DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 8 sierpnia 2025 r.

Poz. 3280

Podpisany przez:
Tomasz Władysław Cyran
Data: 08.08.2025 14:09:58

UCHWAŁA NR 131/2025
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU

z dnia 4 lipca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. 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 2017 r., Rada Miejska w Przemyślu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Karmel” zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 5,9 ha.

3. Granica planu określona została w załączniku graficznym do uchwały Nr 11/2021 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto - Karmel” i obejmuje obszar położony pomiędzy ulicami: Biskupa Jana Śnigurskiego od północy, Władycze, Komisji Edukacji Narodowej, Ks. Jerzego Popiełuszki oraz murami staromiejskimi od wschodu i południowego wschodu, Tatarską, Karmelicką, Placem Tadeusza Czackiego od zachodu.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowionych,

2) załącznik Nr 2 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

3) załącznik Nr 3 - zawierający dane przestrzenne planu,

4) załącznik Nr 4 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. 1. Wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnione w obszarze planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, odpowiadającymi ich funkcji stanowionej przepisami szczegółowymi uchwały.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,

3) U - tereny zabudowy usługowej,

4) U/MW - teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową wielorodzinną,

5) UK – tereny zabudowy usługowej sakralnej,

6) ZP - tereny zieleni urządzonej,

7) ZP/U - tereny zieleni urządzonej z zabudową usługową,

8) KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej,

9) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych,

10) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych,

11) KX - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego.

§ 3. 1. **Ilekroć w uchwale mowa jest o:**

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,

2) projektowaniu uniwersalnym – należy przez to rozumieć projektowanie przestrzeni, miejsc publicznych i budynków uwzględniające potrzeby osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w taki sposób by były użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania,

3) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery, itp. określonych niniejszą uchwałą,

4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć 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,

5) strefie ochrony krajobrazu Starego Miasta – należy przez to rozumieć obszar z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu oraz szczególnymi zasadami kształtowania i ochrony zabudowy, w celu zachowania charakteru oraz historycznego układu urbanistycznego w obrębie najstarszych struktur miasta,

6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°,

7) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach o powierzchni biologicznie czynnej na konstrukcji stropu,

8) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt (lub część obiektu) przewyższający skalą, gabarytem otoczenie, odgrywający rolę w kształtowaniu krajobrazu kulturowego, koncentrujący uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną np. w postaci: wieży kościelnej, sygnaturki, szczytu lub innego elementu architektonicznego,

9) obiektach architektury ogrodowej – należy przez to rozumieć obiekty użytkowe, służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, w tym: obiekty małej architektury, wiaty, altany, przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe),

10) parkingu ogólnodostępnym – należy przez to rozumieć powszechnie dostępną, wydzieloną powierzchnię terenu, przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują,

11) ekspozycji widokowej – należy przez to rozumieć miejsce w terenie o wysokich wartościach percepcji widokowej krajobrazu, w tym poszczególnych charakterystycznych widoków lub panoram prezentujących dany krajobraz.

§ 4. 1. **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) teren objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej,

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

3) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy:

a) w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, z uwzględnieniem określonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

5) w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg i liniami zabudowy dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z lokalizacją:

a) murów oporowych, skarp i nasypów,

b) przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

6) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m ^{2}.

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

1) nakazuje się ochronę pomników przyrody zgodnie z Uchwałą Nr 224/2015 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 26 listopada 2015r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 10 grudnia 2015 r. poz. 4079) w sprawie ustanowienia pomników przyrody,

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

3. **Ustala się zasady kształtowania krajobrazu:** zakazuje się lokalizowania zieleni wysokiej oraz stałych budowli i urządzeń technicznych przysłaniających ekspozycję widokową w terenie 2KDD.

4. **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, polegające na zagospodarowaniu:**

1) obszaru Parku Kulturowego „Stare Miasto”, powołanego uchwałą Nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r., dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu" uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022 r., w którym znajduje się cały obszar planu,

2) obszaru pomnika historii „Przemyśl - zespół staromiejski” uznanego Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 2419), w którym znajduje się część obszaru planu,

3) strefy „A” układu urbanistycznego miasta Przemyśla objętego wpisem do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493, w której znajduje się cały obszar planu,

4) obiektów:

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

b) wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolami: -dom ul. Śnigurskiego 16 - ew1, -dom ul. Śnigurskiego 18 - ew2, -dom ul. Śnigurskiego 20 - ew3, -dom ul. Władycze 4 - ew4, -dom ul. Władycze 6 - ew5, -dom ul. Władycze 8 - ew6, -dom ul. Władycze 10 - ew7, -dom ul. Władycze 12 - ew8, -dom ul. Władycze 14 - ew9, -dom ul. Władycze 16 - ew10, -budynek przy ul Karmelickiej 5 - ew11,

5) strefy ochrony krajobrazu Starego Miasta, w której znajduje się cały obszar planu i dla której dopuszcza się:

a) pokrycie dachów: dachówką i blachą płaską (np.: aluminiową, miedzianą, cynkową, tytanowo-cynkową, zwykłą powlekaną), w kolorze naturalnej ceramiki i szarości, gontem, szkłem w tym panelami ze szkła organicznego lub innymi materiałami przezroczystymi stanowiącymi nie więcej niż 20% powierzchni dachu,

b) wykończenie elewacji: tynk gładki, ceramika budowlana, kamień, szkło, metal, drewno, beton,

6) stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu nr: 6/AZP108-84/72, 9/AZP108-84/75, 10/AZP108-84/76, 11/AZP108-84/77, 26/AZP108-84/92.

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

1) jako przestrzenie publiczne określa się tereny:

a) dróg publicznych KDZ, KDL, KDD,

b) ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego KX,

c) zieleni urządzonej 1ZP,

2) nakazuje się kształtowanie i realizację przestrzeni publicznej w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego,

3) zakazuje się lokalizacji:

a) tymczasowych i stałych przegród uniemożliwiających komunikację pieszą na terenach, które stanowią przestrzeń publiczną,

b) ogrodzeń, za wyjątkiem tymczasowych ogrodzeń sezonowych ogródków gastronomicznych,

4) dopuszcza się lokalizację:

a) tymczasowych obiektów i urządzeń takich jak: stragany, stoiska, kioski, przykrycia namiotowe, inne przykrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, instalowane jako okolicznościowe urządzenie przestrzeni publicznej oraz inne instalacje umożliwiające prowadzenie oraz uczestnictwo w organizowanych imprezach zbiorowych, wyłącznie na czas trwania wydarzenia,

b) pochylni, schodów terenowych, murków, zieleni urządzonej,

c) urządzeń do obsługi rowerów typu: stojaki na rowery, stacji roweru miejskiego, itp.,

d) ogródków gastronomicznych,

e) urządzeń technicznych dla osób niepełnosprawnych.

6. **Ustala się zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

1) w obszarach osuwania się mas ziemnych w granicach osuwiska nieaktywnego (nr SOPO 51310) zakazuje się:

a) budowy nowych obiektów budowlanych,

b) zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz nadsypywania gruntu, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

c) powierzchniowego odprowadzania oraz rozsączania ścieków w gruncie.

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

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

2) dopuszcza się wydzielenie działek umożliwiających zagospodarowanie, ekspozycję i udostępnienie miejskich murów obronnych w terenach: 11MW/U, 1UK, 1ZP/U, 2ZP/U.

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

1) nakazuje się uwzględnienie:

a) położenia w granicach: -aglomeracji Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr 150/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 10 grudnia 2020r. (Dz. U. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 grudnia 2020r. poz. 5045) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl, w której znajduje się część obszaru planu, -obszaru i terenu górniczego „Przemyśl - 2”, wyznaczonego decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak: DGK-WK-I.761.120.2023.24.BG z dnia 04.04.2024r., w którym znajduje się cały obszar planu, -złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610, w którym znajduje się cały obszar planu,

b) przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

2) zakazuje się lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §4 ust. 5 pkt 4 lit. a,

b) garaży blaszanych i obiektów gospodarczych blaszanych,

c) ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,

d) budowli wolnostojących typu maszt antenowy,

3) dopuszcza się lokalizację:

a) garaży: -podziemnych, nadziemnych, wolnostojących lub wbudowanych w kubatury budynków w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, 11MW/U, 2U, 1UK, 2UK, 1ZP/U, 2ZP/U, 3ZP/U, -podziemnych lub wbudowanych w kubatury budynków w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 1U, U/MW, -podziemnego z obowiązkowym dachem zielonym w terenie 3ZP,

b) obudowanych i podziemnych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych,

c) parkingów i miejsc postojowych, za wyjątkiem terenu 1ZP,

d) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,

e) ścieżek rowerowych,

f) obiektów małej architektury,

g) pomników o wysokości do 5,0m,

h) obiektów architektury ogrodowej o powierzchni zabudowy do 25,0m², wysokości do 4,0m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW/U, 3ZP, U, UK, ZP/U, U/MW,

i) murów oporowych, skarp i nasypów.

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

1) komunikacji – dostępność z terenów oznaczonych na rysunku planu:

a) dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnych 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, dojazdowych 1KDD, 2KDD,

b) ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego KX,

c) z Placu Tadeusza Czackiego znajdującego się poza granicami obszaru objętego planem,

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

a) 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na każde 30,0m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji handel, gastronomia, rzemiosło, pracownie artystyczne, itp.,

c) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 10 uczestników, petentów /z dopuszczeniem wykorzystania ulic dla funkcji muzeum, kino, teatr, biblioteka, oświata, urzędy administracji publicznej, miejsce kultu religijnego itp./,

d) 1 miejsce na jednego pracownika + 1 miejsce na 1 pokój hotelowy dla funkcji hotel, hostel, schronisko młodzieżowe, zamieszkania zbiorowego, itp.,

e) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenach parkingów ogólnodostępnych i terenach ulic,

3) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:

a) Ø160 w ul. Śnigurskiego,

b) Ø125 w ul. Władycze i ul. Komisji Edukacji Narodowej,

c) Ø250 w ul. Basztowej,

d) Ø300 w ul. Popiełuszki,

e) Ø63 w ul. Tatarskiej,

f) Ø100 w ul. Karmelickiej,

g) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż Ø90 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,

4) gospodarki ściekowej - odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej:

a) Ø450 w ul. Śnigurskiego,

b) o wymiarach 860/500 w ul. Władycze oraz w ul. Śnigurskiego,

c) Ø300 w ul. Komisji Edukacji Narodowej, ul. Basztowej, ul. Karmelickiej, na Placu Czackiego,

d) o wymiarach 750/500 w ul. Basztowej,

e) budowa, rozbudowa, przebudowa miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø150 mm,

5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej,

b) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,

c) wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, należy zagospodarować a ich nadmiar odprowadzić do sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi) dodatkowo oczyścić,

d) budowa sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø250 mm i przyłączy o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm, z uwzględnieniem retencji oraz wyposażonej w urządzenia regulujące 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) z ciepłociągów: cw50, cw65, cw80, cw100, cnA65, stanowiących podstawowy system dostawy ciepła w zasięgu zdalaczynnego miejskiego systemu ciepłowniczego,

b) budowa, rozbudowa, przebudowa sieci ciepłowniczej o średnicach nie mniejszych niż Ø20 mm,

c) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła opartych o paliwa ekologiczne niepogarszające stanu środowiska lub źródła energii odnawialnej,

d) w przypadku, gdy z przyczyn technicznych nie jest możliwe przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł ciepła, w tym ogrzewania gazowego,

8) elektroenergetyki:

a) zasilanie z urządzeń oraz sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych 0,4kV, 15kV oraz ze stacji transformatorowych,

b) dopuszcza się budowę niewskazanych na rysunku planu miejscowego stacji transformatorowych napowietrznych lub wnętrzowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia, w ilości wynikających z aktualnych potrzeb,

9) zaopatrzenia w gaz:

a) z sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia: -gs110 wzdłuż ulicy Śnigurskiego, Władycze, Komisji Edukacji Narodowej, -gs63 wzdłuż ul. Karmelickiej, Tatarskiej, Osińskich, -gs50 wzdłuż ulicy Popiełuszki, -gs40 wzdłuż Placu Czackiego,

b) rozbudowa sieci gazowej o średnicach nie mniejszych niż Ø40 mm i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż Ø25 mm,

10) telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z 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.

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

1) do czasu realizacji planu tereny i obiekty budowlane w obszarze planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu bez możliwości zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,

2) w ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę, montaż lub remont istniejących obiektów budowlanych niepowodujących zmiany ich sposobu użytkowania.

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

1) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MW/U, U, U/MW,

2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółoweZasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz gospodarczych.

3. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:

1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,2,

2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,0,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,

5) wysokość budynków:

a) mieszkalnych minimum 2 kondygnacje nadziemne, do 10,0m,

b) garażowych i gospodarczych do 4,0m,

6) dachy budynków:

a) mieszkalnych: -dwu i wielospadowe, -kąty nachylenia połaci od 20º do 45º,

b) garażowych i gospodarczych: -dwu i wielospadowe, -kąty nachylenia połaci od 12º do 30º.

4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu drogi publicznej lokalnej 4KDL.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U**.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz mieszkalnych wielorodzinnych z usługami o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej każdego budynku.

3. Dopuszcza się usługi z zakresu: rzemiosła, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowych i administracji, itp.

4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:

1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,

2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów:

a) 1MW/U, 2MW/U, 5MW/U, 7MW/U - 100% powierzchni działki budowlanej,

b) 4MW/U, 8MW/U, 9MW/U - 80% powierzchni działki budowlanej,

c) 11MW/U - 70% powierzchni działki budowlanej,

d) 6MW/U, 10MW/U - 60% powierzchni działki budowlanej,

e) 3MW/U - 60% powierzchni terenu,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla trenów:

a) 1MW/U, 2MW/U, 5MW/U, 7MW/U – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,

b) 4MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 11MW/U - 10% powierzchni działki budowlanej,

c) 6MW/U, 10MW/U - 20% powierzchni działki budowlanej,

d) 3MW/U - 20% powierzchni terenu,

5) wysokość budynków:

a) minimum 2 kondygnacje nadziemne dla terenów:

- 1MW/U, 3MW/U do 16,0m,
- 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U do 16,5m,
- 2MW/U, 9MW/U, 10MW/U do 18,0m,

b) dla terenu 11MW/U do 12,0m,

6) dachy budynków:

a) jedno, dwu i wielospadowe,

b) kąty nachylenia połaci od 20º do 45º,

7) dla terenów 1MW/U, 2MW/U dopuszcza się rozbudowę budynków (o elementy komunikacji np. zewnętrzne klatki schodowe, windy, pochylnie, rampy dla niepełnosprawnych, daszki, balkony, itp.), do 20% w stosunku do ich powierzchni zabudowy na terenie 3ZP.

5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnych 1KDL, 2KDL, dojazdowych 1KDD, 2KDD, terenu ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego KX.

§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U**.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych.

3. Dopuszcza się usługi z zakresu: rzemiosła, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowych i administracji, itp.

4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:

1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,

2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów:

a) 1U - 70% powierzchni działki budowlanej,

b) 2U - 60% powierzchni działki budowlanej,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów:

a) 1U – dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,

b) 2U - 20% powierzchni działki budowlanej,

5) wysokość budynków:

a) usługowych dla terenów: -1U do 24m, -2U do 16m,

b) garażowych do 4,0m,

6) dachy budynków:

a) usługowych: -jedno, dwu i wielospadowe, -kąty nachylenia połaci od 20º do 45º,

b) garażowych: -płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe, -kąty nachylenia połaci dla dachów jedno, dwu i wielospadowych od 12º do 30º,

5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: lokalnych 1KDL, 2KDL, dojazdowej 1KDD, terenu ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego KX oraz Placu Tadeusza Czackiego znajdującego się poza granicami planu.

§ 8. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MW.**

2. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych oraz usługowych z lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 49% powierzchni użytkowej każdego budynku.

3. Dopuszcza się usługi z zakresu: rzemiosła, turystyki, gastronomii, handlu, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowych i administracji, itp.

4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:

1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,

2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% powierzchni działki budowlanej,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - dopuszcza się 0% powierzchni działki budowlanej,

5) wysokość budynków minimum 2 kondygnacje nadziemne, do 16,5m,

6) dachy budynków:

a) jedno, dwu i wielospadowe,

b) kąty nachylenia połaci od 20º do 45º,

5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: lokalnych 1KDL, 2KDL.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej sakralnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UK, 2UK**.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych sakralnych oraz usługowych.

3. Dopuszcza się usługi z zakresu: kultu religijnego, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, turystyki, gastronomii, handlu, kultury i rozrywki, biurowych i administracji, rzemiosła, itp.

4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:

1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,

2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów:

a) 1UK - 52% powierzchni terenu,

b) 2UK - 25% powierzchni terenu,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów:

a) 1UK - 20% powierzchni terenu,

b) 2UK - 40% powierzchni terenu,

5) wysokość:

a) budynków kościołów do 30,0m,

b) dominant architektonicznych do 55,0m,

c) budynków klasztornych do 18,0m,

d) pozostałych budynków usługowych do 12,0m,

e) budynków garażowych do 4,0m,

6) dachy budynków:

a) kościołów, w tym dominant architektonicznych: -dwu i wielospadowe, hełmowe, kopułowe, -kąty nachylenia połaci od 25º do 80º,

b) klasztornych i pozostałych usługowych: -jedno, dwu i wielospadowe, -kąty nachylenia połaci od 20º do 45º,

c) garażowych: -płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe, -kąty nachylenia połaci dla dachów jedno, dwu i wielospadowych od 12º do 45º.

5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnych 2KDL, 4KDL, dojazdowej 2KDD.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP**.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni urządzonej w szczególności w formie: skweru, ogrodu, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,

2) tablic informacyjnych,

3) tymczasowych wystaw kulturalno-dydaktycznych i artystycznych,

4) elementów przestrzennych typu: rzeźba, fontanna itp., o wysokości do 3,0m,

5) ażurowych elementów konstrukcyjnych umożliwiających ekspozycję i udostępnienie miejskich murów obronnych i klasztornych: zewnętrzne przejścia rampy, pochylnie, schody ażurowe, itp.

3. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni terenu, z zastrzeżeniem §4 ust. 4, §4 ust. 5, §4 ust. 6.

4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych lokalnych 3KDL, 4KDL.

§ 11. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP**.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni urządzonej w szczególności w formie: skweru, ogrodu, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,

2) części budynków mieszkalnych typu: zewnętrzne klatki schodowe, windy, pochylnie, rampy dla niepełnosprawnych, daszki, balkony itp., w ramach rozbudowy budynków zlokalizowanych w terenach 1MW/U, 2MW/U,

3) budynków gospodarczych,

4) boisk,

5) urządzeń sportowych,

6) placów zabaw,

7) elementów przestrzennych typu: rzeźba, fontanna itp., o wysokości do 3,0m.

3. Ustala się wymagania:

1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,

2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 5,0,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25% powierzchni terenu,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni terenu,

5) wysokość budynków:

a) mieszkalnych minimum 2 kondygnacje nadziemne, do 18,0m,

b) gospodarczych do 4,0m,

6) dachy budynków:

a) mieszkalnych: -jedno, dwu i wielospadowe, -kąty nachylenia połaci od 20º do 45º,

b) gospodarczych: -płaskie, zielone, jedno, dwu i wielospadowe, -kąty nachylenia połaci dla dachów jedno, dwu i wielospadowych od 12º do 30º.

4. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej 1KDD.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP/U, 2ZP/U, 3ZP/U**.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni urządzonej w szczególności w formie: ogrodu, skweru, zieleńca rekreacyjnego, klombu, trawnika itp.,

2) elementów przestrzennych typu: rzeźba, fontanna itp., o wysokości do 3,0m,

3) ażurowych elementów konstrukcyjnych umożliwiających ekspozycję i udostępnienie miejskich murów obronnych: zewnętrzne przejścia rampy, pochylnie, schody ażurowe, itp.,

4) budynków usługowych.

3. Dopuszcza się usługi z zakresu: kultu religijnego, handlu, turystyki, gastronomii, rzemiosła, itp.

4. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4:

1) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,05

2) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,5,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10% powierzchni terenu,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni terenu,

5) wysokość budynków:

a) usługowych do 6,0m,

b) garażowych do 4,0m,

6) dachy budynków:

a) płaskie, zielone, dwu i wielospadowe,

b) kąty nachylenia połaci dla dachów dwu i wielospadowych od 12º do 45º.

5. Ustala się dostępność komunikacyjną z terenów dróg publicznych: zbiorczej KDZ, lokalnych 2KDL, 3KDL, 4KDL.

§ 13. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.

2. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 5:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

2) chodniki minimum jednostronne,

3) oświetlenie minimum jednostronne,

4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL.**

2. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 4 oraz §4 ust. 5:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

2) chodniki minimum jednostronne,

3) oświetlenie minimum jednostronne,

4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD.**

2. Ustala się wymagania zastrzeżeniem §4 ust. 3 oraz §4 ust. 5:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

2) chodniki minimum jednostronne,

3) oświetlenie minimum jednostronne,

4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych.

§ 16. 1. Wyznacza się teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX.**

2. Ustala się wymagania z zastrzeżeniem §4 ust. 5:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

2) oświetlenie minimum jednostronne,

3) nawierzchnia utwardzona.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

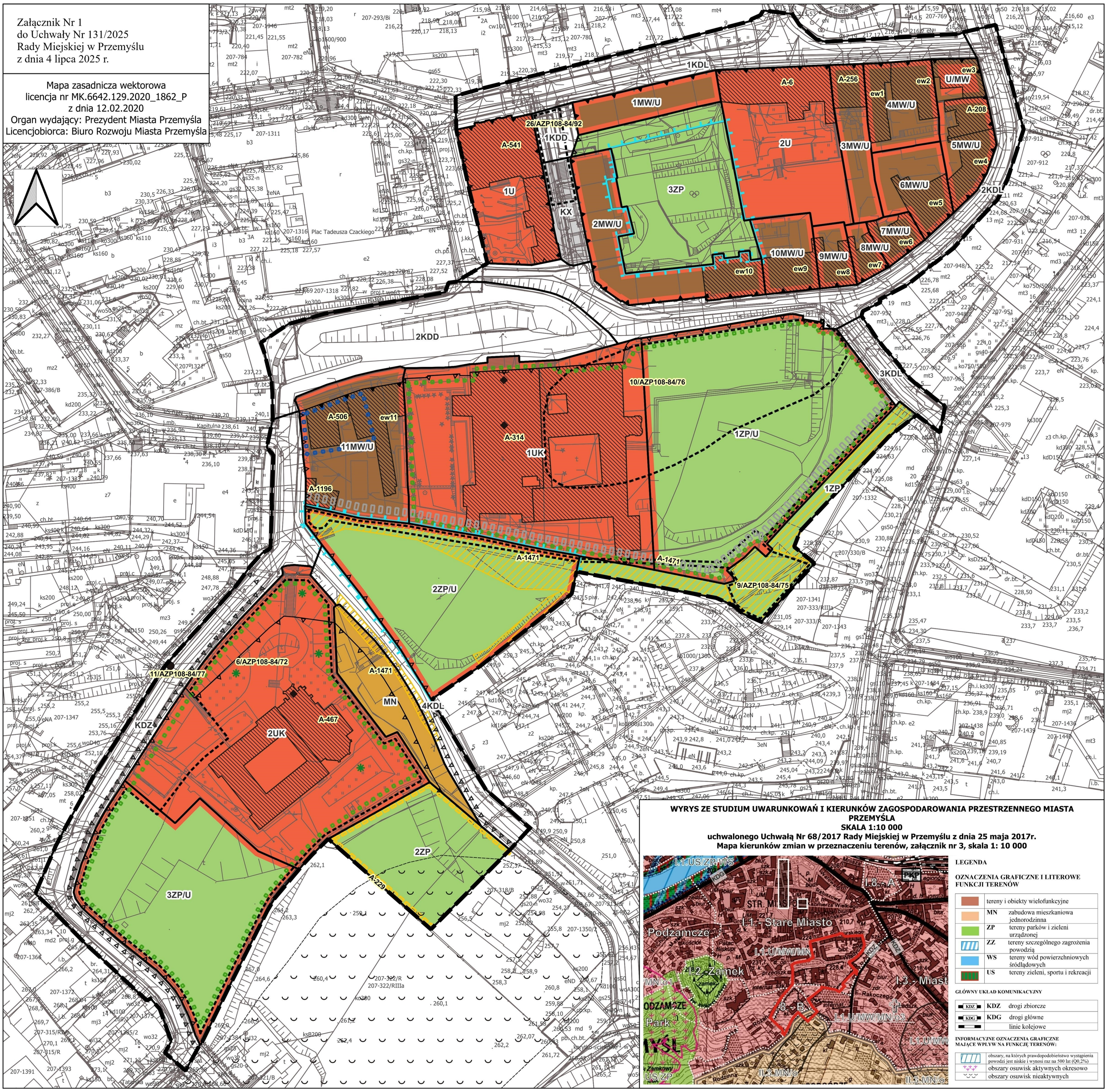
§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Marcin Kowalski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 131/2025
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 4 lipca 2025 r.

Mapa zasadnicza wektorowa
licencja nr MK.6642.129.2020_1862_P
z dnia 12.02.2020
Organ wydający: Prezydent Miasta Przemyśla
Licencjobiorca: Biuro Rozwoju Miasta Przemyśla



LEGENDA

OZNACZENIA STANOWIONE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/MW — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
- UK — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ SAKRALNEJ
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP/U — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ
- KDZ — TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KX — TEREN OGÓLNODOSTĘPNEGO CIĄGU PIESZO - ROWEROWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA PRZYPUSZCZALNA OSUWISKA NIEAKTYWNEGO NR SOPO 51310
- GRANICA AGLOMERACJI
- POMNIKI PRZYRODY
- DOMINANTY ARCHITEKTONICZNE
- GRANICA OBSZARU POMNIKA HISTORII "PRZEMYŚL - ZESPÓŁ STAROMIEJSKI"

OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ:

- A-314 — NUMER WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ew1 - ew11 — OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- DOM WRAZ Z DZIAŁKĄ
- ZESPOŁY KLASZTORNE
- DZIAŁKA WRAZ Z OGRODZENIEM
- FRAGMENTY FORTYFIKACJI MIEJSKICH
- MIEJSKIE MURY OBRONNE z XIV i XVw.

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

- PUNKTOWE / MIEJSCOWE
- OBSZAROWE
- 11/AZP108-84/77 — NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STARE MIASTO - KARMEL

PRZEMYŚL

Teren opracowania w całości położony jest w Obszarze i Terenie Górniczym Gazu Ziemnego „Przemyśl - 2", zatwierdzonym decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak: DGK-WK-I.761.120.2023.24.BG z dnia 04.04.2024r.

Teren opracowania w całości położony jest w granicach złoża gazu ziemnego "PRZEMYŚL" GZ 4610.

Teren opracowania w części położony jest 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.

Teren opracowania w całości położony jest w obszarze Parku Kulturowego „Stare Miasto", powołanego uchwałą nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r., dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu" uchwalony uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r.

Teren opracowania w części położony jest w obszarze pomnika historii „Przemyśl - zespół staromiejski" uznanym Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r.(Dz. U. z 2018r. poz. 2419).

Teren opracowania w całości podlega ochronie konserwatorskiej strefy "A" układu urbanistycznego miasta Przemyśla, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Podkarpackiego pod nr A-1493.

Teren opracowania w całości położony jest w strefie ochrony krajobrazu Starego Miasta.

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m

Układ współrzędnych
EPSG: 2179

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 131/2025

Rady Miejskiej w Przemyślu

z dnia 4 lipca 2025 r.

OKREŚLENIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto- Karmel" Rada Miejska w Przemyślu stwierdza, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu:

1) w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem zakłada się obsługę z istniejącego układu komunikacyjnego,

2) w zakresie obsługi terenu przez infrastrukturę techniczną, dopuszcza się zwiększenie parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i sieci kolidujących z projektowaną zabudową oraz realizację nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy odbywać się będzie ze środków własnych gminy.

3. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również środki pomocowe, zgodnie z uchwałą budżetową Gminy Miejskiej Przemyśl.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Marcin Kowalski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 131/2025
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 4 lipca 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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 131/2025
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 4 lipca 2025 r.

LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WRAZ Z ROZTRZYGNIĘCIEM WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „STARE MIASTO - KARMEL”

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi (informacje, wyjaśnienia sposobu rozpatrzenia uwagi)
1	**2**	**4**	**5**	**6**	**9**
1.	30.08.23r	**Nieuwzględniona część uwagi:** W pkt 4) złożonej uwagi, strona wnioskuje o zmianę zapisów tekstu uchwały w §4 ust. 11 pkt 1, który dotyczy ustalenia 30% stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MW/U, U, U/M. Ze względu na niewielkie zmiany w przeznaczeniu terenów (zachowanie istniejących budynków, ale dopuszczenie działalności usługowej) i trudności z wyceną poszczególnych mieszkań w MW/U, strona stoi na stanowisku, że stosowanie maksymalnej stawki renty planistycznej nie jest uzasadnione i wnioskuje o obniżenie do 15%.	Działka nr ewid. 882 obr. 207	**U/MW** teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową wielorodzinną (w czasie wpływu uwagi na etapie I wyłożenia oznaczony symbolem: **U/M** teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej) .	Ad. 4 Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przyjęto ogólną zasadę ustalania stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na poziomie 30% dla terenów inwestycyjnych (czyli w szczególności terenów mieszkaniowych i usługowych – zarówno z zabudową istniejąca jak i planowaną). Zasada ta stosowana była we wszystkich sporządzanych planach na terenie miasta Przemyśla. Uwzględniając jednocześnie regułę równego traktowania wszystkich mieszkańców/inwestorów wobec prawa miejscowego, nie ma podstaw zmniejszania ustalonej stawki, szczególnie dla najcenniejszych terenów inwestycyjnych w samym centrum miasta. Renta planistyczna stanowi jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie nowego planu miejscowego w przypadku jej sprzedaży przed upływem 5 lat od daty jego obowiązywania. Istotny jest obiektywny wzrost wartości nieruchomości, który musi być następstwem uchwalenia planu. Bez znaczenia pozostają inne okoliczności, które mogą wpływać na zwiększenie wartości takiej nieruchomości np. nakłady poczynione na gruncie, itd. Ocena wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dokonywana jest przez biegłego rzeczoznawcę w drodze operatu szacunkowego. Niewielkie zmiany w przeznaczeniu terenów jak i wartość poszczególnych lokali nie stanowią w tym przypadku uzasadnionego argumentu do korekty zapisów ustaleń. **W tym zakresie uwaga jest nieuwzględniona.**
2.	18.02.2025r. (uzupełniona 10.03.2025r.) 25.02.2025r. (uzupełniona 19.03.2025r.)	**Uproszona treść uwagi:** Wnoszący uwagę nie wyrażają zgody, cyt.: „na realizację zamierzonego projektu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wskazanej działki”, co	Działka nr ewid. 1330 obr. 207	**1ZP** teren zieleni urządzonej	Wg informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków miasta Przemyśla przedmiotowa działka nr 1330 obr. 207 stanowi w całości własność Skarbu Państwa w gospodarowaniu Prezydenta Miasta Przemyśla. Przedmiotowa działka stanowi pas terenu o powierzchni 0,038ha i szerokości ok. 6m

		rozumie się jako sprzeciw wobec planowanego przeznaczenia przedmiotowej działki oraz ustaleń jej dotyczących. Swoje stanowisko uzasadniają roszczeniami dotyczącymi własności przedmiotowej działki oraz zastrzeżeniami wobec treści księgi wieczystej.			położony bezpośrednio, na całej długości, wzdłuż zabytkowych murów obronnych. Zgodnie z materiałami udostępnionymi przez PWKZ teren ten wchodzi w skład zespołu fortyfikacji miejskich i stanowił dawną fosę przy bastionie południowym – tzw. Baszcie Kowalskiej. Stanowi on istotny element całego układu zespołu fortyfikacji miejskich i jest niezbędny dla prawidłowej obsługi, ekspozycji oraz zapewnienia dostępu do zabytkowych murów. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne. Interes publiczny to pojęcie, które odnosi się do dobra wspólnego, czyli zbiorowych potrzeb i wartości, które powinny być chronione i promowane. Mury miejskie zlokalizowane wzdłuż granicy przedmiotowej nieruchomości stanowią najlepiej zachowane fragmenty fortyfikacji. Stanowią one unikalny element w zabytkowej strukturze miasta, głęboko zakorzeniony w świadomości lokalnej społeczności, który należy szczególnie eksponować i chronić. Działka nr 1330 obr. 207 została przeznaczona w projekcie planu miejscowego jako część terenu zieleni urządzonej o symbolu **1ZP**. Dla przedmiotowego terenu obowiązują zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na lokalizację fragmentów dawnych fortyfikacji miejskich wpisanych do rejestru zabytków pod numerem A-1471 oraz położenie w obszarze Pomnika Historii „Przemyśl – Zespól Staromiejski”. Teren zieleni urządzonej 1ZP został również określony jako przestrzeń publiczna, dla której obowiązuję ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Przyjęte ustalenia planu miejscowego mają na celu zabezpieczenie przedmiotowego terenu oraz umożliwienie jego zagospodarowania na cele turystyczno-spacerowe, co zgodne jest z zamierzeniami Gminy Miejskiej Przemyśl oraz stanowiskiem Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustalenia planu miejscowego nie regulują spornych kwestii związanych z własnością terenu. **<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>**