 i Ø90 w ul. Sucharskiego (zlokalizowaną częściowo poza granicami planu), Ø110 w ul. Generała Grota Roweckiego, ul. Piasta Kołodzieja, ul. Akacjowej (poza granicami planu), Ø110 i Ø 90 w ul. Kupały (poza granicami planu), Ø90 i Ø 63 w ul. Krakusa, Ø90 w ul. Czerwieńskiej, ul. Bławatkowej, ul. Wandy i w ul. Balickiego, dopuszczając budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25mm. Gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego – studnie.

Teren opracowanego planu jest skanalizowany.

Ustalono odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej: Ø400 w ul. Akacjowej (poza granicami planu), Ø250 w ul. Balickiego, Ø315 i Ø300 w ul. Wandy, Ø300 i Ø200 w ul. Sucharskiego po stronie numerów parzystych (zlokalizowanej poza granicami planu), Ø300 w ul. Sucharskiego po stronie numerów nieparzystych na wysokości budynków 25 i 25a (poza granicami planu), Ø315 w ul. Bławatkowej, Ø400 i Ø300 w ul. Generała Grota Roweckiego (poza granicami planu), Ø300 w ul. Kupały (poza granicami planu), Ø300 w ul. Piasta Kołodzieja (poza granicami planu), Ø315 i Ø250 w ul. Czerwieńskiej, Ø315 i Ø250 w ul. Krakusa, ponadto, dopuszcza się odprowadzanie ścieków wyłącznie bytowo - gospodarczych do sieci kanalizacyjnych sanitarnych: Ø160 pomiędzy ul. Sucharskiego i ul. Bławatkową, Ø200 na terenie posesji przy ul. Sucharskiego 12-20, Ø250 w ul. Sucharskiego po stronie numerów nieparzystych na wysokości budynków nr 17 i 19 w kierunku jaru (poza granicami planu), budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych Ø150 mm, gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe, poza terenem aglomeracji w przypadku, gdy nie istnieją techniczne możliwości podłączenia nieruchomości do sieci, dopuszcza się pojedyncze systemy oczyszczania ścieków. Dopuszczono 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 i deszczowej z zakazem odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacyjnych sanitarnych. Wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować 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. Dopuszczono budowę, rozbudowę, przebudowę 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 ustalono gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla.

W zakresie ciepłownictwa ustalono prowadzenie sieci ciepłowniczych systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie. Dopuszczono budowę, rozbudowę, przebudowę sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø20 mm. Dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne nie pogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej. W przypadku, gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszcza się stosowanie różnych alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego.

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

Określono również zaopatrzenie w gaz z istniejących w obszarze i poza obszarem planu sieci gazowniczych niskiego i średniego ciśnienia: gsD80 wzdłuż ul. Krakusa, gsD65 wzdłuż ul. Krakusa, ul. Wandy, gsD50 wzdłuż ul. Kupały (poza granicami planu), gsD40 wzdłuż ul. Balickiego, ul. Czerwieńskiej, ul. Wandy, ul. Akacyjowej (poza granicami planu), gs63. Możliwa jest rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm. Dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę istniejących urządzeń, obiektów budowlanych, innych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z eksploatacją gazu ziemnego.

W zakresie telekomunikacji zapewniona została łączność telefoniczna 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 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 zasadę realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg oraz na wszystkich terenach objętych planem.

Dopuszczono podziały nieruchomości mające na celu wydzielenie działek dla urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz umożliwiające zagospodarowanie wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem terenu.

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 26.07.2022r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podgórze I” i możliwości składania wniosków przez wszystkich zainteresowanych w terminie do 31.08.2022r.
- b) ogłoszenia i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podgórze I”:
 - z dnia 19.08.2024r. - **I WYŁOŻENIE** w dniach od 02.09.2024r. do 27.09.2024r. (dyskusja publiczna: 13.09.2024r.) z terminem składania uwag do dnia 31.10.2024r.
Ogłoszenie o 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.
 - z dnia 24.06.2025r. - **II WYŁOŻENIE** w dniach od 07.07.2025r. do 08.08.2025r. (dyskusja publiczna: 06.08.2025r.) z terminem składania uwag do dnia 12.09.2025r.
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.
 - z dnia 30.10.2025r. - **III WYŁOŻENIE** w dniach od 10.11.2025r. do 08.12.2025r. (dyskusja publiczna: 19.11.2025r.) z terminem składania uwag do dnia 09.01.2026r.
Z przyczyn technicznych dyskusja publiczna planowana na dzień 19.11.2025r. nie odbyła się w wyznaczonym terminie. Wyznaczono nowy termin dyskusji publicznej na dzień 28.11.2025r.
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.
 - z dnia 21.11.2025r., dotyczące zmiany terminu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie mpzp „Podgórze I”.

Ogłoszenie dotyczące zmiany terminu dyskusji publicznej podano do wiadomości na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Przemysła w Biuletynie Informacji Publicznej oraz prasie lokalnej.

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 budynku Biura Rozwoju Miasta Przemysła, 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 opracowań i analiz, między innymi: opracowania ekofizjograficznego do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła, analizy stanu własności gruntów, parametrów zabudowy (w tym: rodzajów istniejącej zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni działek ze szczególnym wskazaniem działek o powierzchni poniżej 0,06ha – czyli poniżej wartości wskaźnika minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w Studium), stanu zainwestowania, wydanych decyzji o warunkach zabudowy), zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwarunkowań środowiskowych (położenie w granicach terenów zagrożonych ruchami masowymi), przeznaczenia w Studium oraz zgodności stanu zagospodarowania z ustaleniami Studium.

Po dokładnym przeanalizowaniu obszaru przyjęto nowe założenia planistyczne.

Na etapie opracowania planu wpłynęło 11 wniosków (w tym 2 prywatne po terminie). Większość wniosków została w części lub w całości uwzględniona.

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 trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Na etapie I WYŁOŻENIA wpłynęło 5 uwag, dotyczących m.in.:

- możliwości lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych wraz z elementami zabudowy towarzyszącej na działce budowlanej nr 630 obr. 212 w terenie 8MN,
- doprecyzowania i określenia dojazdu do działki nr 630 obr. 212 z dróg znajdujących się poza granicami opracowanego mpzp, ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Park Sportowo – Rekreacyjny” – Uchwała Nr 194/2009 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 26 listopada 2009r.,
- wydzielenia z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 1MN terenu ZP z przeznaczeniem na teren zieleni z uwzględnieniem istniejącej siłowni zewnętrznej posadowionej na działce nr 429 obr. 212,
- przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie z funkcją terenu 4MN) działek nr 659/1, 659/2, działki nr 658 (lub jej części) oraz całości działki nr 466/3 obr. 212, skrócenia wyznaczonego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR i skorygowania jego kształtu,
- sposobu zagospodarowania działki nr 660 obr. 212:

- części terenu zieleni 3Z - dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonej części działki nr 660 obr. 212,
- na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni urządzonej 1MN-ZP - dopuszczenia zabudowy usługowej lub zmiana przeznaczenia terenu na MN-U,
- korekty zapisów planu z uwzględnieniem możliwości wprowadzenia zabudowy na terenie zagrożonym ruchami masowymi SOPO 6690 zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Złożone uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione.

Na etapie **II WYŁOŻENIA** nie wpłynęły żadne uwagi.

Na etapie **III WYŁOŻENIA** nie wpłynęły żadne uwagi.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne zostały wypracowane w oparciu o dokładne analizy i są kontynuacją funkcji, a także uwzględniają dotychczasowe przeznaczenie i istniejące zainwestowanie w tym obszarze, nie naruszając jednocześnie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla. Przeznaczenie terenów sąsiednich w stosunku do przedmiotowego obszaru nie stworzy kolizji międzyfunkcjonalnych i nie wpłynie negatywnie na interes publiczny.

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

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

Transportochłonność spowodowana rozwojem dopuszczonych w planie funkcji spowoduje konieczność przebudowy istniejących połączeń komunikacji niezbędnych dla podstawowych potrzeb w tym zakresie. Obszar tej części miasta, dzięki przebudowie połączeń komunikacyjnych, dróg o odpowiednich parametrach zyskuje możliwość uruchomienia transportu zbiorowego i tym samym minimalizowania transportu indywidualnego.

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

Obecnie mieszkańcy mają możliwość bezpośredniego korzystania z sieci publicznego transportu zbiorowego - komunikacji miejskiej. Linia autobusowa nr 28 prowadzona jest ulicą Przemysława znajdującą się poza granicami planu (przy jego południowo-zachodniej granicy).

Obszar objęty planem jest w części zagospodarowany (ponad 1/3). Teren ten posiada dobre warunki obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługiwany jest istniejącą siecią dróg publicznych ulicami: mjr. H. Sucharskiego, gen. S. Grota – Roweckiego, Wandy, Krakusa, Czerwieńska, Bławatkowa, Kupały, Piasta Kołodzieja, Przemysława, ks. J. Balickiego, Akacjową.

W projekcie planu dopuszczono rozwój nowych terenów mieszkaniowych. W związku z powyższym zasadnym było poszerzenie pasa drogowego ul. Krakusa (1KD) – z usankcjonowaniem istniejącej zabudowy oraz wyznaczenie układu komunikacyjnego z uwzględnieniem działki drogowej ul. ks. Balickiego (2KD).

W sporządzonym projekcie mpzp „Podgórze I” zarezerwowano tereny pod optymalny układ komunikacyjny.

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 w obszarze całego planu 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 ...:

Projekt mpzp „Podgórze I” obejmuje obszar zlokalizowany w dzielnicy Podgórze, stanowiącej wielofunkcyjną, rozwijającą się część miasta Przemyśla. Podjęte decyzje planistyczne, w tym wyznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, wynikają z założenia kontynuowania i uzupełniania istniejącej, dobrze wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej, przy jednoczesnym poszanowaniu uwarunkowań krajobrazowych i środowiskowych. Obszar objęty planem znajduje się w granicach zurbanizowanej jednostki osadniczej, w której dominującą funkcję stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W północnej części obszaru objętego opracowaniem (ulice Sucharskiego, Bławatkowa, Wandy) występuje regularna zabudowa o zbliżonych parametrach urbanistycznych i architektonicznych: 2-3 kondygnacyjna, o wysokości około 13m, dachach stromych, przeważnie dwuspadowych, zlokalizowana na stoku, widoczne mury oporowe, skarpy. Działania planistyczne koncentrują się przede wszystkim na uzupełnieniu już istniejącej zabudowy jak również na uruchamianiu nowych terenów w sposób harmonijny, zgodny z ładem przestrzennym. Znaczna część terenu objętego planem posiada pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

Dzielnica Podgórze, charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi. Plan przewiduje rozwiązania urbanistyczne, które mają na celu ochronę tych wartości poprzez odpowiednie kształtowanie gabarytów zabudowy, zachowanie ciągów widokowych i ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy na stokach oraz terenach eksponowanych krajobrazowo.

Projekt planu uwzględnia ograniczenia wynikające z warunków środowiskowych i technicznych takich jak: występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi (SOPO 6690), sieci gazowych (gazociąg kopalniany gwD200 i gazociąg gsD250) oraz strefy bezpieczeństwa wokół odwiertu gazowego P-121. W tych rejonach przyjęto rozwiązania ograniczające lub wykluczające możliwość nowej zabudowy, co wpisuje się w zasadę zrównoważonego i bezpiecznego rozwoju przestrzennego.

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 Miasta Przemyśla oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została dokonana zgodnie z trybem i terminem określonym w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 154/2023 z dnia 27 października 2023r. stwierdzono aktualność Studium uchwalonego uchwałą Nr 68/2017 z dnia 25 maja 2017r. Tym samym dokument ten stanowił podstawę do sporządzenia planu miejscowego.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podgórze I” było przewidziane w obowiązującym Wieloletnim Planie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla, zatwierdzonym zarządzeniem Prezydenta Miasta Przemyśla. Obszar planu został ujęty w części II dokumentu, jako teren kwalifikowany do opracowania planu ze względu na rozwój infrastruktury oraz potrzeby rewitalizacyjne.

Do sporządzenia planu „Podgórze I” przystąpiono na podstawie uchwały Nr 82/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 6 czerwca 2022 r.. Projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium.

Uniwersalne projektowanie to podejście do projektowania produktów, usług, środowisk, systemów, budynków, przestrzeni w taki sposób, by były dostępne i użyteczne dla jak największej liczby osób niezależnie od wieku, sprawności fizycznej, intelektualnej czy sensorycznej. Podczas procesu sporządzania oraz udostępniania planu uwzględniono uniwersalne projektowanie w szczególności poprzez spełnienie minimalnych wymagań w zakresie dostępności: architektonicznej, cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Zapisy planu zostały sformułowane w sposób umożliwiający realizację zabudowy oraz przestrzeni publicznych z zastosowaniem rozwiązań dostępnych dla osób z różnymi 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 „Podgórze I” w Przemyślu.

Opracowanie i uchwalenie mpzp „Podgórze I” 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 3 227 610,00zł (słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sześćset dziesięć złotych 00/100). Prognozowany dochód gminy z podatku od nieruchomości w okresie 7 lat wyniesie: 138 040,00 zł (słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy czterdzieści złotych 00/100). Saldo wydatków i wpływów wynikających z przeprowadzonej prognozy skutków finansowych jest ujemne dla budżetu gminy i wyniesie 3 089 570,00 zł (słownie: trzy miliony osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych 00/100).

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Krzysztof Majcher
Zastępca Prezydenta

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balawender-Wcisło

Starszy Projektant
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr inż. Izabela Kartasińska