

KG M
19.04.2023^v
Halla

PROJEKT NR

71/2023

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYSŁU

z dnia 2023 r.



**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Marcina Bielskiego
w Przemysłu.**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Przemysłu uchwała, co następuje;

§ 1.

1. Ustala się lokalizację / odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalno – usługowego z garażami wbudowanymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych przekraczającej 25 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także robotami budowlanymi niezbędnymi do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; w rejonie ulicy Marcina Bielskiego w Przemysłu na działkach oznaczonych numerami ewid.: 259 (zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2), 260 (zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2), 261 (zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2), 270 (zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2) oraz 271 (zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2), położonych w obrębie 205 miasta Przemysła; zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową”.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową w skali 1:1000,
 - 2) załącznik Nr 2 – planowany sposób zagospodarowania terenu w skali 1:1000,
 - 3) załącznik Nr 3 – wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień.

§ 2.

Teren inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany na działkach nr ewid.: 259, 260, 261, 270 oraz 271 obr. 205 znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedle "Rycerskie" uchwalonego Uchwałą Nr 83/2000 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 28 czerwca 2000 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 83, poz. 896 z dnia 21 grudnia 2000 r.).

§ 3.

Dane inwestycji mieszkaniowej:

- 1) rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowo-usługowa – jeden budynek,
- 2) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1 800,0 m²,
- 3) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2 200,0 m²,
- 4) minimalna liczba mieszkań – 40,
- 5) maksymalna liczba mieszkań – 50,
- 6) minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych – 25,0 m²,
- 7) maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych – 50,0 m².

§ 4.

W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że teren inwestycji mieszkaniowej aktualnie jest niezabudowany i niezagospodarowany oraz przebiega przez niego sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i gazowa.

§ 5.

1. Powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø160 i Ø225, zlokalizowanej w obszarze działek nr ewid.: 260, 261, 270 i 271 obr. 205 – poprzez przebudowę sieci i wykonanie przyłączy do projektowanego budynku,
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej, zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Marcina Bielskiego - poprzez rozbudowę sieci i wykonanie przyłączy do projektowanego budynku,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ilości nieprzekraczającej 9,52 dm³/s do wymienionej w punkcie 2 miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej; odprowadzenie pozostałej części wód opadowych i roztopowych do przewidzianego do realizacji zbiornika retencyjnego o pojemności V= 45,0 m³,
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej po wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej – poprzez wykonanie do projektowanego budynku przyłącza ciepłowniczego wysokoparametrowego o parametrach pracy 125/72°C i ciśnieniu roboczym 1,6 MPa.
2. Planowana inwestycja mieszkaniowa wykorzystywać będzie wybudowane sieci, do których zaprojektowane zostaną przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, teletechniczne i ciepłownicze.

§ 6.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. Przewidywanego średniego dobowego zapotrzebowania dla projektowanego budynku na:
 - 1) wodę: ok. 19,0m³/dobę ;
 - 2) energię elektryczną: moc przyłączeniowa ok. 205 kW;
 - 3) zapotrzebowanie na ciepło: 0,224 MW.
2. Niezbędnej ilości miejsc postojowych (w tym odpowiednia ilość dla osób niepełnosprawnych): minimum 45 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie oraz 1 stanowisko na lokal usługowy;
3. Sposobu zagospodarowania odpadów: segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych na terenie inwestycji w kontenerach w pomieszczeniach śmietnika, zlokalizowanych w parterze budynku;
4. Planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:
 - 1) budynek mieszkaniowo-usługowy z wbudowanym garażem i infrastrukturą towarzyszącą, dojazdami, dojazdami, zatoczkami parkingowymi oraz murami oporowymi;
 - 2) budynek usytuowany równolegle do zabudowy osiedla Infiore Park oraz projektowanej trasy rozbudowy ulicy Dolińskiego;
 - 3) projektowany budynek to obiekt o 5 kondygnacjach nadziemnych oraz 2 kondygnacjach podziemnych, dwie najniższe położone kondygnacje mieścić będą garaże wielostanowiskowe oraz lokal usługowy;
 - 4) budynek pokryty dachem płaskim;
 - 5) dostęp komunikacyjny – realizacja dostępu terenu inwestycji do ulicy Marcina Bielskiego za pośrednictwem ustanowionej na działkach nr: 272, 273 i 274 obr. 205 służebności przechodu i przejazdu oraz poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, urządzoną na działkach nr: 272 i 269/1 obr. 205.
5. Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
 - 1) powierzchnia terenu inwestycji – 2174,05 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy terenu – nie więcej niż 35 % powierzchni terenu inwestycji;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy – nie mniej niż 1,5 i nie więcej niż 2,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni terenu inwestycji;

- 5) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, tarasy, wewnętrzny układ drogowy, parkingi) – nie więcej niż 45 % powierzchni terenu inwestycji;
- 6) wysokość zabudowy od poziomu najniższego położonego wejścia do budynku do attyki – nie więcej niż 23,5 m.

§ 7.

1. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) mogą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późniejszymi zmianami), dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jej realizacji.

§ 8.

Nieruchomości, przez które przewiduje się przejście sieci uzbrojenia, o których mowa w art. 38 ust. 1 ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla:

1. Kanalizacji deszczowej z retencją:
 - 1) działka nr 259 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
 - 2) działka nr 260 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
 - 3) działka nr 261 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
 - 4) działka nr 270 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2,
 - 5) działka nr 271 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2.
2. Kanalizacji sanitarnej z sieciami i przyłączami:
 - 1) działka nr 260 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
 - 2) działka nr 261 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
 - 3) działka nr 270 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2,
 - 4) działka nr 272 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00099350/8,
 - 5) działka nr 273 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00099350/8,
 - 6) działka nr 1816/11 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00099872/3,
 - 7) działka nr 1816/12 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00106311/6.
3. Kanalizacji ogólnospławnej:
 - 1) działka nr 214 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00083115/4,
 - 2) działka nr 217 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00104219/7,
 - 3) działka nr 260 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2.
4. Przyłącza ciepłowniczego:
 - 1) działka nr 270 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2,
 - 2) działka nr 272 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00099350/8,
 - 3) działka nr 273 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00099350/8,
 - 4) działka nr 1816/12 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00106311/6.
5. Przyłącza i instalacji elektrycznej:
 - 1) działka nr 216 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00067400/1,
 - 2) działka nr 259 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
 - 3) działka nr 260 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
 - 4) działka nr 261 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
 - 5) działka nr 270 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2,
 - 6) działka nr 271 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2.
6. Kanalizacji teletechnicznej z przyłączami:
 - 1) działka nr 259 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00105310/2,
 - 2) działka nr 270 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2,
 - 3) działka nr 272 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00099350/8.
7. Przyłącza wodociągowego:
 - 1) działka nr 270 obr. 205 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00117115/2.

§ 9.

1. W uchwale nie określa się:

- 1) wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 i 38 ust. 1 ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż sytuacja ta nie występuje;
 - 2) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.
2. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w strefie „C” układu urbanistycznego miasta Przemyśla, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1493.
3. Planowana inwestycja zlokalizowana jest częściowo w obszarze nieaktywnego osuwiska o numerze identyfikacyjnym bazy SOPO 51306 – w związku z § 4 i § 7 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r. poz. 463) – Inwestor winien sporządzić dokumentację geologiczno-inżynierską, którą wraz z decyzją zatwierdzającą należy dołączyć do projektu budowlanego.

§ 10.

Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11.

Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

§ 13.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

z up. PREZYDENTA MIASTA


mgr Bogusław Świeży
Zastępca Prezydenta


DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Baiawender-Wcisło


RADCA PRAWNY
Artur Bielec
Rz-P-162

SEKRETARZ MIASTA


mgr Dariusz Łopka
2023-04-19

UZASADNIENIE

do projektu uchwały
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Marcina Bielskiego
w Przemysłu.

Inwestor INFORES MANAGEMENT sp. z o.o. sp. k. z siedzibą pod adresem: ul. Lwowska 11, 37-700 Przemysł, wystąpił – w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1538 z późniejszymi zmianami) – z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej p.n.: „Budowa budynku mieszkaniowo – usługowego z garażami wbudowanymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych przekraczającej 25 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także robotami budowlanymi niezbędnymi do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac w rejonie ulicy Marcina Bielskiego w Przemysłu na działkach nr: 259, 260, 261, 270 oraz 271 obr 205”. Wniosek został złożony (ostatecznie uzupełniony) w dniu 16 lutego 2023r.

Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w rejonie ulicy Marcina Bielskiego w Przemysłu i obejmuje obszar około 0,22 ha. Inwestor planuje zrealizować inwestycję mieszkaniową obejmującą budowę budynku mieszkalno-usługowego (maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań do 2200 m², a usług od 25 m² do 50 m²). Wnioskowanie zamierzenie jest kontynuacją inwestycji realizowanej na działkach sąsiednich na podstawie Uchwały nr 15/2022 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 24 stycznia 2022 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, w której bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przemysła określono zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej na terenie miasta w perspektywie 2030r. Wynosi ono łącznie dla zabudowy jedno i wielorodzinnej 4 024 387,95 m². W 2016r. (zgodnie z rocznikiem Urzędu Statystycznego w Rzeszowie, 2017r.) zasoby mieszkaniowe powierzchni użytkowej mieszkań w Przemysłu wynosiły 1 518 195 m². Według danych Powiatowego Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemysła w latach 2017-2021 (brak danych na 2022r.) powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytkowania na terenie miasta wynosiła 127 730 m². Daje to łączny szacunkowy zasób powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie ok. 1 654 630 m². W odniesieniu do prognozowanego w Studium zapotrzebowania rezerwa wynosi 2 369 758 m². Inwestor planuje zrealizować w ww. wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej 2 200 m² powierzchni użytkowej mieszkań, co mieści się w zapotrzebowaniu określonym w Studium.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa nie znajduje się na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Na terenie objętym inwestycją mieszkaniową obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedle "Rycerskie" uchwalony Uchwałą Nr 83/2000 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 28 czerwca 2000 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego Nr 83, poz. 896 z dnia 21 grudnia 2000 r.) w terenie o symbolu 15UOP (teren przeznaczony pod budowę szkoły podstawowej i gimnazjum).

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła uchwalonym Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 25 maja 2017r. teren objęty ww. wnioskiem położony jest w:

Jednostce przestrzennej II. – Śródmieście w Dzielnicy II.1. – RYCERSKIE. Dzielnica z dominującą funkcją mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, usługami lokalnymi (lokalne centra towarzyszące zespołom zabudowy, usługi miejskie wyższego rzędu: cmentarz komunalny, szkoła ponadgimnazjalna. Od strony zachodniej sąsiedztwo Jednostki Przestrzennej „Twierdza Przemysł”.

W części dzielnicy występują osuwiska.

Podlega ochronie:

- konserwatorskiej: C,
- krajobrazowej: jako „Strefa ochrony zabudowy ulicy Bielskiego”
- przyrodniczej: Cmentarz Zasański jako element Podstawowego Systemu Przyrodniczego oraz tereny zieleni urządzonej, nieurządzonej i ogrody działkowe jako element Uzupełniającego Systemu Przyrodniczego, częściowo obszar GZWP.

W części II. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW dla dzielnicy II.1 RYCERSKIE zostały określone w następujący sposób KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

II.1.U4: tereny usług lokalnych i ponadlokalnych.

- Funkcja podstawowa: centrum usługowe.
- Funkcja dopuszczalna: usługowa lokalna i ponadlokalna w zakresie szkolnictwa, kultury, opieki medycznej i społecznej, sportu, rekreacji, usługowo – mieszkaniowa, komunikacyjna (parkingi, garaże wielostanowiskowe, wielokondygnacyjne).

II.1.ZP: tereny zieleni urządzonej.

- Funkcje dopuszczalne: jako strefy sanitarne od cmentarza, tereny rekreacyjno-sportowe, przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną, na terenach osuwisk zakaz zabudowy.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 i 3 ww. ustawy planowana inwestycja mieszkaniowa nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne. Ponadto teren inwestycji położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

Wymogi procedury formalnej wynikającej z ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późniejszymi zmianami) zostały dopełnione. Wniosek został uzgodniony i zaopiniowany, jak również przeprowadzono procedurę jego upublicznienia. Nie wniesiono żadnych uwag. Wszystkie opinie i uzgodnienia są pozytywne. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Dokumenty stanowiące załącznik do uzasadnienia uchwały:

1. Opracowanie fizjograficzne dla Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemysła wykorzystane na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Rycerskie”.
2. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Rycerskie”.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Bogusław Świeży
Zastępca Prezydenta

2023-04-19

SEKRETARZ MIASTA

mgr Dariusz Łapa

DYREKTOR

Biura Rozwoju Miasta Przemysła

mgr Joanna Baławender-Wcisła