

# **Uchwała Nr 27/2008 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 28 lutego 2008 r.**

## **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wysockiego III/04”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zm. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007r. Nr 127 poz. 880) **Rada Miejska w Przemyślu**

### **uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział I Przepisy ogólne**

##### **§ 1.**

1. Stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla uchwalonego Uchwałą Nr 26/2006 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 23 lutego 2006r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wysockiego III/04” zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan obejmuje granicami obszar o powierzchni 7,40ha położony przy ul. Wołodyjowskiego w Przemyślu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Załącznik Nr 1 rysunek planu w skali 1 : 1000, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących.
  - 2) Załącznik Nr 2 określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

##### **§ 2.**

1. W obszarze planu należy uwzględnić warunki zagospodarowania i zabudowy terenów wynikające z przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz przepisów szczególnych w związku z położeniem w obszarze górniczym gazu ziemnego „Przemyśl”.
2. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych i Polskich Normach wynikające z przebiegu przez tereny linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego i średniego napięcia.
3. W obszarze planu w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji a liniami zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie terenów wraz z lokalizacją:
  - 1) murów oporowych,
  - 2) skarp i nasypów,
  - 3) zieleni izolacyjnej i ozdobnej,

- 4) reklam, tablic informacyjnych,
  - 5) urządzeń i sieci związanych z infrastrukturą techniczną,
  - 6) parkingów i miejsc postojowych dla samochodów i stojaków dla rowerów,
  - 7) ogrodzeń i obudowanych miejsc na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych.
4. W obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów według przyjętych oznaczeń:
- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **U/M** - teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
  - 3) **US** - tereny sportu i rekreacji.
  - 4) **ZPN** - tereny zieleni nieurządzonej,
  - 5) **ZL** - tereny lasów,
  - 6) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
  - 7) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.
5. W obszarze planu zakazuje się lokalizowania funkcji i obiektów służących działalności usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe lub może być wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 3.

1. Ilekroć w uchwale mówi się o:
- 1) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe,
  - 2) **odległości bezpiecznej od sieci i urządzeń kopalni gazu** - należy przez to rozumieć pasy terenu wzdłuż sieci gazowych, dla których obowiązują zakazy lub ograniczenia w budowie budynków i budowli oraz w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie, a szczególnie w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz w sprawie skrzyżowań sieci z przeszkodami terenowymi.

## Rozdział II Przepisy szczegółowe

### § 4.

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ** oznaczony na rysunku planu symbolem MN o powierzchni 3,11 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. dopuszcza się lokalizację:
- 1) garaży wolnostojących lub wbudowanych w kubatury obiektów,
  - 2) budynków gospodarczych w ilości 1 budynek na 1 działce,
  - 3) powiązanych z drogą wewnętrzną ciągów pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych,
  - 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. W stosunku do istniejącej i nowej zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się następujące wymagania:
- 1) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi bez zmiany jej gabarytów,
  - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej w rysunku planu symbolem KDZ oraz w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w rysunku planu symbolami KDW,
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki nie więcej niż 40%,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40 % powierzchni działki,

- 5) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej - nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne w tym ewentualne poddasze mieszkalne, nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy,
  - b) garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 5,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy,
- 6) dachy:
  - a) strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
  - b) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub inne materiały imitujące dachówkę ceramiczną w barwach ceramiki naturalnej, brązu lub grafitu, okapy wysunięte nie mniej niż 50cm w stosunku do wykończonej ściany zewnętrznej budynku,
  - c) osie kalenic głównych równoległe lub prostopadłe do elewacji frontowej budynku,
- 7) kolorystyka elewacji stonowana z wyłączeniem stosowania plastikowych okładzin ściennych zewnętrznych,
- 8) przy obiektach należy zapewnić:
  - a) dla każdego budynku mieszkalnego należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 działkę, w tym ewentualnie 1 miejsce w garażu,
  - b) w przypadku lokalizacji na działce funkcji usługowej należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej.
4. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami KDZ i KDW.
5. Poziom hałas nie może przekraczać poziomu dopuszczalnego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonego przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.
6. Ustala się zasady podziału terenów na działki budowlane przy zachowaniu następujących zasad i warunków:
  - 1) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza, niż 0,15ha,
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza, niż 20,0m.

## § 5.

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ** oznaczony na rysunku planu symbolem **U/M** o powierzchni 0,33ha, z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo-mieszkaniową i usługową z zakresem usług: handlowych, gastronomicznych, hotelarskich, turystycznych, sportowo - rekreacyjnych, produkcyjnych w zakresie rzemiosła, przetwórstwa owoców i warzyw.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) budynków mieszkalnych, o liczbie mieszkań od 3 do 6 z ewentualną częścią usługową,
  - 2) garaży wbudowanych w kubatury obiektów,
  - 3) wolnostojących budynków gospodarczych,
  - 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. W stosunku do terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 2) udział powierzchni usług w budynkach mieszkalno - usługowych: nie więcej niż 50%,
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki nie więcej niż 40%,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) usługowo-mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze mieszkalne, nie więcej niż 12,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy dachu,
    - b) budynków gospodarczych - 1 kondygnacja użytkowa, nie więcej niż 5,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do kalenicy,
  - 6) dachy:

- a) wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych, nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°,
  - b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę ceramiczną, w barwach ceramiki naturalnej, brązu lub grafitu, okapy wysunięte nie mniej niż 50cm w stosunku do wykończonej ściany zewnętrznej budynku,
  - c) osie kalenic głównych równoległe lub prostopadłe do osi drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ.
- 7) kolorystyka elewacji stonowana z wyłączeniem stosowania plastikowych okładzin ściennych zewnętrznych,
  - 8) przy obiektach usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych należy zapewnić:
    - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
    - b) nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdego mieszkania,
    - c) miejsca dla parkowania rowerów,
    - d) urządzenia dla obsługi osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
  4. Dostępność komunikacyjna terenów z drogi oznaczonej symbolem KDZ.
  5. Uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać dopuszczalnej wielkości normowej na granicy pomiędzy częścią budynku zajmowaną przez ten rodzaj działalności i częścią mieszkalną, a dla obiektów wolnostojących nie może wykraczać poza granice działki.
  6. Poziom hałasu nie może przekraczać poziomu dopuszczalnego dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określonego przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.
  7. Ustala się zasady podziału terenów:
    - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 0,15ha,
    - 2) szerokość frontu działki - nie mniej niż 20,0m,
    - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi: 80° - 90°.

#### § 6.

1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI** oznaczony na rysunku planu symbolem **US** o powierzchni 0,76ha, z przeznaczeniem pod lokalizację tymczasowych i stałych budowli i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. dopuszcza się lokalizację:
  - 1) boisk do gier, basenów i odkrytych zbiorników wodnych, pól campingowych i namiotowych, miejsc piknikowych,
  - 2) własnych przepompowni ścieków do sieci miejskiej,
  - 3) ciągów pieszych i pieszo – jezdnych,
  - 4) miejsc postojowych,
  - 5) obiektów małej architektury,
  - 6) zieleni urządzonej,
  - 7) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Dostępność komunikacyjna terenu od strony wschodniej.
4. Poziom hałasu nie może przekraczać poziomu dopuszczalnego dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określonego przepisami dotyczącymi ochrony środowiska.
5. Dopuszcza się podziały terenu na działki o powierzchni co najmniej 0,30ha.

#### § 7.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ** oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) **ZPN1**, o powierzchni 0,42ha,
  - 2) **ZPN2**, o powierzchni 0,09ha.
2. W terenie o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) ciągów pieszo-rowerowych o szerokości do 2,0m, o nawierzchni nieutwardzonej,
  - 2) obiektów małej architektury,

- 3) mostków nad ciekami wodnymi i wąwozami,
  - 4) urządzeń terenowych służących funkcji sportu i rekreacji,
  - 5) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się:
    - 1) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
    - 2) zakaz wznoszenia ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, betonowych i ceglanych,
    - 3) ochronę naturalnych cieków wodnych wraz z pasem terenu o szerokości po 5,0m od każdego brzegu, polegającą na nakazie utrzymania istniejącego zadrzewienia,
    - 4) ochronę naturalnych wąwozów i jarów, polegającą na:
      - a) zakazie zmiany ukształtowania terenu, za wyjątkiem ścieżek pieszych i rowerowych,
      - b) zakazie zmian linii brzegowych.
  4. Dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem:
    - 1) **ZPN1** od drogi zbiorczej oznaczonej w rysunku planu symbolem **KDZ**,
    - 2) **ZPN2** od strony wschodniej.
  5. Dopuszcza się nowe podziały terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,07ha.

#### § 8.

1. Wyznacza się **TEREN LASU** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL** o powierzchni 1,51ha.
2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) ścieżek i szlaków pieszych, rowerowych, do 1,5m o nawierzchni ziemnej lub żwirowej,
  - 2) mostków nad ciekami wodnymi i wąwozami,
  - 3) obiektów małej architektury,
  - 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. ustala się:
  - 1) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych za wyjątkiem służących gospodarce leśnej,
  - 2) ochronę naturalnych cieków wodnych wraz z pasem terenu o szerokości po 5,0m od każdego brzegu, polegającą na nakazie utrzymania istniejącego zadrzewienia,
  - 3) ochronę naturalnych wąwozów i jarów, polegającą na:
    - a) zakazie zmiany ukształtowania terenu,
    - b) zakazie zmian linii brzegowych.
4. Dostępność komunikacyjna terenu od drogi zbiorczej oznaczonej w rysunku planu symbolem **KDZ**, poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPN1**.
5. Dopuszcza się nowe podziały terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,05ha.

#### § 9.

1. Wyznacza się **TEREN DROGI ZBIORCZEJ** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ** o powierzchni 0,97ha.
2. W stosunku do terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20,0m,
  - 2) pas drogowy jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu o szerokości nie mniej niż 2x3,5m,
  - 3) oświetlenie nie mniej niż jednostronne,
  - 4) chodniki obustronne,
  - 5) odprowadzenie ścieków deszczowych i wód roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. W liniach rozgraniczających teren komunikacji dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 10.

1. Wyznacza się **TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ**, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **KDW** o powierzchni 0,21ha.
2. W stosunku do terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0m z placem nawrotowym o wymiarach 16x13 m,

- 2) pas drogowy jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu o szerokości nie mniej niż 3,0m,
  - 3) oświetlenie minimum jednostronne,
  - 4) odprowadzenie ścieków deszczowych i wód roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
3. W liniach rozgraniczających teren komunikacji dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

#### § 11.

1. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego granicami planu systemem komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zasilanie z sieci miejskiej i poprzez budowę sieci rozdzielczej lub z własnych studni,
  - 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
    - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji miejskiej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej miejskiej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
    - b) odprowadzenie ścieków deszczowych i wód roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi itp.) poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.
  - 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 4) w zakresie gospodarki odpadami:
    - a) komunalnymi - gromadzenie i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących na terenie miasta Przemyśla,
    - b) technologicznymi powstającymi w wyniku prowadzonej działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
  - 5) w zakresie ciepłownictwa:
    - a) dopuszcza się stosowanie grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła, minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza,
    - b) prowadzenie sieci ciepłowniczych systemem podziemnym i w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,
  - 6) w zakresie elektroenergetyki: zasilanie z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci elektroenergetycznych z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ za pomocą sieci rozdzielczej kablowej,
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) z istniejących i projektowanych sieci gazowniczych,
    - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących i budowy nowych urządzeń związanych z eksploatacją gazu ziemnego w ramach zasięgu odległości bezpiecznych od sieci i obiektów budowlanych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją gazu ziemnego.
  - 8) w zakresie telekomunikacji: zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci systemem podziemnym,
2. Istniejące urządzenia infrastruktury i napowietrzne sieci, kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

### **Rozdział III** **Przepisy końcowe**

#### **§ 12.**

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w granicach planu.

#### **§ 13.**

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 i U/M,
- 2) 10 % - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US,
- 3) 1 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZPN, ZL, KDZ i KDW.

#### **§ 14.**

Uchyła się Uchwałę Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 34/2004 z dnia 7 kwietnia 2004r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego w granicach obszaru objętego planem.

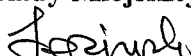
#### **§ 15.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

#### **§ 16.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej**

  
**Adam Łoziński**