



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 2 stycznia 2018 r.

Poz. 4

UCHWAŁA NR 250/2017 RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SANOCKA I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SANOCKA I”, uchwalonego Uchwałą Nr 38/2010 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 29 grudnia 2010 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 10, poz. 260 z dnia 31 stycznia 2011 r.), zwanego w dalszej części uchwały „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje granicami obszar o powierzchni około 3,33 ha.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 stanowiący integralną część uchwały, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń stanowiących,
- 2) załącznik Nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. W uchwale, o której mowa w § 1 wprowadza się następujące zmiany:

1. Na rysunku planu, zmienia się:

- 1) przeznaczenie części terenu zabudowy usługowej sportu i rekreacji z usługami oznaczony symbolem US4 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniami o symbolu MWo,
- 2) likwiduje się obszar o szczególnych ustaleniach oznaczony symbolem „E”,
- 3) w legendzie, w oznaczeniach stanowiących:
 - a) dodaje się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniami o symbolu MWo,
 - b) zmienia się oznaczenie literowe obszarów o szczególnych ustaleniach na „A-D”,
- 4) w legendzie w oznaczeniach informacyjnych dodaje się oznaczenia informacyjne dla terenów US4 i MWo:
 - a) oznaczenie granic stref ochrony konserwatorskiej „B” i „C” krajobrazowej, którą wyznacza pierścień wewnętrznej linii fortyfikacji Twierdzy Przemyśl,
 - b) oznaczenie granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi Q1, Q10 i Q0,2,
 - c) informacje o położeniu w granicach:

- złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610,
- obszaru i terenu górniczego „Przemyśl -1”, wyznaczonego decyzją Ministra Środowiska z dnia 24.09.2015 r. znak DGK-IV-4771-31/3593/14/BG,
- aglomeracji Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/904/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2014 r. (Dz. U. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 maja 2014 r. poz. 1528) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 430 „Dolina Rzeki San”.

2. W treści uchwały zmienia się:

- 1) § 2 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „US1, US2, US3 i US4 o powierzchni 14,97 ha, pod tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji,”,
- 2) § 2 ust. 1 po pkt 4 dodaje się pkt 4a o brzmieniu: „MWO o powierzchni 1,44 ha, pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniami,”,
- 3) § 4 po ust. 4 dodaje się ust. 5 o brzmieniu: „Przy zagospodarowaniu terenów US4 i MWO należy uwzględnić położenie w granicach:
 - a) złoża gazu ziemnego „Przemyśl” GZ 4610,
 - b) obszaru i terenu górniczego „Przemyśl -1”, wyznaczonego decyzją Ministra Środowiska z dnia 24.09.2015 r. znak DGK-IV-4771-31/3593/14/BG,
 - c) aglomeracji Przemyśl, zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/904/14 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2014 r. (Dz. U. Województwa Podkarpackiego z dnia 15 maja 2014 r. poz. 1528) w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Przemyśl oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Przemyśl,
 - d) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 430 „Dolina Rzeki San”,
 - e) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
 - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q1%,
 - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q10%,
 - obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q0,2%,
 - f) strefy ochrony konserwatorskiej „B” i „C” krajobrazowej, którą wyznacza pierścień wewnętrznej linii fortyfikacji Twierdzy Przemyśl, wpisanej na podstawie decyzji w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 20 maja 1972 r. L. dz. KL II-680/15/72 pod Nr rejestru Ks. A 709/705, dla których obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych.”
- 4) § 5:
 - a) ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „US4 o powierzchni 1,89 ha.”,
 - b) ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem wyznaczonych obszarów o szczególnych ustaleniach oznaczonych na rysunku planu symbolami: „A”, „B”, „C” i „D”.”,
 - c) ust. 3 otrzymuje brzmienie: „W terenach US1 i US3 wyznacza się obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: „A”, „B”, „C” i „D” o szczególnych ustaleniach.”,
 - d) ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „zakazuje się podpiwniczeń zabudowy w obszarach „B”, „C” i „D”,”,
 - e) ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „nakazuje się w obszarach „B”, „C” i „D” lokalizowanie poziomu pierwszej kondygnacji naziemnej zabudowy na poziomie rzędnej terenowej nie mniejszej niż 200,0 m. n. p. m.”,

- f) ust. 3 skreśla się pkt 6,
- g) w ust. 4 po słowach „o których mowa w ust. 1” dodaje „pkt 1, 2 i 3”,
- h) ust. 4 skreśla się pkt 9,
- i) w ust. 5 po słowach „o których mowa w ust. 1” dodaje „pkt 1, 2 i 3”,
- j) ust. 6 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW oraz poprzez teren KP i MWO,”,
- k) dodaje się ust. 9, który otrzymuje brzmienie: "Dla terenu US4 ustala się następujące wymagania:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) boisk do gier zespołowych, kortów tenisowych, placów zabaw, sezonowych lodowisk odkrytych, urządzeń z zakresu obsługi turystycznej, terenowych urządzeń sportowych wraz z infrastrukturą techniczną oraz parkingów naziemnych utwardzonych z powierzchnią biologicznie czynną dla ich obsługi o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni terenu,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) budowli przeciwpowodziowych,
 - d) ciągów pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych,
 - e) miejsc postojowych w naziemnych utwardzonych z powierzchnią biologicznie czynną o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni terenu, bilansowanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MWO,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu."
- 5) Po § 8 dodaje się „§ 8a”, który otrzymuje brzmienie: "1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniami, który należy zagospodarować jako jedną działkę inwestycyjną, oznaczony na rysunku planu symbolem MWO o powierzchni 1,44 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) budowli przeciwpowodziowych,
 - 3) ciągów pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych,
 - 4) parkingów naziemnych.
- 4. W stosunku do terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren infrastruktury technicznej obsługi komunikacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem KP,
 - 2) minimalna intensywność zabudowy terenu 0,2,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy terenu 1,5,
 - 4) udział terenów zabudowanych - nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni terenu,
 - 6) zakazuje się podpiwniczeń zabudowy,
 - 7) nakazuje się lokalizowanie poziomu pierwszej kondygnacji naziemnej zabudowy na poziomie rzędnej terenowej nie mniejszej niż 200,0 m. n.p.m.,
 - 8) wysokość zabudowy do 18,0m od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższej części dachu,
 - 9) dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° - 45° ,
 - 10) kolorystyka i wystrój elewacji z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych lub imitacji tych materiałów.

5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ poprzez teren KP,
- 2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną do terenu oznaczonego symbolem US4 poprzez teren MWo,
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako miejsca postojowe naziemne, utwardzone, w tym z powierzchnią biologicznie czynną, w ilości 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny i odwiedzających gości,
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania naziemnych w terenie oznaczonym symbolem US4,

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 0,50 ha."

- 6) W § 20 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US4, U1, U2, U3, U4 i MWo”,

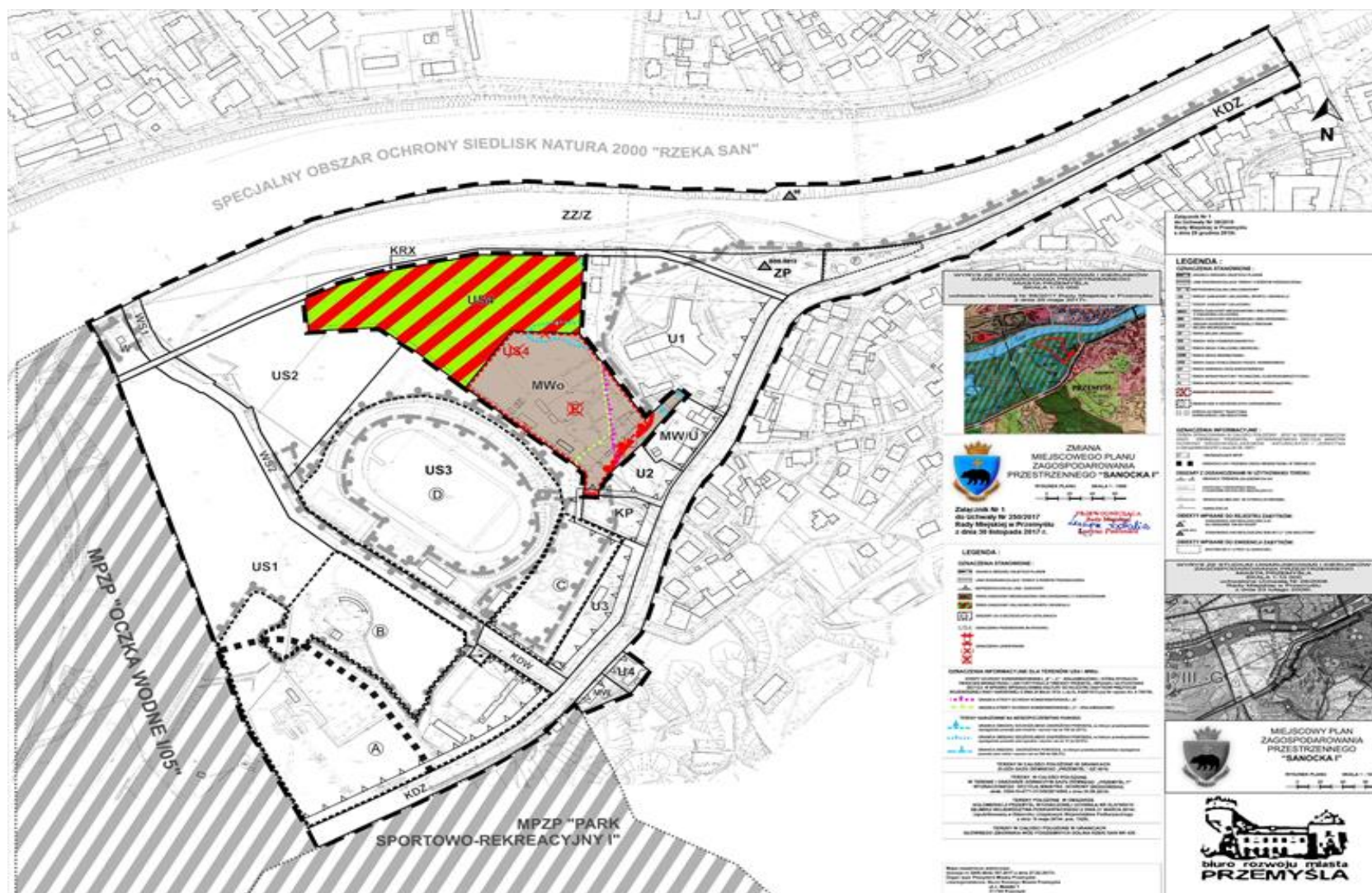
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

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

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej**

Lucyna Podhalicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 250/2017
Rady Miejskiej w Przemyśle
z dnia 30 listopada 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 250/2017

Rady Miejskiej w Przemyśle

z dnia 30 listopada 2017 r.

**LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIEM
WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SANOCKA I”**

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej	Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwag
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	20.10. 2017r.	Stowarzyszenie Mieszkańców Przemyśla	1. Pozostawienie w dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu terenu działki miejskiej (obszar określony w zm. mpzp „Sanocka I” US4 i MW) ze względu na walory turystyczne. Uzasadnienie uwagi: 1.1. Wykorzystanie tego terenu dla wspierania turystycznego rozwoju miasta, przy jednoczesnym powiększeniu dobrej jakości niedrogiej bazy noclegowej, co wskazane jest w dokumentach strategicznych: Strategii Rozwoju Turystyki dla Miasta Przemyśla na lata 2008-2015 oraz Strategii Sukcesu Miasta Przemyśla na lata 2014-2024 (załącznik do uchwały Nr 27/2014 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 6.03.2014r.). 1.2. Brak uzasadnienia dla podjęcia zmiany dla niewielkiego terenu w oderwaniu od całego otoczenia. 1.3. Brak uzasadnienia do wprowadzenia przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w terenach zalewowych, co może w czasie powodzi generować wydatki dla budżetu miasta.	Nr: 208/1, 212, 213, 225, 226, 227, 228, 229, 230/1, 230/2, 231, 232, 233, 234, 235, 236/1, 244, 248, obr. 206 Nr 1777 obr. 205	US4 i MWo	Zgodnie z wyciągiem z protokołu z sesji Rady Miejskiej	Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla zatwierdzonym uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyśle z dnia 25 maja 2017r. teren opisany jest jako Dzielnica III.3. - PRAŁKOWCE, III.3.US/ZP/WS: tereny sportowo-rekreacyjne o znaczeniu ponadlokalnym obejmujące w dzielnicy: obiekty sportowe ze stadionem, lodowisko miejskie, hotel, wyrobisko po żwirze tzw. „oczka wodne”, istniejące ogrody działkowe, tereny nadbrzeżnych łąk nad Sanem. Funkcja podstawowa sportowo - rekreacyjna, z ograniczeniami w zabudowie ze względu na bezpośrednie zagrożenie powodzią i w wysokości i ukształtowaniu budynków w korytarzu przewietrzania miasta. Funkcje dopuszczalne: usługowa a także hotelowa, apartamentowo - hotelowa i <u>mieszkaniowa wielorodzinna</u> - jako uzupełnienie podstawowej. W związku z czym zmiana mpzp Sanocka I jest zgodna z ustaleniami w/w studium i nie narusza jego ustaleń. Studium jest dokumentem kształtującym politykę przestrzenną miasta i jego założenia są spójne z innymi dokumentami strategicznymi, w tym ze Strategią Rozwoju Turystyki dla Miasta Przemyśla oraz Strategią Sukcesu Miasta Przemyśla. Nie stanowi prawa miejscowego, ale wskazuje kierunki rozwoju miasta, ustalając funkcje podstawowe i uzupełniające w jego granicach, również w tym obszarze. Zmianą planu objęto teren o powierzchni około 3,33 ha stanowiący w całości własność firmy P.A. NOVA S.A. (teren nie był własnością Gminy). Zmieniono przeznaczenie części terenu US4 w konturze obszaru o szczególnych ustaleniach o symbolu „E” (zgodnie z mpzp Sanocka I”) - na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniami MWo - o powierzchni około 1,44 ha. Zabudowę mieszkaniową ustalono w terenie.

					w którym dopuszczona była zabudowa usługowa o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni terenu, przy zabudowie do 20,0m wysokości. W nowym terenie MWO zmniejszono udział terenów zabudowanych do maksymalnie 40% powierzchni terenu i wysokości do 18,0m. Pozostały teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji US4 pozostawiono w dotychczasowym przeznaczeniu. W zapisach planu uwzględniono położenie w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q1%, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q10% i obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q0,2%. Wprowadzono zakaz podpiwniczeń i nakaz lokalizowania poziomu pierwszej kondygnacji naziemnej zabudowy na poziomie rzędnej terenowej nie mniejszej niż 200,0 m n.p.m. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony (tzw. „milcząca zgoda”) przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie - Inspektorat w Przemysłu. Uzyskanie uzgodnienia na etapie planu nie zwalnia przyszłego Inwestora z obowiązku stosowania przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.1121). Właściciel terenu, firma P.A. NOVA S.A., uzyskał pozwolenie na budowę Nr 40/2014 z dnia 14 lutego 2014r. (znak BGP.6740.433.2014) dla realizacji „zespołu budynków apartamentowo-hotelowych z elementami obsługi turystycznej” obejmującą budowę: 4 budynków zakwaterowania turystycznego, budynku recepcji i budynku węzła sanitarnego, pylonu reklamowego, wydzielonych miejsc postojowych (parkingi), dróg dojazdowych, nawierzchni utwardzonych, placu zabaw i 2 boisk sportowych, wraz z infrastrukturą techniczną. Dodatkowo, w związku z usytuowaniem zamierzenia budowlanego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki San dla wykonania inwestycji Inwestor uzyskał decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 30 października 2013r.znak OKI-mj-770-236-4/13 zwalniającą z zakazów wynikających z art. 88 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa wodnego oraz decyzję Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 23 grudnia 2013r. znak OS-II-7322.170.2013.MK – pozwolenie wodnoprawne na wznoszenie obiektów budowlanych i wykonanie robót na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Po wprowadzeniu nowej funkcji - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniami, na części terenu na podstawie zmiany planu „Sanocka I”, Inwestor będzie zobowiązany do ponownego przejścia drogi formalno-prawnej, aby zrealizować inwestycję.
--	--	--	--	--	--

2.	20.10.2017r.	Maciej Pieprzny	1. Pozostawienie dotychczasowej funkcji terenu US4 z przeznaczeniem pod rozbudowę parku sportowo -rekreacyjnego ze względu na uwarunkowania środowiskowe, estetyczne i funkcyjne. Uzasadnienie uwagi: 1.1. Uwzględnienie położenia terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1% o wysokości wody $2 < H < 4$ oraz prędkości przepływu wody $0,5 < V < 1,0$ m/s. Założone wyniesienie poziomu pierwszej kondygnacji na rzędną 200,0 m n.p.m. spowoduje spiętrzenie wody w górnej części koryta rzeki San i zwiększenie przepływu wody w tym rejonie. Niewystarczająca rzędna przyjęta w planie ze względu na to, że w tym rejonie rzędne oscylują pomiędzy 200,59 m n.p.m. a 200,39 m n.p.m. 1.2. Problem przewietrzania przestrzeni miejskiej. Największe stężenie pyłu zawieszonego znajduje się w centrum miasta, dla którego głównym korytarzem przewietrzającym jest koryto rzeki San. Pogorszenie stanu powietrza ze względu na położenie terenu w korytarzu przewietrzania miasta. Dopuszczalna wysokość zabudowy 18,0 m może zakłócać przepływ powietrza. 1.3. Brak analiz komunikacyjnych związanych ze wzrostem natężenia ruchu drogowego spowodowanego lokalizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obecnie występują już utrudnienia ruchu, zwłaszcza w godzinach szczytu, na ul. Piłsudskiego, wjazdu na most Orląt czy ul. Jagiellońską. Bez realizacji północnej obwodnicy miasta a zwłaszcza mostu na linii ul. Rzeczna -Kruhel planowanie nowej zabudowy w tej części miasta jest ryzykowne. 1.4. Naruszenie krajobrazu miejskiego i panoramy wzgórza zamkowego. Dopuszczone obiekty stanowiąc będą dominantą nad zabytkową zabudową. Konieczność dokonania konsultacji z zakresu: architektury krajobrazu,	Nr: 208/1, 212, 213, 225, 226, 227, 228, 229, 230/1, 230/2, 231, 232, 233, 234, 235, 236/1, 244, 248, obr. 206 Nr 1777 obr. 205	US4 i MWo	Zgodnie z wyciągiem z protokołu z sesji Rady Miejskiej	Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla zatwierdzonym uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. teren opisany jako Dzielnica III.3. - PRAŁKOWCE, III.3.US/ZP/WS: tereny sportowo-rekreacyjne o znaczeniu ponadlokalnym obejmujące w dzielnicy: obiekty sportowe ze stadionem, lodowisko miejskie, hotel, wyrobisko po zwirze tzw. „oczka wodne”, istniejące ogrody działkowe, tereny nadbrzeżnych łąk nad Sanem. Funkcja podstawowa sportowo - rekreacyjna, z ograniczeniami w zabudowie ze względu na bezpośrednie zagrożenie powodzią i w wysokości i ukształtowaniu budynków w korytarzu przewietrzania miasta. Funkcje dopuszczalne: usługowa a także hotelowa, apartamentowo - hotelowa i <u>mieszkaniowa wielorodzinna</u> - jako uzupełnienie podstawowej. Zmiana mpzp Sanocka I jest zgodna z ustaleniami w/w studium i nie narusza jego ustaleń. Studium jest dokumentem kształtującym politykę przestrzenną miasta, wskazuje kierunki rozwoju, ustala funkcje podstawowe i uzupełniające w jego granicach. W zapisach planu uwzględniono położenie w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q1%, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q10% i obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q0,2%. Wprowadzono zakaz podpiwniczeń i nakaz lokalizowania poziomu pierwszej kondygnacji naziemnej zabudowy na poziomie rzędnej terenowej nie mniejszej niż 200,0 m n.p.m. Rzędna pozostawiona jest na tym samym poziomie, co w pozostałych terenach obowiązującego mpzp „Sanocka I”. Projekt zmiany planu został pozytywnie uzgodniony (tzw. „młeczka zgodą”) przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie - Inspektorat w Przemyślu. <u>Uzyskanie uzgodnienia na etapie planu nie zwalnia przyszłego Inwestora z obowiązku stosowania przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.1121).</u> Właściciel terenu, firma P.A. NOVA S.A., uzyskał na podstawie obowiązującego mpzp „Sanocka I” pozwolenie na budowę Nr 40/2014 z dnia 14 lutego 2014r. (znak BGP.6740.433.2014) dla realizacji „zespołu budynków apartamentowo-hotelowych z elementami obsługi turystycznej” jw. W związku z usytuowaniem zamierzenia budowlanego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki San dla wykonania inwestycji uzyskał również decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 30 października 2013r. znak OKI-mj-770-236-4/13 zwalniającą z zakazów wynikających z art. 88 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa wodnego oraz decyzję Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 23 grudnia 2013r. znak OS-II-7322.170.2013.MK – pozwolenie wodnoprawne na wznoszenie obiektów budowlanych i wykonanie robót na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z informacjami zawartymi
----	--------------	------------------------	--	---	-----------	--	--

			konserwatorskiego i dziedzictwa kulturowego.			w tych decyzjach projektowane budynki wyniesione będą ok. 1,5 m ponad istniejący teren tj. do rzędnych 201,51 i 201,49 m n.p.m., czyli ponad poziom wielkiej wody Q1% ok. 199,25 m n.p.m. Dla tej inwestycji opracowano „Operat hydrologiczny określający wpływ zmian zagospodarowania działek nr 208/1, 212, 225, 226, 227, 228, 229, 230/1, 230/2, 231, 232, 233, 234, 235, 236/1, 244, 248 obr. 206 (budowa zespołu obiektów apartamentowo-hotelowych w Przemyślu przy ul. Sanockiej) na zagrożenie powodziowe rzeki San (na odcinku pomiędzy km 173+627 a 174+681) w Przemyślu, woj. podkarpackie”. Operat wykazał, że realizacja wymienionej inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią spowoduje nieznaczny wzrost rzędnych wód powodziowych Q1%, nie przekraczających lokalnie 3cm, natomiast wzrosty prędkości przepływu w rejonie przedmiotowej inwestycji będą nieznaczne i będą zawierać się w przedziale 0,0 - 0,1 m/s. W związku z tym, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki w Krakowie po przeanalizowaniu przedłożonych materiałów wskazujących, że planowana inwestycja nie utrudni ochrony przed powodzią, w/w decyzją zwolnił Inwestora od zakazów określonych w art. 881 ust.1, pkt 1 i 3 prawa wodnego. Istotne jest, że po wprowadzeniu nowej funkcji - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ograniczeniami, na części terenu na podstawie zmiany planu „Sanocka I”, Inwestor będzie zobowiązany do ponownego przejścia drogi formalno-prawnej, aby zrealizować inwestycję. W zapisach planu uwzględniono położenie w korytarzu przewietrzania miasta wyznaczonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla zatwierdzonym uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r. poprzez obniżenie wysokości zabudowy o 2,0 m w stosunku do zapisów w obowiązującym mpzp „Sanocka I”. Jednocześnie teren MWO został wyznaczony wzdłuż linii wschód – zachód (dominujący kierunek wiatrów) w nawiązaniu do istniejącej zabudowy (hotel Accademia). Kształtowanie zabudowy równoległe do korytarza przewietrzania miasta pozwala na zachowanie jego właściwości na tym odcinku. Na etapie sporządzania planów miejscowych nie wykonuje się analiz wzrostu natężenia ruchu z powodu wprowadzonych funkcji, ponieważ ustalenia planu nie są jednoznaczne z natychmiastową realizacją konkretnych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja następuje znacznie później a często tereny te mogą pozostać niezainwestowane. Natężenie ruchu drogowego spowodowanego lokalizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak w przypadku realizacji każdej innej zabudowy czy funkcji wzrośnie. Jednakże analizując tę część miasta należy stwierdzić, że w opracowaniach planistycznych studium czy planach miejscowych uwzględnia się rozbudowę sieci komunikacyjnej, która docelowo poprawi sytuację w tym zakresie. W mpzp „Oczka Wodne I/05” ustalono przebieg drogi publicznej głównej - połączenie tej części miasta z Zasaniem mostem na rzece San na wysokości ul. Rzecznej, natomiast w mpzp „Zasanie I” i „Zasanie II” połączenie drogami publicznymi lokalną i zbiorczą, dalej
--	--	--	--	--	--	--

						istniejącymi drogami ul. 29 Listopada i Zadwórzeńską do drogi obwodowej. Odnosząc się do ochrony panoramy krajobrazu miejskiego i panoramy wzgórza zamkowego stwierdzić należy, że projekt zmiany mpzp „Sanocka I”, zgodnie z wymogami procedury planistycznej określonej w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), został pozytywnie uzgodniony, pod względem konserwatorskim w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (postanowienie z dnia 13.06.2017r. znak AZP-II.5150.19.2017.PT). Biorąc pod uwagę lokalizację terenu w stosunku do wzgórza zamkowego i Starego Miasta, zabudowę bezpośrednio sąsiadującą o zbliżonej wysokości (hotel Accademia) oraz ustalone wysokości nowej zabudowy, które są w stosunku do wysokości dopuszczonych w mpzp „Sanocka I” niższe o 2,0 m można założyć, że nowe obiekty nie będą stanowić dominanty w tym rejonie.
--	--	--	--	--	--	--

Przewodnicząca

Rady Miejskiej

Lucyna Podhalicz

Lucyna Podhalicz