



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia sobota, 14 grudnia 2019 r.

Poz. 6492

UCHWAŁA NR 239/2019 RADY MIEJSKIEJ W PRZEMYŚLU

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Romualda Rosłońskiego w Przemyślu.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) Rada Miejska w Przemyślu uchwala co następuje:

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych przekraczającej 25 wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; w rejonie ulicy Romualda Rosłońskiego w Przemyślu na fragmentach działek nr: 789/1, 789/2, 789/3 i 94/7 obr. 206 (zapisanych w księdze wieczystej pod nr PR1P/00112578/0) oraz działce nr 94/9 obr. 206 (zapisanej w księdze wieczystej pod nr PR1P/00055212/9), zwaną 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 1:500,
- 3) załącznik Nr 3 – wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień.

§ 2. Teren inwestycji mieszkaniowej w części dotyczącej działek nr: 789/1, 789/2, 789/3 i 94/7 obr. 206 znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Rosłońskiego" uchwalonego Uchwałą Nr 103/2002 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 8 lipca 2002 r. w sprawie MPZP terenów budownictwa mieszkaniowego (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 59, poz. 1211 z dnia 27 września 2002 r.).

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1, ustala się:

1. rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – cztery budynki mieszkalne,
2. minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 7000,00 m²,
3. maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 8000,00 m²,
4. minimalną liczbę mieszkań - 140,
5. maksymalną liczbę mieszkań – 150.

§ 4. 1. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o istniejącą na terenie inwestycji sieć wodociągową - poprzez przebudowę sieci i wykonanie przyłączy do budynków, wodociąg zapewni zaopatrzenie w wodę osiedla dla celów socjalno-bytowych oraz dla celów ppoż,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej ksD200, zlokalizowaną na działkach nr 87 i 89 obr. 206, stanowiących pas drogowy ul. Romualda Rosłńskiego, sieć kanalizacji sanitarnej ks200, zlokalizowaną na działce nr 54/2 obr 0011 w Prałkowcach w Gminie Krasieczyn oraz na działkach nr 85/2 i 85/3 obr 206 w Przemyśle - poprzez rozbudowę sieci i wykonanie przyłączy do budynków,
- 3) odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenu dróg wewnętrznych i parkingów - do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie inwestycji i wprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Romualda Rosłńskiego, zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej po wybudowaniu: stacji transformatorowej SN/nN, linii zasilającej średniego napięcia, linii zasilającej niskiego napięcia,
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej – poprzez przebudowę sieci gazowej średniego ciśnienia DN150 stal i wykonanie przyłączy do budynków,
- 6) kanalizację teletechniczną przez projektowany przyłącz telekomunikacyjny.

2. Planowana inwestycja mieszkaniowa wykorzystywać będzie wybudowane na działce sieci, do których zaprojektowane zostaną przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektryczne i gazowe.

§ 5. W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że:

1. teren inwestycji mieszkaniowej aktualnie jest w dużej części niezabudowany i niezagospodarowany,

2. dla części terenu objętego inwestycją mieszkaniową tj. działek nr: 88, 90, 91 i 94/7 obr. 206, Prezydent Miasta Przemyśla wydał decyzję o pozwoleniu na budowę NR139/2019 z dnia 6 czerwca 2019r. dla dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A” i „B”, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu,

3. działki nr: 88, 90, 91 obr. 206, zostały scalone i decyzją podziałową Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 29 października 2019 r. znak: MK.6831.25.2019 podzielone na działki nr: 789/1, 789/2, 789/3 obręb 206,

4. przez teren objęty wnioskiem przebiega sieć wodociągowa i gazowa.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. przewidywanego średniego zapotrzebowanie dla wszystkich budynków na:

- 1) wodę: ok. $90,8\text{m}^3/\text{d}$;
- 2) energię elektryczną: moc przyłączeniowa ok. 744kW;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: ok. $90,8\text{m}^3/\text{d}$;
- 4) odprowadzenie wód opadowych: ok. $87\text{dm}^3/\text{s}$;
- 5) gaz ziemny wysokometanowy: moc przyłączeniowa ok. $90\text{m}^3/\text{h}$.

2. niezbędnej ilości miejsc postojowych (w tym odpowiednia ilość dla osób niepełnosprawnych): minimum 142 stanowiska lecz nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie;

3. sposobu zagospodarowania odpadów: segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych ustawionych na wyznaczonym do tego, utwardzonym miejscu;

4. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) cztery budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, terenami rekreacji i sportu (plac zabaw), drogami wewnętrznymi, ciągami pieszo-jezdnymi, dojściami, zatoczkami parkingowymi, wiatami śmietnikowymi;

- 2) budynki układem wpisane w kształt zbliżony do prostokąta zorientowanego w kierunku z zachodu na wschód. Dwa budynki w rzucie przypominające literę L rozmieszczone po przekątnej (budynek A i C) oraz dwa budynki punktowe (budynek B i D) o rzucie zbliżonym do kwadratu dopełniające układ. Razem budynki tworzą wewnętrzny dziedziniec, zagospodarowany jako teren placu zabaw oraz wypoczynku i rekreacji z alejkami, urządzonej zielenią niską i wysoką dla mieszkańców inwestycji;
- 3) każdy budynek mieszkalny podpiwniczony o czterech kondygnacjach nadziemnych (w budynkach C i D garaże podziemne);
- 4) budynki pokryte dachem stromym bezokapowym z ukrytymi rynnami o nachyleniu do 30° oraz stropodachy;
- 5) dostęp komunikacyjny od północy – drogą wewnętrzną i ciągami pieszo-jezdnymi poprzez zjazd z drogi publicznej ul. Romualda Rosłońskiego;
- 6) dopuszcza się realizację inwestycji w etapach;
- 7) planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2;

5. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 13 400,00m²;
- 2) powierzchnia zabudowy terenu – nie więcej niż 23 % powierzchni terenu;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy – nie mniej niż 1,2 i maksymalnie 1,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 43% powierzchni terenu;
- 5) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, tarasy, wewnętrzny układ drogowy, parkingi) – nie mniej niż 20% i maksymalnie 29%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) do kalenicy dachu spadzistego od 16,00 do 19,00 m;
 - b) do attyki stropodachu – od 12,00 do 13,00 m;

6. inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7. zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

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

1. przebudowy sieci gazowej:

- 1) działka nr 89 obr. 206 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00065868/5,
- 2) działka nr 87 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00067827/0,
- 3) działka nr 13 obr. 206 - KERG.3955-234/01,
- 4) działka nr 79 obr. 206 – zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00064968/9,
- 5) działka nr 82 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00064968/9,

2. przebudowy sieci wodociągowej:

- 1) działka nr 773/6 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00082620/0,

3. kanalizacji deszczowej:

- 1) działka nr 89 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00065868/5,

2) działka nr 13 obr. 206 - KER.G.3955-234/01,

4. przyłącza kanalizacji sanitarnej:

1) działka nr 93 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00016015/3,

2) działka nr 85/3 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00081335/8,

5. kanalizacji teletechnicznej z przyłączem:

1) działka nr 773/7 obr. 206 - zapisana w księdze wieczystej pod nr PR1P/00082620/0,

§ 8. W uchwale nie określa się:

1. zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż inwestycja mieszkaniowa nie przewiduje wprowadzania tego typu przeznaczenia;

2. wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ww. ustawy, gdyż sytuacja ta nie występuje;

3. warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

§ 9. W zakresie warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków ustala się, że ze względu na położenie inwestycji mieszkaniowej na obszarze dawnego zespołu folwarcznego w Prałkowcach należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2018r. poz. 2067 z późn. zm.) w części dotyczącej zabytków archeologicznych.

§ 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.

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej**

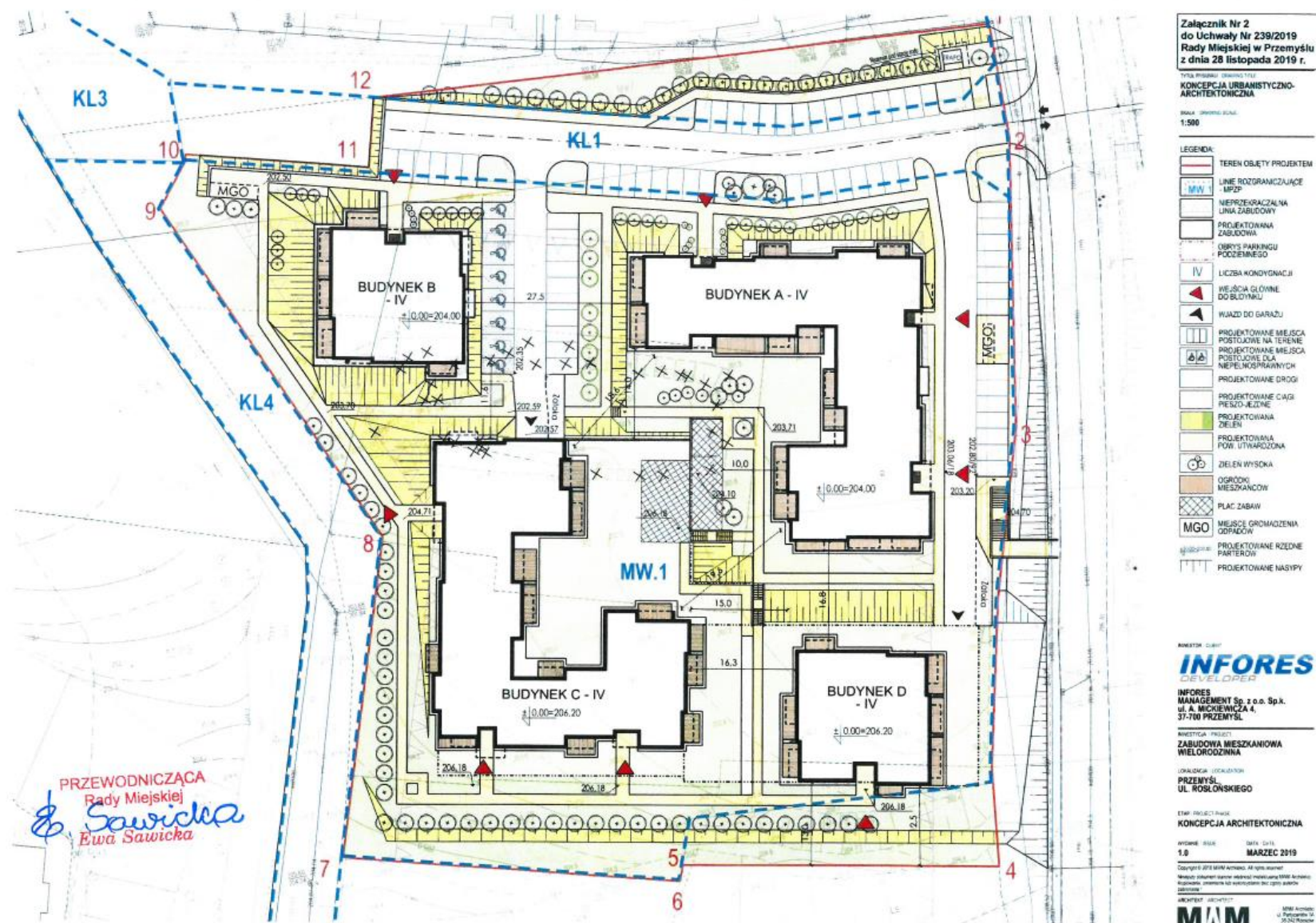
Ewa Sawicka



Wydrukował: Krystyna Bobek

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
Ewa Sawicka

Przeświadcz się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu państwowego archiwum państwowego
PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA
Mapa zasobnicza
Nazwa materiału zasobu
P. 1962
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
30.10.2018r.
Czas trwania kłosa



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 239/2019
Rady Miejskiej w Przemyśle
z dnia 28 listopada 2019 r.

Wykaz opinii, uwag oraz wyniki dokonanych uzgodnień

1. Opinie:

- 1) Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 17 października 2019r. znak AOŚ.0350.11.2019

Komisja zaopiniowała wniosek pozytywnie nie wnosząc uwag.

- 2) Opinia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 17 października 2019r. znak RZ.ZPU.3.611.1808.2019.WCh

Poinformowano, że projektowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie cieku naturalnego (ciek bez nazwy, nie wyznaczony jako odrębna działka).

Wniesiono o wprowadzenie zapisu dotyczącego nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony cieku naturalnego tj. minimum 15 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej.

- 3) Opinia Prezydenta Miasta Przemyśla, Wydz. Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z dnia 3 października 2019r. znak MK.6125.12.2019 oraz wyjaśnienie z dnia 14 października 2019 r. znak MK.6125.12.2019

Poinformowano, że organ wydał decyzję z dnia 21 marca 2019, nr GKK.6125.10.2019, w której udzielił zezwolenia na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej użytku rolnego RIIIa o pow. 0,6043 ha, w dz. nr. 88 i 91 w obr. 206 m. Przemyśla pod budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 71 lokali mieszkalnych, zgodnie z przeznaczeniem tego terenu wynikającym z mpzp „Rosłońskiego”. Ponadto umorzono postępowanie administracyjne, w części dotyczącej wyłączenia z produkcji rolnej użytków rolnych RIVb i PsIV pochodzenia mineralnego oraz użytku N wchodzącego w skład dz. nr. 90 w obr. 206, które nie wymagają zgody na ich wyłączenie z produkcji rolnej na cele nierolnicze.

W decyzji tej uwzględniono również przepisy określające, że w przypadku zabudowy wielorodzinnej powierzchnia ustawowo zwolniona z obowiązku uiszczenia należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, jest powierzchnia wynosząca 0,02 ha na każdy lokal mieszkalny. Dodatkowo wskazano, że dz. nr. 94/7 i 94/9 o użytku rolnym Ps IV są gruntem pochodzenia mineralnego i nie wymagają zgody na wyłączenie z produkcji rolnej.

Jednocześnie poinformowano, że na terenie oznaczonym jako obszar inwestycji, występowały kolizje z siecią gazową średniego ciśnienia oraz siecią wodociagową. Zaprojektowano zabudowę, a następnie zlikwidowano kolizje z wymienionymi sieciami.

- 4) Opinia Wojewody Podkarpackiego z dnia 17 października 2019r. znak RR-IV.760.10.4.2019.ADS

Uznano za bezprzedmiotowe zajęcie stanowiska w tej sprawie.

- 5) Opinia Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 17 października 2019r. znak RR-IV.760.10.5.2019.ADS

Zaopiniowano pozytywnie bez uwag.

- 6) Opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie z dnia 11 października 2019r. znak WST.PRZ.600.1.11.2019.MF.2

Poinformowano, że obszar objęty inwestycją położony jest poza formami ochrony przyrody i w związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskania przedmiotowej opinii.

- 7) Opinia Prezydenta Miasta Przemyśla, Geologa Powiatowego, z dnia 17 października 2019r. znak AOŚ.644.12.2019

Zaopiniowano pozytywnie jednocześnie informując, że teren dz. nr 94/9 obr. 206, jest położony na obszarze osuwiska o nr ewid. 51314 (stadium aktywne okresowo i nieaktywne). W związku z tym planowana do realizacji inwestycja zalicza się do trzeciej kategorii geotechnicznej, dla których wymagane jest sporządzenie dokumentacji i opinii, o których mowa w §7 ust. od 1-3 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r.

Dodatkowo wskazano, że w przypadku terenów nieruchomości gruntowych objętych planowaną inwestycją, które nie są objęte granicami udokumentowanych osuwisk mogą one być zakwalifikowane do prostych, złożonych lub skomplikowanych, w zależności od usytuowania danej inwestycji względem pobliskich osuwisk lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie, przy czym kwalifikację tą pozostawia się do rozstrzygnięcia projektantowi (konstruktorowi) na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

- 8) Opinia sanitarna Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 14 października 2019r znak SNZ.9020.17.17.2019.BW

Zaopiniowano pozytywnie bez uwag.

2. Uwagi- nie wniesiono

3. Uzgodnienia:

- 1) Uzgodnienie Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 7 października 2019r. znak AZP-II.5151.141.2019.PT

Uzgodniono pozytywnie informując jednocześnie, że przedmiotowa inwestycja przewidziana jest na obszarze dawnego zespołu folwarcznego w Prałkowcach (obecnie zachodnia część Przemyśla), którego relikty zostały odkryte podczas ostatnio prowadzonych prac ziemnych związanych z rzezoną inwestycją. W związku z powyższym inwestor zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2013r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2018 poz. 2067 z późn. zm.) w części dotyczącej zabytków archeologicznych.

- 2) Uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich w Przemyśle z dnia 18 października 2019r. znak ZDM.NT.1.42.44.104.2014

Uzgodniono pozytywnie informując jednocześnie, że inwestycja mieszkaniowa przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego w zakresie lokalizacji przyłącza kanalizacji deszczowej, przebudowy sieci gazowej, lokalizacji połączenia komunikacyjnego, dojścia łączącego chodnik w ciągu drogi

publicznej z terenu inwestycji mieszkaniowej oraz zmiany ukształtowania pobocza ul. Romualda Rostkońskiego. Lokalizacja projektowanej inwestycji nie powinna wpływać negatywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego. Ponadto wskazano, że teren pod planowaną inwestycję przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego ul. Romualda Rostkońskiego. Sposób zagospodarowania działki przyległej do pasa drogowego wpłynie na zwiększenie natężenia ruchu na ww. ulicy. Wykonanie zmiany zagospodarowania poboczy ulicy może powodować ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

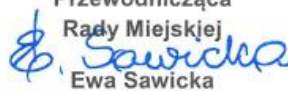
4. Wykaz organów opiniujących i uzgadniających, które nie przedstawiły opinii i uzgodnień w wyznaczonym terminie tzw. „zgoda milcząca”

Opinie:

- 1) Prezydent Miasta Przemyśla, Wydz. Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
- 2) Starosta Powiatu Przemyskiego
- 3) Komendant Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej
- 4) Szef Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego
- 5) Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego-Delegatury
- 6) Komendant Bieszczadzkiego Oddziału Straży Granicznej
- 7) Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego
- 8) Zarząd Województwa Podkarpackiego

Uzgodnienia:

- 1) Minister Środowiska

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

Ewa Sawicka