



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 24 kwietnia 2025 r.

Poz. 2021

UCHWAŁA NR XVIII/110/2025 RADY GMINY PRZEMYŚL

z dnia 12 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w gminie Przemyśl.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U z 2024r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXI/241/2021 Rady Gminy Przemyśl z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemyśl, zmienioną Uchwałą Nr XLIV/318/2022 Rady Gminy Przemyśl z dnia 28 lutego 2022r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/241/2021 Rady Gminy Przemyśl z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemyśl, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przemyśl uchwalonego Uchwałą Nr III/20/2002 Rady Gminy Przemyśl z dnia 27 grudnia 2002r., ze zmianami;

RADA GMINY PRZEMYŚL

uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w gminie Przemyśl, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni około 8,8412ha, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i obowiązujący w zakresie określonym w ustaleniach obowiązujących,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych,
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne aktu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej płaszczyzny budynku: dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż:
 - a) 1,5 m przez elementy budynku tj. np. taras, balkon, okap,
 - b) 2,0m przez schody, podnośniki i rampy dla niepełnosprawnych,
 - c) 2,5m przez istniejące budynki, oznaczone na mapie, wykonane przed dniem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia będącego uzupełnieniem lub wzbogaceniem przeznaczenia podstawowego na danym terenie;
- 4) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach o ochronie środowiska, które nie są związane z emisją zapachów, dymów i oparów;
- 5) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć w szczególności usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców; usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej i administracji, usługi informatyczne, wystawiennicze i targowe, usługi drobne związane z obsługą mieszkańców tj. fryzjerskie, kosmetyczne, usługi w zakresie kultury i rozrywki,
- 6) **strefie technicznej dla napowietrznych linii energetycznych** - należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu od osi linii w obie strony, w którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu,
- 7) **strefie kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia** - należy przez to rozumieć wydzielony pas terenu od osi gazociągu w obie strony, w którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu,
- 8) **strefie bezpośredniej ochrony ekspozycji** - należy przez to rozumieć strefę bezpośrednią ochrony konserwatorskiej stanowiącą wydzielony pas terenu o szerokości 50,0m od granicy obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązuje zakaz nowej zabudowy,
- 9) **strefie pośredniej ochrony ekspozycji** - należy przez to rozumieć strefę pośrednią ochrony konserwatorskiej stanowiącą wydzielony pas terenu o szerokości 100,0m od granicy obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ograniczenia parametrów zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
- 10) **strefie od czynnego odwiertu gazowego „Jaksmanice 4A”** - należy przez to rozumieć wydzielony teren o promieniu 50,0m od odwiertu, częściowo położony w granicach planu, na którym obowiązuje zakaz zabudowy niezwiązanej z eksploatacją gazu ziemnego.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu wraz z ich symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.

2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1-7.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 8-10.MN/ZZ- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego wodą $Q_{1\%}$;
- 3) 1-2.U – tereny zabudowy usługowej;

- 4) 3-4.U/ZZ – tereny zabudowy usługowej w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego wodą $Q_{1\%}$;
- 5) 1-2.KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 6) 1-4.KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 7) 5-6.KDW/ZZ – tereny dróg wewnętrznych, w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego wodą $Q_{1\%}$;
- 8) 1.KS- teren parkingu;
- 9) 1.ZP - tereny zieleni urządzonej niskiej (w obszarze strefy od czynnego odwiertu gazowego „Jaksmanice – 4a”);
- 10) 2-5.ZP- tereny zieleni urządzonej niskiej (w obszarze strefy bezpośredniej ochrony ekspozycji od obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A- 1427 - Bateria stała 1 „Krówniki”);
- 11) 6.ZP/ZZ - teren zieleni urządzonej niskiej (w obszarze strefy bezpośredniej ochrony ekspozycji od obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1427 - Bateria stała 1 „Krówniki”), w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego wodą $Q_{1\%}$.

§ 5. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 6. Ustala się 0,1 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałą w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie zakazują, dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem w szczególności, takie jak: przyłącza i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz chodniki, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, parkingi, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów;
- 2) lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 3) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków położonych w całości lub częściowo poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości od dróg, przy czym warunek nie zmniejszania odległości od dróg nie dotyczy termomodernizacji budynków.

3. Ograniczenia wysokości zabudowy ustalone dla terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: 8-10.MN/ZZ, 3-4.U/ZZ, 5-6.KDW/ZZ, 6.ZP/ZZ, uwzględnia się zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q_{1\%}$).

2. W zakresie zasad zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących tereny oznaczone symbolami: 8-10.MN/ZZ, 3-4.U/ZZ, 5-6.KDW/ZZ, 6.ZP/ZZ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazy, nakazy i ograniczenia oraz dopuszczenia wynikające z zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią;
- 2) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej, dróg, ciągów pieszo-jezdných, przebudowę i remont istniejących obiektów oraz prowadzenie robót budowlanych związanych z innymi obiektami budowlanymi z uwzględnieniem pkt 1;
- 3) w przypadku realizacji inwestycji budowlanych kubaturowych, należy poziom posadowienia parteru planowanych obiektów budowlanych wynieść o min. 0,5 m ponad rzędną zwierciadła wody $Q_{1\%}$, wyznaczoną na podstawie map zagrożenia powodziowego;

- 4) dla obiektów budowlanych kubaturowych należy wykonać pionową izolację przeciwwodną do rzędnej minimalnej wynoszącej $Q_{1\%} + 0,30\text{m}$;
- 5) obiekty budowlane kubaturowe należy wykonać bez podpiwniczenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na przyrodę oraz zdrowie i życie ludzi lub wydana została decyzja o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych i odbijających światło materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków, ze względu na utrzymanie walorów krajobrazowych jak również ze względu na potrzebę ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1427 - Bateria Stała 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemysł.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. Uwzględnia się ochronę konserwatorską, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, wynikającą z położenia części terenu objętego planem w otoczeniu obiektu oznaczonego jako: KW PR1P/00059284/2, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1427 obejmującego zabytek: Bateria Stała 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemysł oraz kapliczkę z połowy XIX wieku ujętą w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, poprzez zapisy zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1 Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, pod warunkiem nie kolidowania z innymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się, na obszarze objętym planem budowę, przebudowę oraz remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nie kolidowania z innymi ustaleniami planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej gminnej o średnicy nie mniejszej niż 32mm.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się indywidualne rozwiązania retencjonowanie wody (zbiorniki retencyjne) na działkach budowlanych lub poprzez rozprowadzenie wód do gruntu na własnej działce, w sposób nie powodujący szkody na nieruchomościach sąsiednich;
- 2) ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów o symbolach: ZP oraz ZP/ZZ-bezpośrednio do gruntu.

4. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, położonej w obszarze planu, o średnicy nie mniejszej niż 60 mm;
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych do wód powierzchniowych i do gleby.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną nowych obiektów budowlanych z istniejących oraz planowanych sieci energetycznych oraz stacji transf. SN/nN położonych w obszarze planu lub poza obszarem planu, w zależności od warunków technicznych przyłączenia do sieci energetycznych;
 - 2) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych, z możliwością wydzielenia działki pod stację, niezależnie od ustaleń działu II.
 - 3) przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić infrastrukturę energetyczną:
 - a) istniejące linie napowietrzne SN/15kV/ oraz nN/ 0,4kV/, kablowe nN/ 0,4kV/ oraz stację transformatorową 15/ 0,4kV/;
 - b) remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury energetycznej;
 - c) warunki lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych zgodnie z warunkami określonym w Polskich Normach, przy zachowaniu strefy wolnej od zabudowy która wynosi:
 - dla linii napowietrznej SN 15kV- pas o szerokości 12,0m (po 6,0 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej nN 0,4kV- pas o szerokości 5,0m (po 2,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4kV- pas o szerokości 1,0m (po 0,5m od osi linii).
 - d) warunki zachowania strefy wolnej od nasadzeń wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych, która wynosi:
 - dla linii napowietrznej SN 15kV- pas o szerokości 13,0m (po 6,5 m od osi linii),
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV- pas o szerokości 3,0m (po 1,5 m od osi linii),
 - dla linii kablowej nN 0,4kV- pas o szerokości 3,0m (po 1,5m od osi linii),
 - e) w pozostawionym pasie dopuszcza się sadzenie pod linią napowietrzną drzew nie przekraczających 2,0m wysokości oraz pozostawienie powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0m od słupa.
 - 4) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu, przy istniejącej infrastrukturze elektroenergetycznej należy zachować odległości pionowe od urządzeń zgodnie z obowiązującymi normami;
 - 5) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury energetycznej na warunkach obowiązujących przepisów energetycznych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej położonej w obszarze planu, o średnicy nie mniejszej niż 25mm,
 - 2) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić szerokość stref kontrolowanych wynikających z występujących sieci gazowych oraz dodatkowe obostrzenia tj.:
 - a) w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - b) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
 - c) wszelkie działania inwestycyjne w strefach kontrolowanych, wymagają uzgodnienia warunków ich wykonania i nadzoru właściwej Terenowej Jednostki PSG;
 - d) należy zapewnić pas eksploatacyjny (pas zieleni np. niskiej) dla gazociągów i przyłączy niskiego i średniego ciśnienia do 0,5 MPa, o szerokości 1,0m (po 0,5 m z obu stron osi gazociągu) zarówno dla gazociągów istniejących jak też projektowanych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się możliwość budowy sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie sieci tradycyjnych jak też przy wykorzystaniu nowych technologii np. światłowodów, w systemie telekomunikacyjnym, połączonym z innymi systemami z zachowaniem wymogów technicznych w zakresie budowy sieci i obiektów telekomunikacyjnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady wynikające z warunków obowiązujących na terenie gminy.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie terenów i obszarów górniczych oraz udokumentowanych złóż

§ 12. Uwzględnia się zasady zagospodarowania wynikające z położenia terenu objętego planem w granicach:

- 1) obszaru górniczego „Przemysł-2”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) terenu górniczego „Przemysł -2”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Przemysł”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 13. Na obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją i przesyłem gazu ziemnego.

§ 14. Uwzględnia się ograniczenia wynikające z położenia odwiertu gazowego „Jaksmanice-4a”, którego strefa czynna o promieniu 50m częściowo położona jest w granicach planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN położonych poza zasięgiem szczególnego zagrożenia powodziowego wodą $Q_{1\%}$ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) wolno stojące obiekty służące prowadzeniu działalności gospodarczej zajmujące nie więcej niż 15% pow. działki i nie więcej niż 80 % powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - b) przeznaczenie nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i gospodarczych pod usługi podstawowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) budynki wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogę,
- 3) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 12,5m, licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do poziomu głównej kalenicy dachu, dla terenów położonych poza strefą pośrednią ochrony ekspozycji wynoszącą 100,0m od granicy działki ruin Baterii Stałej 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemysł, zaś dla terenów położonych w strefie 100m – wysokość do 10,0m,
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 10,0m, licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do poziomu głównej kalenicy dachu, dla terenów położonych poza strefą pośrednią ochrony ekspozycji wynoszącą 100,0m od granicy działki ruin Baterii Stałej 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemysł, zaś dla terenów położonych w strefie 100m – wysokość do 8,5m,
- 5) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 70,0m² do 250,0m², garaży i budynków gospodarczych do 150,0m²,
- 6) liczba kondygnacji obiektów budowlanych do 3 kondygnacji nadziemnych, dla terenów położonych poza strefą pośrednią ochrony ekspozycji wynoszącej 100,0m od granicy działki ruin Baterii Stałej 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemysł, zaś dla terenów położonych w strefie 100m – liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych,

- 7) dachy dwu lub wielospadowe, o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kierunku głównych kalenic dachu równoległym lub prostopadłym do dłuższego boku budynku,
- 8) pokrycie dachowe blachą lub blachodachówką w kolorze ciemnego brązu, ceramiki budowlanej lub ciemnego grafitu,
- 9) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu: Siding,
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 50% powierzchni terenu,
- 11) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków istniejących: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub dopuszczającego lub też istniejącego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z ust. 2 pkt 7.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu o symbolu 1.MN - z drogi 1.KDD,
- 2) dla terenu o symbolu 2.MN - z drogi o symbolu 1.KDD lub 1.KDW lub 3.KDW,
- 3) dla terenu o symbolu 3.MN - z drogi 1.KDW, lub 2.KDW, 3.KDW,
- 4) dla terenu o symbolu 4.MN - z drogi 1.KDD, lub 1.KDW lub 4.KDW,
- 5) dla terenu o symbolu 5.MN - z drogi 1.KDW, lub 3.KDW,
- 6) dla terenu o symbolu 6.MN - z drogi
- 7) dla terenu o symbolu 7.MN - z drogi 2.KDW,
- 8) dla terenów o symbolach: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN należy zapewnić nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na poziomie terenu przypadające na 1 mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu oraz min. 1 miejsce postojowe przypadające na 100,0m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust.1, w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości obowiązują następujące zasady:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800,0m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogową;
- 5) działki budowlane powstałe w wyniku podziału muszą mieć zapewniony dostęp bezpośredni do dróg, o których mowa w ust. 4 pkt 1-7.

6. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się podziały działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami oraz pod nowe dojazdy.

§ 16.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8-10.MN/ZZ położonych w zasięgu szczególnego zagrożenia powodziowego wodą Q_{1%} ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego wodą Q_{1%} o wysokości zalewania wodą poniżej 0,5m;
- 2) przeznaczenie dopuszczające:
 - a) wolno stojące obiekty służące prowadzeniu działalności gospodarczej zajmujące nie więcej niż 15% pow. działki i nie więcej niż 80 % powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - b) przeznaczenie nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i gospodarczych pod usługi podstawowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia jak w § 15 ust. 2, ust. 3 oraz ust. 4 pkt 8) oraz dodatkowe ograniczenia w zabudowie tj.:

- 1) zakaz podpiwniczenia budynków,
- 2) nakaz wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej budynków do wysokości powyżej 0,5m ponad rzędną zalewania wodami powodziowymi,
- 3) nakaz wykonania poziomego posadzki parteru na wysokości powyżej 0,5m ponad rzędną zalewania wodami powodziowymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu o symbolu 8.MN/ZZ- z drogi o symbolu 5.KDW/ZZ,
- 2) dla terenu o symbolu 9.MN/ZZ- z drogi o symbolu 6.KDW/ZZ,
- 3) dla terenu o symbolu 10.MN/ZZ- z drogi o symbolu 5.KDW/ZZ lub 6.KDW/ZZ.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów usługowych

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1.U oraz 2.U położonych poza zasięgiem szczególnego zagrożenia powodziowego wodą $Q_{1\%}$ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczające: obiekty i urządzenia sportu, rekreacji oraz kultury fizycznej, wypoczynku, imprez masowych, usługi kultury.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) utrzymuje się dotychczasowy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu szkoły wraz z obiektami sportowymi towarzyszącymi funkcji usługowej oświatowej, z możliwością dalszego remontu, przebudowy i rozbudowy budynku i obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania szkoły wraz z obiektami sportowymi (boiska szkolne, sala gimnastyczna, obiekty sportowe terenowe itp.),
- 2) dla istniejącej oraz nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - a) budynki wolnostojące;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogę,
 - c) wysokość budynków licząc od poziomu terenu przy wejściu głównym do poziomu głównej kalenicy dachu do 11,0m;
 - d) powierzchnia zabudowy do 950,0m²,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % pow. terenu,
 - f) liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia,
 - g) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - h) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych do 30°, kierunek głównych kalenic dachu równoległy lub prostopadły do dłuższego boku budynku,
 - i) pokrycie dachowe blachą lub blachodachówką w kolorze ciemnego brązu, ceramiki budowlanej lub ciemnego grafitu,
 - j) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu: Siding,
 - k) liczba miejsc parkingowych – min. 1 miejsce przypadające na 100m² powierzchni usługowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) dla budynków istniejących w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu głównych połaci dachowych lub zgodnie z ust. 2 pkt h;

2) dopuszcza się remont, istniejącej kapliczki z połowy XIX wieku ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w sposób nie powodujący zmiany jej dotychczasowej formy architektonicznej, materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

1) obsługa komunikacyjna:

a) terenu o symbolu 1.U z drogi: 1.KDD lub 2.KDD,

b) terenu o symbolu 2.U z drogi 1.KDD poprzez ciąg pieszo- jezdny nie oznaczony na rysunku planu położony w obszarze o symbolu 4.U/ZZ i 1.U,

6) min. 1 miejsce postojowe przypadające na 100 m² powierzchni funkcji usługowej, na poziomie terenu, przyjmując min. 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, oznaczonym symbolem 1.U, w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości obowiązują następujące zasady:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500,0m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40,0m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;

4) ustalenia o których mowa w pkt 1-3, nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogową;

5) działki budowlane powstałe w wyniku podziału terenu o symbolu 1.U muszą mieć zapewniony dostęp bezpośredni do drogi 1.KDD lub 2.KDD lub 4.KDW,

6) dopuszcza się podziały działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami oraz pod nowe dojazdy.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 oznaczonym symbolem 2.U dopuszcza się podział na potrzeby uzupełnienia powierzchni działek budowlanych położonych w terenie o symbolu 6.MN lub 4.U/ZZ lub 10.MN/ZZ, bez ograniczenia powierzchni terenu przeznaczonego do podziału.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 3.U/ZZ oraz 4.U/ZZ położonych w granicach zasięgu szczególnego zagrożenia powodziowego wodą Q_{1%} ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;

2) przeznaczenie dopuszczające: obiekty i urządzenia sportu, rekreacji oraz kultury fizycznej, wypoczynku, imprez masowych, usługi kultury.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia jak w § 17 ust. 2 oraz ust. 3 pkt 1 oraz dodatkowe ograniczenia w zabudowie tj.:

1) zakaz podpiwniczenia budynków,

2) nakaz wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej budynków do wysokości powyżej 0,5m ponad rzędną zalewania wodami powodziowymi,

3) nakaz wykonania poziomu posadzki parteru na wysokości powyżej 0,5m ponad rzędną zalewania wodami powodziowymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się podział na potrzeby uzupełnienia powierzchni działek budowlanych położonych w terenie o symbolu 1.U, lub regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, bez ograniczenia powierzchni terenu przeznaczonego do podziału.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1.KDD powiązanej komunikacyjnie z drogą publiczną powiatową położoną poza obszarem planu, systemem ciągów pieszo jezdnych nie oznaczonych na rysunku planu w terenie o symbolu 1.U;

2) min. 1 miejsce postojowe przypadające na 100 m² powierzchni funkcji usługowej.

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.ZP ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona niska obejmująca część terenu strefy od czynnego odwiertu gazowego „Jaksmanice- 4a”.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej gazowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości obowiązuje zasada, iż teren 1.ZP nie może funkcjonować jako samodzielna działka budowlana, może zostać dołączony do wydzielonej części działki budowlanej 1.MN, obowiązują zasady podziału jak dla terenu 1.MN.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP/ZZ ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona niska obejmująca część terenu w obszarze strefy bezpośredniej ochrony ekspozycji od obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A- 1427 - Bateria Stała 1 „Krówniki” Twierdzy Przemyśl.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem infrastruktury technicznej podziemnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości obowiązuje zasada, iż teren nie może funkcjonować jako samodzielna działka budowlana, może zostać dołączony do wydzielonej części działki budowlanej położonej w obszarze o symbolach: 1.U lub 6.MN.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej powiatowej położonej poza obszarem planu od strony południowej systemem ciągów pieszo jezdnych nie oznaczonych na rysunku planu.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDD oraz symbolem 2.KDD - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1.KDD- od 8,0m do 13,0m - zmienna;
 - b) dla drogi 2.KDD- 10,0m - stała.
- 2) nawierzchnia utwardzona;
- 3) odwodnienie powierzchniowe;
- 4) dopuszcza się:
 - a) budowę elementów infrastruktury inżynierskiej drogowej,
 - b) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej,
 - c) przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia technicznego,
 - d) budowę chodnika jednostronnego o szerokości do 1,5m.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDW - 4.KDW oraz 5.KDW/ZZ - 6.KDW/ZZ ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m, z lokalnym poszerzeniem do 18,0m na potrzeby trójkąta widoczności, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nawierzchnia utwardzona;
- 3) odwodnienie powierzchniowe;

4) dopuszcza się:

- a) budowę elementów infrastruktury inżynierii drogowej,
- b) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KS ustala się przeznaczenie: parking ogólnodostępny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje oznakowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym min. 1 miejsce dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- 2) nawierzchnia utwardzona;
- 3) odwodnienie powierzchniowe;
- 4) dopuszcza się:
 - a) budowę elementów infrastruktury inżynierii drogowej,
 - b) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

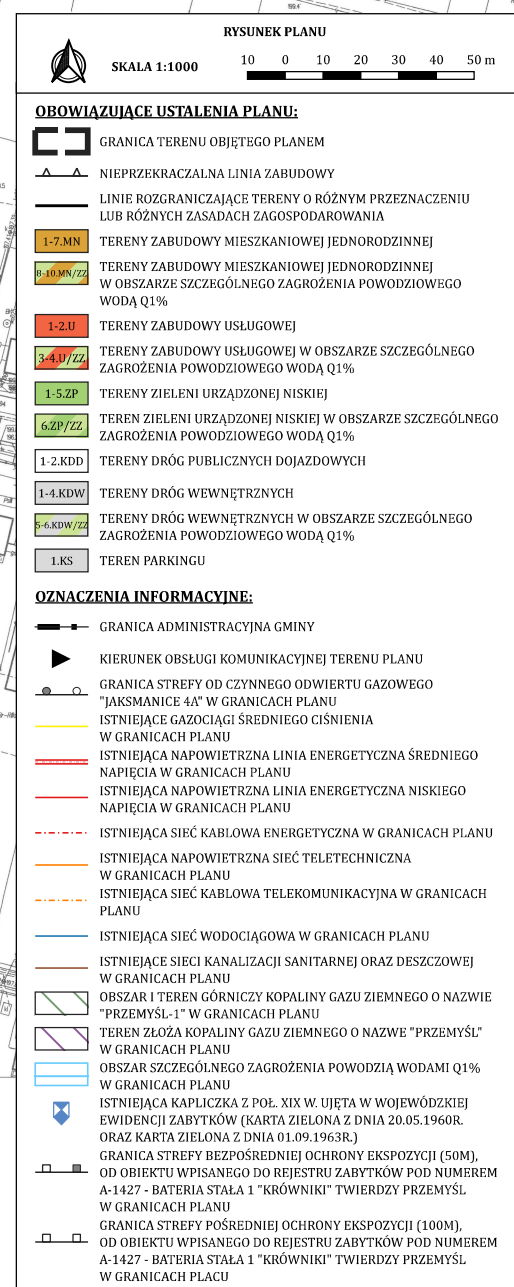
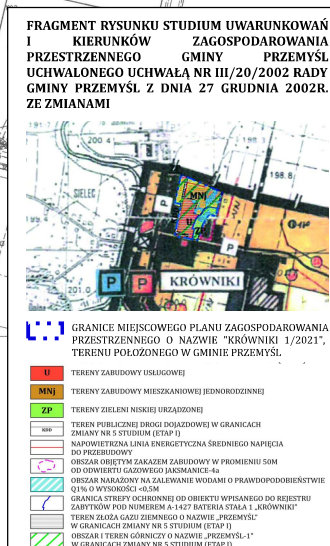
§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przemyśl.

§ 25. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy Przemyśl.

Przewodniczący Rady Gminy
Przemyśl

Przemysław Laska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/110/2025

Rady Gminy Przemyśl

z dnia 12 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w gminie Przemyśl, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), postanawia się, co następuje:

1. Na obszarze objętym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej , które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowę dróg istniejących oraz budowę nowych dróg wyznaczonych w granicach planu;
- b) budowę i przebudowę infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz oświetlenia ulicznego jak również obiektów infrastruktury technicznej;

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji w pkt 1a) i b) .

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej będą finansowane z budżetu gminy oraz ze środków zewnętrznych , w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Przewodniczący Rady Gminy
Przemyśl

Przemysław Laska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/110/2025

Rady Gminy Przemyśl

z dnia 12 marca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę