

Plan Ogólny Gminy Przemyśl

UZASADNIENIE



lipiec 2026 r.

Spis treści:

Wprowadzenie	4
1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);.....	5
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;	13
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	14
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.....	16
4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;	16
4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;.....	17
4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:	20
4.3.a. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny;.....	20
4.3.b. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	23
4.3.c. obszary gruntów zmeliorowanych,	24
4.3.d. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,.....	24
4.3.e. strefy ochronne ujęć wody,.....	25
4.3.f. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	25
4.3.g. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	25
4.3.h. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	25
4.3.i. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,.....	25
4.3.j. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	26
4.3.k. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,.....	36
4.3.l. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,.....	36
4.3.m. obszary ograniczonego użytkowania,	38
4.3.n. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	39
4.3.o. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	39
4.3.p. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	39
4.3.q. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	39
4.3.r. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	40
4.3.s. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,	40
4.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;	41
4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;	48
4.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;	53
4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	55
5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia - część graficzna stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	58
6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.	58

Wprowadzenie

Projekt planu ogólnego Gminy Przemyśl (POG) został sporządzony na podstawie Uchwały nr V/28/2024 Rady Gminy Przemyśl z dnia 5 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy, w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (art. 13a – 13h) i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, zwane dalej Rozporządzeniem oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W myśl art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego gminy sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej, którego zakres został ściśle określony w ww. przepisach.

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);

W obrębie Gminy Przemysł, za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono wszystkie, pozostałe rodzaje stref planistycznych wymienionych w ustawie, których lokalizacja wynika z aktualnego zagospodarowania, wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań a mianowicie:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **1-6SW** o powierzchni ok. 10,8 ha. Obejmuje ona istniejące osiedle wielorodzinne w Ostrowie (1SW) oraz w Nehrybce (2SW), a także pojedyncze budynki wielorodzinne w Hermanowicach (3SW) i Grochowcach (4-5SW) a także projektowaną zabudowę wielorodzinną w Ostrowie (6SW).
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **1-306SJ** o łącznej powierzchni ok. 524,9 ha. Strefa ta jest największą strefą z zabudową mieszkaniową w gminie. Obejmuje ona obszar zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej w każdej miejscowości gminy wraz z zabudową usługową oraz innymi funkcjami, które mają charakter towarzyszący zabudowie mieszkaniowej. Strefa ta obejmuje wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) o którym więcej w dalszej części uzasadnienia. Ponadto strefa ta obejmuje również pojedynczą, istniejącą zabudowę mieszkaniową znajdującą się poza terenami wskazanymi w planie miejscowym oraz poza OUZ. Mając na uwadze, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w tej strefie wyznaczonej w OUZ oraz w obrębie terenów objętych mpzp jest poniżej dopuszczalnego limitu wskazano również strefę SJ poza ww. obszarami. Szczególnie dotyczy to miejscowości Ostrowiec, Hermanowice, Witoszyńce, Pikulice, Krówniki.
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **1-126SZ** o łącznej powierzchni ok. 246,1 ha. Strefa ta obejmuje obszar istniejącej zabudowy (OUZ) z nielicznymi wskazaniem poza tym obszarem i za wyjątkiem Nehrybki, Pikulic, Krównik, Hermanowic oraz Ostrowa dominuje w pozostałych miejscowościach gminy.

Powyższe strefy są jedynymi w których będzie można lokalizować nową zabudowę mieszkaniową na podstawie planu miejscowego lub decyzji o WZ w terenach bez planu miejscowego o ile będą się

znajdować w obszarze uzupełnienia zabudowy. Możliwości ich wyznaczenia precyzyjnie determinują przepisy ustawy, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązującym planie miejscowym określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) a także obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Aby wyznaczyć strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową poza ww. obszarami wyliczona chłonność terenów niezabudowanych w tych obszarach nie może przekraczać zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.

Co istotne w powyższych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Jak wynika z wyliczeń przeprowadzonych zgodnie z przepisami wymienionego na wstępie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Przemyśl wynosi 4 016 mieszkańców.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach z zabudową mieszkaniową wynosi **4 330** mieszkańców, czyli mieści się w przedziale pomiędzy 70% wartości wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie (2 811 mieszkańców), a 130% wartości ww. zapotrzebowania (5 221).

W związku z powyższym, że ww. chłonność jest niższa od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę możliwość w przyszłości wyznaczenia dodatkowych lub poszerzenia już wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Przemyśl jest możliwa i dopuszczone są korekty ww. stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub wyznaczenia nowych stref z taką zabudową o pow. do ok. 37 ha dla SJ lub do ok. 39,2 ha dla SZ. Jednak z uwagi na bardzo dużą powierzchnię gruntów rolnych klasy I-III w gminie możliwość wyznaczania nowych terenów pod zabudowę, w tym mieszkaniową są istotnie ograniczone, co będzie jednak przedmiotem szczegółowych analiz na etapie sporządzania planów miejscowych i procedowania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na nierolne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Metodologię obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę przedstawiono w końcowej części uzasadnienia.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych,
w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach z zabudową mieszkaniową

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gminy – 108,4km² (10 841 ha)

Suma powierzchni użytkowej mieszkań w gminie – 346 847 m² ⁽¹⁾

Suma powierzchni zabudowy w gminie – 687 035 m² (68,7 ha)

Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie – 386 385 m² (38,6 ha)

Liczba mieszkań – 3 313⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2014 – 3,63⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2024 – 3,21⁽²⁾

Prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044 – 2,37

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 4 016 mieszkańców

x 70% – 2 811 mieszkańców

x 130% – 5 221 mieszkańców

Prognozowana powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca – 42,4 m²

¹ GUS-Bank Danych Lokalnych 2024

Obszar uzupełnienia zabudowy

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)	6 608 681 m ² (660,9 ha)
--	-------------------------------------

Strefa wielofunkcyjna SW (wielorodzinna)

Powierzchnia strefy SW	108 137 m ² (10,8 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SW	11 671 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW	7 096 m ²
Powierzchnia strefy SW niezabudowana (bez dróg) w OUZ i w mpzp	26 444 m ² (2,6 ha)
Powierzchnia strefy SW niezabudowana (bez dróg) poza OUZ	13 423 m ² (1,3 ha)
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SW ³	2 159 m ²
Powierzchnia strefy SW w OUZ	63 881 m ² (6,4 ha)
Powierzchnia strefy SW poza OUZ	40 447 m ² (4 ha)

Strefa wielofunkcyjna SJ (jednorodzinna)

Powierzchnia strefy SJ	5 248 594 m ² (524,9 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SJ	381 540 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ	250 726 m ²
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana (bez dróg) w OUZ i w mpzp	1 141 285 m ² (114,1 ha)
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana (bez dróg) poza OUZ i mpzp	431 253 m ² (43,1 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SJ ³	1 197 m ²
Powierzchnia strefy SJ w OUZ	4 247 513 m ² (424,8 ha)
Powierzchnia strefy SJ poza OUZ	1 001 081 m ² (100,1 ha)

Strefa wielofunkcyjna SZ (zagrodowa)

Powierzchnia strefy SZ	2 460 618 m ² (246,1 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SZ	229 533 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ	118 506 m ²
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana (bez dróg) w OUZ i w mpzp	348 272 m ² (34,8 ha)
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana (bez dróg) poza OUZ i mpzp	17 463 m ² (1,7 ha)
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ ³	1 297 m ²
Powierzchnia strefy SZ w OUZ	2 061 727 m ² (206,2 ha)
Powierzchnia strefy SZ poza OUZ	398 891 m ² (39,9 ha)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową obejmują:

- tereny, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej
- tereny poza planami miejscowymi ale w obrębie wyznaczonego obszaru OUZ
- tereny z istniejącą zabudową położoną poza ww. obszarami, bez luk w zabudowie oraz
- tereny położone poza ww. obszarami

³ – do wyliczenia średniej pow. działek uwzględniono dz. o min. pow. 200m²

OBLICZENIA

- Wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie (**W1**):

Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie

$$SW: 7\,096 / 11\,671 = \mathbf{0,61}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m² pow. zabudowy w strefie SW przypada 61 m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$SJ: 250\,726 / 381\,540 = \mathbf{0,66}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m² pow. zabudowy w strefie SJ przypada 66 m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$SZ: 118\,506 / 229\,533 = \mathbf{0,52}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m² pow. zabudowy w strefie SZ przypada 52 m² pow. zab. mieszkaniowej.

- Wskaźnik dotyczący udziału powierzchni użytkowej mieszkań w powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (**W2**)

Suma powierzchni uż. m./Suma powierzchni zab. m. w gminie

$$W2 = 346\,847 / 386\,385 = \mathbf{0,90}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m² pow. zabudowy mieszkaniowej w gminie przypada 90 m² pow. użytkowej mieszkań.

- Wsk. korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie (w 2044 r.) tj. 2,37 os./mieszk. (**W3**):

$$W3 = 1 / 2,37 = \mathbf{0,42}$$

- Wsk. dotyczący prognozowanej pow. użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca – 42,4 m² (**W4**)

$$W4 = 1 / 42,4 = \mathbf{0,024}$$

Wskaźniki zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową):

Strefa	Intensywność nadziemna /śr./ (I)	Wskaźnik korygujący dot. udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie /W1/	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. /W2/	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie /W3/	Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca /W4/
SW	0,87	0,61	0,90	0,42	0,024
SJ	0,35	0,66			
SZ	0,48	0,52			

śr. – wartość uśredniona dla stref ze wskaźnikiem ponad 0

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch) dla stref planistycznych z zabudową mieszkaniową:

Chłonność (Ch) = Intensywność (I) x Wskaźnik korygujący (W) x Powierzchnia terenów niezabudowanych (P)

$$Ch = I \times W \times P$$

$$W = W1 \times W2 \times W3 \times W4$$

- Tabelaryczne zestawienie wskaźników i wyliczeń dotyczących chłonności dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

śr. – wartość uśredniona

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/	Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab.	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie	Prognozowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca	Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie	Uwagi/ Wynik (liczba mieszk.)
	I	W1	W2	W3	W4	P	
SW _{OUZ}	0,87	0,61	0,90	0,42	0,024	26 444 m ²	
SJ _{OUZ}	0,35	0,66				1 141 285 m ²	
SZ _{OUZ}	0,48	0,52				348 272 m ²	
Ch _{SW_{OUZ}}	0,87 x	0,65 x				26 444 =	136
Ch _{SJ_{OUZ}}	0,35 x	0,66 x				1 141 285 =	2 392
Ch _{SZ_{OUZ}}	0,48 x	0,52 x				348 272 =	789
						suma	3 317
SW _{pozaOUZ}	0,87	0,61	0,90	0,42	0,024	13 423 m ²	
SJ _{pozaOUZ}	0,35	0,66				430 988 m ²	
SZ _{pozaOUZ}	0,48	0,52				17 463 m ²	
Ch _{SW_{pozaOUZ}}	0,87 x	0,65 x				13 423 =	65
Ch _{SJ_{pozaOUZ}}	0,41 x	0,66 x				431 253 =	904
Ch _{SZ_{pozaOUZ}}	0,50 x	0,52 x				17 463 =	40
						suma	1 013
suma							4 330

OUZ – dot. obszaru uzupełnienia zabudowy i mpzp

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach z zabudową mieszkaniową wynosi **4 330** mieszkańców, czyli mieści się w przedziale pomiędzy 70% wartości wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie (2 811 mieszkańców), a 130% wartości ww. zapotrzebowania (5 221).

W związku z powyższym, że ww. chłonność jest niższa od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę możliwość w przyszłości wyznaczenia dodatkowych lub poszerzenia już wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Przemyśl jest możliwa i dopuszczone są korekty ww. stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub wyznaczenia nowych stref z taką zabudową o pow. do ok. 37 ha dla SJ lub do ok. 39,2 ha dla SZ.

- strefa usługowa **1-52SU** o łącznej powierzchni ok. 133,9 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej zabudowy usługowej, często o charakterze społecznym jak szkoły czy kościoły oraz tereny wskazane w planach miejscowych pod tego typu funkcję oraz planowane przez gminę nowe lokalizacje tego typu zabudowy mające na celu pobudzić rozwój gospodarczy gminy. Zabudowa ta koncentruje się w środkowych częściach gminy, a projektowane, większe jej obszary wskazano w Malchowicach, w okolicy przejścia granicznego z Ukrainą (5SU – zgodnie z obowiązującym mpzp), w miejscowości Krówniki przy bocznicy kolejowej (6SU) oraz przy drodze krajowej DK28 (1-2SU, 21SU), a także m.in. w Ostrowie, Kuńkowcach czy Nehrybce.
- strefa gospodarcza **1-7SP** o łącznej powierzchni ok. 193,3 ha. Strefa ta obejmuje istniejące tereny na których prowadzona jest działalność wytwórcza, produkcyjna, magazynowa w Wapowcach (1SP), Kuńkowcach (3SP i 6SP) czy w Ostrowie (4-5SP) oraz projektowane w Nehrybce (2SP, 7SP) czy Krównikach (5SP).
- strefa produkcji rolniczej **1-11SR** o powierzchni ok. 15,5 ha. Obejmuje tereny gdzie prowadzona jest działalność związana z produkcją rolniczą w Ujkowicach (1-2SR), Kuńkowcach (6SR), Łuczycach (4-5SR), Krównikach (7SR – gospodarstwo ogrodnicze), Nehrybce (8SR i 10SR), Hermanowicach (9SR) i Grochowcach (11SR).
- strefa infrastrukturalna **1-8SI** o łącznej pow. ok. 43,8 ha. Obejmuje ona głównie tereny infrastruktury komunalnej oraz przejścia granicznego w Malchowicach (7SI).
- strefa zieleni i rekreacji **1-65SN** o łącznej powierzchni ok. 255,2 ha. Strefa ta została wskazana dla obszarów już wykorzystywanych dla tego rodzaju zagospodarowania np. boiska sportowe w obrębie całej gminy, tereny rekreacyjne nad Sanem, tereny przylegające do obiektów zabytkowych (m.in. wokół fortów twierdzy Przemyśl) czy tereny byłych wyrobisk w Ostrowie.
- strefa cmentarzy **1-18SC** o pow. ok. 13,7 ha. Ta strefa planistyczna obejmuje tereny istniejących, czynnych cmentarzy w Ostrowie (1SC), Wapowcach (2SC), Łętowni (3SC), Ujkowicach (4SC), Kuńkowcach (5SC), Łuczycach (6SC i 17SC), Krównikach (7SC i 16SC), Rożubowicach (8SC), Stanisławczyku (9SC), Nehrybce (10SC), Malchowicach (11SC), Hermanowicach (12SC), Pikulicach (13SC), Grochowcach (14SC), Witoszyńcach (15SC) oraz projektowany cmentarz w Łętowni (18SC). Cmentarze w Ostrowie (1SC), Wapowcach (2SC), Kuńkowcach (5SC), Stanisławczyku (9SC), Hermanowicach (12SC), Pikulicach (13SC) wskazane są do powiększenia, co uwzględnia zasięg wymienionych powyżej stref SC.
- strefa górnictwa **1-59SG** o powierzchni ok. 9,18 ha obejmująca teren złoża piasków i żwirów w Ostrowie oraz istniejące i projektowane otwory eksploatacyjne na złożu gazu Przemyśl i Grochowce.

- strefa otwarta **1-38SO** o łącznej powierzchni ok. 9282 ha. Strefa ta jest największą strefą planistyczną w gminie. Obejmuje głównie tereny lasów oraz tereny rolne, tereny wód czy tereny zieleni naturalnej.
- strefa komunikacyjna **1-12SK** o łącznej powierzchni ponad 58,2 ha. Strefa ta obejmuje:
 - Drogę krajową DK28 Zator-Sanok-Medyka – strefa komunikacji 2SK i 4SK.
 - Drogi wojewódzkie
 - nr 884 relacji Przemyśl – Domaradz – strefa komunikacji 3SK;
 - nr 885 relacji Przemyśl – Hermanowice – strefa komunikacji 5SK;
 - Linie kolejowe:
 - linia kolejowa nr 102 Przemyśl Główny – Malhowice, odcinek Przemyśl Bakończyce – Przemyśl Pikulice oraz Przemyśl Pikulice – Malhowice, strefa komunikacyjna 6-12SK.
 - nr 120 Hurko – Krówniki, odcinek Hurko – Krówniki (SZ) – strefa komunikacyjna 1SK;
 - nr 123 Hurko – Krówniki (SZ), odcinek Hurko – Krówniki (SZ) – strefa komunikacyjna 1SK;

Żadna z pozostałych dróg publicznych w gminie nie posiada odpowiedniej klasy technicznej (min. klasa G – droga główna) ani też nie ma na terenie gminy planowanych dróg publicznych o minimalnej klasie technicznej G, której lokalizacja byłaby potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) natomiast nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Gmina Przemysł pokryta jest planami miejscowymi jedynie w 1,1% powierzchni gminy. Zmiany zagospodarowania terenu w gminie na obszarach bez planów miejscowych realizowane są poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP). Od 1 lipca 2026 r. aby móc wydać decyzję o WZiZT gmina musi posiadać obowiązujący plan ogólny, co do zasady teren objęty wnioskiem winien być położony w OUZ, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu ma być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a parametry planowanej zmiany zagospodarowania muszą odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG. Decyzje o warunkach zabudowy wydane po 1 stycznia 2026 r. będą ważne 5 lat. Decyzje o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r. pozostaną bezterminowe.

Możliwości wyznaczenia w projekcie planu ogólnego gminy stref planistycznych z zabudową mieszkaniową determinują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) a także obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

OUZ w Gminie Przemysł wyznaczono zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Obszar ten wyznacza się na podstawie odpowiedniego zgrupowania istniejącej zabudowy o określonej funkcji, która jest uwidoczniona w odpowiednich publicznych bazach danych tj. ewidencji gruntów i budynków (EGiB) czy obiektów topograficznych o odpowiedniej szczegółowości (BDOT10k). Dane wykorzystane do wyznaczenia OUZ pochodzą z pozyskanej EGiB oraz z BDOT10k.

Obszar wyznaczono za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2 (w programie QGIS wersja 3.34) i poprawnie zwalidowano. OUZ wynosi ok. 566,3 ha (Pu). Z uwzględnieniem dokonanego zgodnie z przepisami Rozporządzenia poszerzenia obszar ten wynosi **660,9 ha**.

Nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej ponieważ wyznacza się go dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście (art. 2 pkt. 23 ustawy), a Gmina Przemysł jest gminą wiejską.

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym Gminy Przemyśl ustalono jedynie gminny katalog stref planistycznych. Nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów Rozporządzenia lub z obowiązujących planów miejscowych;
- w ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych SI, SN i SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- dopuszcza się również w strefach SG, SO, SK, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem wpisano do każdej strefy planistycznej profil podstawowy oraz profil dodatkowy we wskazanym zakresie. Konkretna funkcja poszczególnych terenów będzie dopiero ustalana na podstawie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla terenów bez planu miejscowego. Zgodnie z ustawą w planie miejscowym przeznaczenie terenu będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a poszczególne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania będą musiały odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy. W przypadku wydawania decyzji o WZiZT analogicznie funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie musiała być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie poszczególnych wskaźników będzie musiał odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG.

Dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczono profile podstawowe i dodatkowe oraz przyjęto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z tabelą przedstawioną w załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy w szczególności:

4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Ten przepis wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. natomiast ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Gmina Przemyśl posiada Strategię Rozwoju Gminy Przemyśl na lata 2023-2032, przyjętą Uchwałą nr LXV/471/2023 Rady Gminy Przemyśl z dnia 16 czerwca 2023 r. czyli przed wejściem w życie reformy planistycznej (24 września 2023 r.)

Misja gminy określona w strategii to:

Gmina Przemyśl to obszar Pogórza Przemyskiego i Dynowskiego, gdzie władze samorządowe współpracują ze społecznością lokalną i środowiskiem gospodarczym tworząc godne warunki do życia i rozwoju mieszkańców oraz ofertę przyjazną i atrakcyjną dla przybywających wypoczywać lub inwestować.

W strategii określono 7 celów strategicznych dla 3 głównych wyznaczonych sfer funkcjonowania gminy:

SFERA SPOŁECZNA

1. Poprawa warunków i jakości życia.

SFERA POTENCJAŁÓW I ZASOBÓW GMINY

2. Zwiększenie dostępności nowoczesnej infrastruktury technicznej i społecznej zaspokajającej potrzeby mieszkańców i przedsiębiorców oraz osób przybywających na teren gminy.
3. Poprawa funkcjonalności i zagospodarowania przestrzeni gminy.
4. Poprawa zachowania i wykorzystania potencjału kulturowego bazującego na lokalnym dziedzictwie.
5. Poprawa stanu czystości środowiska naturalnego i przygotowania do zmian klimatu.
6. Wzmocnienie kapitału ludzkiego.

SFERA GOSPODARCZA I PROMOCJI GMINY**7. Wzrost konkurencyjności lokalnej gospodarki**

Dla 3 celu strategicznego Poprawa funkcjonalności i zagospodarowania przestrzeni gminy określono następujące cele operacyjne a w ich obrębie kierunki działań takie jak:

3.1. Poprawa ładu przestrzennego

- Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Aktualizacja SUIKZP
- Pozyskiwanie nowych terenów pod cmentarze oraz rozbudowa infrastruktury cmentarzy komunalnych, w tym budowa kolumbariów
- Likwidacja barier architektonicznych w przestrzeniach publicznych
- Porządkowanie i zagospodarowanie przestrzeni publicznych (centrów miejscowości)
- Organizacja terenów rekreacyjnych
- Rekultywacja wyrobisk pożwirowych

3.2. Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy

- Uzbrajanie terenów inwestycyjnych
- Promowanie terenów inwestycyjnych w celu pozyskania inwestorów

Ustalenia POG poprzez odpowiednie wyznaczenie stref planistycznych, w tym stref o charakterze inwestycyjnym jak strefy usługowe SU czy strefy gospodarcze SP, wskazania w obrębie tych stref odpowiednich profili funkcjonalnych oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu realizują działania wpisane w ww. strategię rozwoju.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego Perspektywa 2030 został przyjęty Uchwałą nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r. Ustalenia projektu planu ogólnego, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych, odpowiadają przyjętym wnioskowi i rekomendacjom z powyższego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa dla Gminy Przemyśl, oczywiście odpowiednio dla skali i zakresu tego aktu planowania przestrzennego. Zgodnie z ww. planem dla Gminy Przemyśl określone zostały:

I. Ponadlokalne elementy i formy zagospodarowania przestrzennego w nw. dziedzinach:

1) Osadnictwo:

- Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym:
 - Wiejski Obszar Funkcjonalny uczestniczący w procesach rozwojowych.
 - Przygraniczny Obszar Funkcjonalny.
- Obszary funkcjonalne o znaczeniu regionalnym:
 - Miejski Obszar Funkcjonalny Przemyśl,
 - Obszar Funkcjonalny Gospodarki Rolno — Spożywczej.
- Wskazane utworzenie zielonego systemu pierścieniowego na obszarze podmiejskim miasta Przemyśl.

2) Środowisko:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 430 — „Dolina rzeki San”.
- Złoża kopalin strategicznych: gaz ziemny i ropa naftowa — Przemyśl GZ 4610.
- Złoża pozostałych kopalin ważnych dla regionalnej gospodarki surowcowej: surowce skalne — Łuczyce IB 2363.
- Rezerваты przyrody: Szachownica w Krównikach, Przełom Hołubli.
- Park Krajobrazowy Pogórza Przemyskiego.
- Przemysko — Dynowski Obszar Chronionego Krajobrazu.
- Natura 2000 — obszar specjalnej ochrony ptaków: Pogórze Przemyskie PLB180001.
- Natura 2000 — specjalny obszar ochrony siedlisk: Ostoja Przemyska PLH 80012.
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%.
- Tereny osuwiskowe wskazane w projekcie SOPO (System Osłony Przeciwośuwiskowej).
- Pierścień zewnętrzny Twierdzy Przemyśl (Twierdza Przemyśl — obiekt wskazany do uznania za pomnik historii oraz do wpisu na listę UNESCO).

3) Komunikacja:

- Droga krajowa nr 28 relacji: Zator — Wadowice — Rabka — Limanowa — Nowy Sącz — Gorlice — Jasło — Krosno — Sanok — Kuźmina — Bircza — Przemyśl — Medyka — granica państwa (Ukraina).
- Droga wojewódzka nr 881 relacji: Sokołów Małopolski — Łańcut — Kańczuga — Pruchnik — Żurawica.
- Droga wojewódzka nr 884 relacji: Przemyśl — Dubiecko — Bachórz — Domaradz.
- Droga wojewódzka nr 885 relacji: Przemyśl — Hermanowice — gr. Państwa.
- Linia kolejowa nr 102 relacji: Przemyśl Główny — Malhowice.
- Przejście graniczne Malhowice/Nizankowice w realizacji (drogowe).

4) Infrastruktura techniczna:

- Linie elektroenergetyczne: 110 kV.

- Gazociągi w realizacji: DN 700 Hermanowice — Strachocina (sieć TEN-EB) /w rzeczywistości ten gazociąg nie jest częścią sieci TEN-EB lecz gazociągiem o znaczeniu krajowym/.
- Gazociągi o znaczeniu krajowym: DN 700 Granica państwa — Hermanowice — Jarosław, DN 600 Granica Państwa — Hermanowice — Jarosław, DN 500/600
- Kopalnia gazu ziemnego Przemyśl — Wschód — Jarosław, DN 500 Granica państwa — Hermanowice — Jarosław (przewidziane do rozbudowy i przebudowy).
- Gazociąg o znaczeniu regionalnym: DN 300.
- Gazociąg o znaczeniu lokalnym.
- Węzeł rozdzielczo — pomiarowy: Hermanowice.
- Ośrodki zbioru gazu.
- Sieć szerokopasmowa eTEN.

5) Obronność i bezpieczeństwo państwa

- Kompleksy wojskowe: nr 5492 Krówniki ze strefą ochronną (obszar wyłączony z zainwestowania) oraz obszarem wymagającym ograniczeń w inwestowaniu, nr 5928 Pikulice ze strefą ochronną (obszar wyłączony z zainwestowania).

II. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, będące ustaleniami PZPWP:

- Budowa sieci przesyłowej gazu ziemnego — gazociąg Hermanowice — Strachocina DN 700 mm, MOP 8,4 MPa, L=72 km — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: GAZ SYSTEM S.A. — zrealizowana.
- Budowa sieci przesyłowej gazu ziemnego — gazociąg Hermanowice — Jarosław — Głuchów — Pogórska Wola — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: GAZ SYSTEM S.A. — nie podjęto realizacji.
- Rozbudowa sieci przesyłowej gazu ziemnego — gazociąg Hermanowice — Strachocina — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: GAZ SYSTEM S.A. — zrealizowana.
- Rozbudowa sieci przesyłowej gazu ziemnego — gazociąg Hermanowice — Jarosław — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: GAZ SYSTEM S.A. — nie podjęto realizacji.
- Modernizacja linii kolejowej nr 91 Kraków Główny Osobowy — Medyka i linii nr 92 Przemyśl — Medyka, odcinek Rzeszów — granica państwa — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: PKP PLK S.A.- w trakcie realizacji.
- Poprawa gospodarki wodno - ściekowej w ramach Programu Strategicznego Błękitny San w aglomeracjach powyżej 10000 Równoważnej Liczby Mieszkańców (RLM) — jednostka

odpowiedzialna za realizację inwestycji: Jednostki samorządu terytorialnego, na których będzie realizowane zadanie — częściowo zrealizowana.

- Gazociąg Hermanowice — Strachocina — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: GAZ SYSTEM SŚ. A — zrealizowana.
- Budowa, rozbudowa modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: jednostki samorządu terytorialnego, na których będzie realizowane zadanie — w trakcie realizacji (częściowo zrealizowana).
- Budowa lewego wału o długości 1231 m na cieku Wiar (km modelu 5+660 — 6+833) (6.56)- jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie — nie podjęto realizacji.
- Budowa prawego wału o długości 5042m na cieku Wiar (km modelu 1+190-6+850) (6.59) — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie — nie podjęto realizacji.
- Budowa obwałowań Sanu w km 179+200-181+900 w miejscowości Ostrów (3.19) — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie — nie podjęto realizacji.
- Budowa obwałowań Sanu w km 177+300 — 177+550 w miejscowości Ostrów (3.20) — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie — nie podjęto realizacji.
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 885 Przemyśl — Hermanowice — Granica Państwa Lata realizacji 2017 — 2020 — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: Podkarpacki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Rzeszowie — zrealizowana.
- Budowa instalacji kompostowania odpadów zielonych — jednostka odpowiedzialna za realizację inwestycji: jednostka zostanie określona przy rozpoczęciu realizacji inwestycji — nie podjęto realizacji.

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

4.3.a. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

Na terenie gminy Przemyśl występują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszary Natura 2000:
 - Ostoja Przemyska - PLH180012, Dyrektywa siedliskowa.

Obszar ten obejmuje jedyny w Polsce fragment najbardziej wysuniętych na zachód pogórzy Karpat Wschodnich-Pogórza Przemyskiego i niewielkiej części Pogórza

Dynowskiego. Obszar o charakterystycznym, rusztowym układzie grzbietów górskich, poprzecinanych równoleżnikowymi dolinami Sanu i Wiaru. Sieć wodna tego terenu jest mocno rozbudowana. Lasy stanowią ponad 70 % ogólnej powierzchni obszaru. Dominuje podgórska forma buczyny karpackiej. W wyższych partiach Pogórza, występują lasy jodłowo-bukowe. Kompleksy leśne poprzerywane są enklawami pól uprawnych oraz łąk i pastwisk. Na skarpach w dolinie Wiaru, w okolicach Rybotycz i Makowej występują murawy kserotermiczne, przypominające kwietne stopy. Zaludnienie obszaru jest niewielkie, a osady zlokalizowane są w dolinach. Jest to jeden z najcenniejszych przyrodniczo obszarów w Unii Europejskiej.

– Pogórze Przemyskie - PLB180001, Dyrektywa ptasia.

Obszar geograficznie zlokalizowany jest w miejscu skrzyżowania Karpat na południowy wschód, na Pogórzu Przemyskim, pomiędzy doliną Sanu na zachodzie, krawędzią Karpat i granicą państwową na wschodzie, a na północy sięga po wschodnią część Pogórza Dynowskiego. Od północy i zachodu otacza je Pogórze Dynowskie, od południa graniczy z Górami Sanocko-Turczańskimi. Wysokość tutejszych garbów wzrasta w kierunku południowo-wschodnim od 400 do 500 m n.p.m. Charakterystyczną cechą krajobrazu Pogórza Przemyskiego są wzniesienia o rusztowym układzie grzbietów, poprzecinane kratową siecią czystych rzek i potoków. Region jest słabo zaludniony, osadnictwo historycznie koncentrowało się w dolinach rzek, gdzie na urodzajnych glebach rozwinęło się ekstensywne rolnictwo. W szacie roślinnej dominują lasy, które zajmują dużą część obszaru. Przeważa podgórska forma buczyny karpackiej, ze zróżnicowanymi drzewostanami o różnych proporcjach buka i jodły, w niższych położeniach występują także grądy, a przejścia między grądami a buczynami nie są ostre. Przyrodniczo najcenniejszą częścią lasów są pozostałości reliktovej puszczy karpackiej. Kompleksy leśne poprzerywane są enklawami pól uprawnych oraz łąk i pastwisk. Obszar charakteryzuje się znacznymi walorami ornitologicznymi, gdyż stanowi ważną ostoję gatunków ptaków, z czego duża część regularnie tam gniazduje.

– Rzeka San – PLH180007, Dyrektywa siedliskowa.

Obszar obejmuje odcinek Sanu położony między Sanokiem a Jarosławiem o długości około 171 km. Rzeka na odcinku włączonym do obszaru charakteryzuje się naturalnymi brzegami oraz słabo przekształconym korytem z licznymi meandrami, kamieńcami i wypami. Brzegi częściowo zajęte są przez pola uprawne i łąki oraz pasy wierzbowo-

topolowych zadrzewień. Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, obszar Natura 2000 Rzeki San obejmuje pięć JCWP: San od Olszanki do Wiaru, San od zb. Myczkowce do Tyrawki, San od Tyrawki do Olszanki, San od Huczek do Wisłoka, bez Wisłoka oraz San od Wiaru do Huczek.

San jest dużą podgórską rzeką o naturalnych brzegach i słabo przekształconym korycie, co czyni go wartościowym pod względem przyrodniczym. Na wschód od Sanu rozciągają się grunty orne, łąki oraz lasy liściaste i mieszane z domieszką lasów iglastych. Obszar jest ważną ostoją wielu gatunków ryb, rzeka jest zasiedlona m.in. przez zdecydowanie największą w kraju populację kielbia Kesslera, stanowiącą przypuszczalnie około 80% całej populacji tego gatunku na obszarze Polski. W części rzeki położonej poniżej Przemyśla liczny jest kielb białopłetwy i boleń. Łącznie stwierdzono występowanie na terenie obszaru 8 gatunków ryb z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Występuje tu także liczna i stabilna osiadła populacja certy oraz jedna z najliczniejszych w Polsce populacji piekielnicy.

Powyższe obszary położone w zachodniej części gminy. W zdecydowanej większości objęte strefą otwartą 16-17SO, 28SO. Strefy o charakterze inwestycyjnym w obrębie Obszarów Natura 2000 wyznaczono w większości w obrębie istniejącej zabudowy.

- rezerваты przyrody:
 - Szachownica w Krównikach;

Położony w miejscowości Krówniki – w POG strefa otwarta – 37SO.

- Przełom Hołubli;

Położony jest w obrębie Parku Krajobrazowego Pogórza Przemyskiego, w miejscowości Wapowce – w POG strefa otwarta – 4SO.

- Park Krajobrazowy Pogórza Przemyskiego;

Park Krajobrazowy Pogórza Przemyskiego w gminie Przemyśl położony jest w zachodniej części gminy i obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Objęty strefą otwartą 2-3SO, 17SO, 28SO.

- Przemysko-Dynowski Obszar Chronionego Krajobrazu;

Przemysko-Dynowski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje środkowo-zachodnią część województwa podkarpackiego o łącznej powierzchni 47 346 ha. Obszar ten ma charakter podgórski z licznymi, niezbyt wysokimi wzgórzami, poprzecinany potokami. Najwyższe wzniesienia dochodzą do 430 m n.p.m. Na piękno krajobrazu tego obszaru składa się mozaikowość pól uprawnych z kompleksami lasów, wiele pomników przyrody, doliny meandrujących rzek oraz pamiątki historyczne i walory kulturowe. Najokazalszymi drzewami pomnikowymi na terenie gminy są 2 dęby szypułkowe w wieku 400 i 450 lat w Wapowcach. Spotkać można rzadkie gatunki zwierząt. Do najciekawszych należą: gronostaj, dzik, kuna leśna; z ptaków występują: jastrząb, myszołów, trzmiełojad i bocian czarny, a z gadów żmija zygzakowata.

Wyżej wymieniony obszar położony w zachodniej części gminy. W zdecydowanej większości objęte strefą otwartą 4SO, 17SO, 28SO. Strefy o charakterze inwestycyjnym w obrębie Przemysko-Dynowski Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczono w większości w obrębie istniejącej zabudowy.

- użytek ekologiczny Szachownica w Krównikach /37SO/
- 6 pomników przyrody /4SO, 1SN, 28SO, 128SJ/

Udział obszarów prawnie chronionych w powierzchni ogółem terenu gminy Przemyśl wyniósł 64,7% w 2023 roku.²

4.3.b. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią co jest związane z obecnością rzeki San i Wiar oraz cieków Łętowianka, Huczki i Malinowski. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q10 (raz na 10 lat) oraz o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q1 (raz na sto lat).

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią od:

- rzeki San – fragment gminny znajdujący się w meandrze Sanu w okolicy miejscowości Ostrów. Obejmuje on wyrobiska w obrębie złoża piasków i żwirów Ostrów oraz południową część miejscowości Ostrów. Większa część obszaru została objęta strefą planistyczną otwartą 16SO oraz strefą zieleni i rekreacji 31SN. Ponadto w tym obszarze wskazano również takie strefy jak: zieleni i rekreacji 2SN, 14-15SN, 53-55SN; strefę infrastruktury 2SI oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 2SJ, 4SJ, 153SJ, 155-157SJ które obejmują w zdecydowanej większości obszary już zabudowane i zagospodarowane

² Źródło: GUS

odpowiednio do profili wyżej wskazanych stref planistycznych. Szczególnie dotyczy to strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ w której zlokalizowano istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną np. 2SJ oraz zabudowę letniskową np. 4SJ.

- rzeki Wiar wraz z dopływami (pot. Huczki i Malinowski) – co do zasady obszary te zostały objęte strefą planistyczną otwartą 10SO i 33SO wraz z terenami już zagospodarowanymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub zagrodową (SZ) w miejscowościach: Hermanowice 84SZ; Stanisławczyk 20SJ i 25SJ, 80SZ; Nechrybka 193-196SJ, 82SZ; Łuczyce 94SZ, Krówniki 177-180SJ oraz pojedyncze strefy usługowe np. 24SU w Nechrybce lub infrastruktury (stacja pomiarowa Hermanowice 3SI).
- cieku Łętowianka – obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują wyłącznie koryto potoku.

Zwraca się uwagę, że wszystkie wymienione wyżej strefy planistyczne w obrębie których wskazano w profilach tereny możliwe do zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu wydawania z niego wypisów i wyrysów wskazano tam również takie tereny jak teren wód, teren zieleni naturalnej czy tereny lasu. Wobec czego to na etapie sporządzania planu miejscowego bądź wydawania decyzji o warunkach zabudowy (wyłącznie w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy) czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego będą konkretne wskazania lokalizacyjne dla potencjalnie nowej zabudowy z uwzględnieniem terenów szczególnego zagrożenia powodzią co będzie wymagało uzgodnienia z PGW Wody Polskie.

Wały przeciwpowodziowe w obrębie gminy występują jedynie w obrębie sołectwa Nechrybka po prawej stronie rzeki Wir. W całości znajdują się w strefie otwartej 10SO.

Planowana jest też budowa lewego wału rzeki Wir oraz budowa obwałowań rzeki San.

4.3.c. obszary gruntów zmeliorowanych,

Na obszarze gminy występują liczne rowy melioracyjne (otwarte), połączone ze sobą, z naturalnymi ciekami szczególnie w części południowej gminy.

4.3.d. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

Wg bazy SOPO, w granicach administracyjnych gminy Przemyśl zidentyfikowano 482 osuwiska i 19 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Zgodnie z danymi Starostwa Powiatowego w Przemyślu osuwiska na terenie gminy Przemyśl zajmują ok. 1 056,407 ha, tj. prawie 10 % powierzchni gminy.

Powyższe tereny objęte zostały strefą otwartą m.in. 4SO, 17SO, 28SO. W pojedynczych przypadkach istniejącej zabudowy została ona objęta odpowiednimi strefami planistycznymi np. 8SZ czy 175SJ. Co do zasady w obrębie tych terenów nie wskazywano „inwestycyjnych” stref planistycznych dla terenów niezabudowanych.

4.3.e. strefy ochronne ujęć wody,

W granicach gminy znajduje się ujęcie wody głębinowej w Nehrybce, wokół którego ustanowiona jest strefa ochronna.

4.3.f. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne wód śródlądowych.

4.3.g. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

W granicach gminy, zgodnie z aplikacją Państwowego Instytutu Geologicznego MIDAS oraz wnioskiem Okręgowego Urzędu Górniczego w Krośnie, występują następujące obszary i tereny górnicze:

- Przemyśl-2 — wyznaczony decyzją Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 04.04.2024 r., znak: DGK-WK-I.761.120 .2023 .24.BG na złożu gazu ziemnego,
- Grochowce — wyznaczony decyzją Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 21.11.2024 r., znak: DGL-WW.763.43.2024.7.AK na złożu gazu ziemnego,

Otwory eksploatacyjne na złożach zostały objęte strefami SG.

4.3.h. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Na terenie gminy występują złoża takich kopalin jak:

- piaski i żwiry – złoża Ostrów, Pikulice I,
- surowce ilaste ceramiki budowlanej – złoża Łuczyce
- gaz ziemny – złoża Grochowce i Przemyśl.

Powyższe złoża są objęte różnymi strefami planistycznymi z których największą stanowi strefa otwarta co gwarantuje ochronę tych złóż umożliwiając w przyszłości ich eksploatację. W strefie otwartej obejmującej m.in. lasy, tereny rolne, tereny wód czy zieleni naturalnej obowiązuje co do zasady zakaz zabudowy. Teren złoża piasków i żwirów, które wciąż jest eksploatowane powierzchniowo objęte jest strefą zieleni i rekreacji 31SN.

4.3.i. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Nie dotyczy.

4.3.j. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

- W Gminie Przemyśl znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa podkarpackiego.

Zabytki nieruchome Gminy Przemyśl wpisane do rejestru zabytków

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Rejestr zabytków
1	Grochowce		Fort główny artyleryjski GHW V "Grochowce"	A-1455 z dnia 21.09.1989 r.
2	Grochowce		Fort międzypolowy piechoty GZW VA "Grochowce-Leśniczówka" (Biadolimy)	A-1445 z dnia 16.02.2017 r.
3	Grochowce		Fort artyleryjski W VI "Helicha" (Iwanowa Góra) zewnętrznego pierścienia Twierdzy Przemyśl	A-833 z dnia 04.07.1996 r.
4	Krówniki		Cerkiew, ob. kościół parafialny p.w. Matki Cerkiew, Bożej Częstochowskiej	z dnia 23.02.2011r.
5	Krówniki		Bateria stała 1 "Krówniki" wspierająca Twierdzę Przemyśl	A-1427 z dnia 03.11.2016 r.
6	Kuńkowce		Fort artyleryjski GHW VIII "Łętownia" Twierdzy Przemyśl	A-1448 z dnia 25.08.1987 r.
7	Łętownia		Fort międzypolowy piechoty GZW VIIIA "Leśniczówka-Łętownia"	A-1454 z dnia 03.03.2017 r.
8	Łuczyce		Cerkiew grekokatolicka pw. Ofiarowania NMP	A-1348 z dnia 03.11.1992 r.
9	Łuczyce		Dzwonnica w zespole cerkwi filialnej grekokatolickiej pw. Wprowadzenia NMP do Świątyni	A-1348 z dnia 03.11.1992 r.
10	Łuczyce		Kościół rzymskokatolicki filialny pw. Św. Kazimierza	A-1108 z dnia 26.02.2013 r.
11	Łuczyce		Fort artyleryjski W III "Łuczyce" Twierdzy Przemyśl	A-1461z dnia 21.09.1989 r.
12	Łuczyce	przy cerkwi grekokatolickiej	Cmentarz grekokatolicki	A-1348 z dnia 03.11.1992 r.
13	Nehrybka		Cerkiew grekokatolicka parafialna pw. Św. Stefana Pierwszego Męczennika, ob. kościół rzymskokatolicki parafialny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP	A-232 z dnia 17.10.2007 r.
14	Nehrybka		Brama-dzwonnica w zespole cerkwi grekokatolickiej parafialnej pw. Św. Stefana Męczennika	A-402 z dnia 25.02.2010 r.
15	Nehrybka	251	Dwór w zespole dworsko-folwarcznym	A-837 z dnia 17.06.1996 r.
16	Nehrybka		Stajnia i obora w zespole dworsko-folwarcznym	A-837 z dnia 17.06.1996 r.
17	Nehrybka	249a	Spichlerz w zespole dworsko-folwarcznym	A-837 z dnia 17.06.1996 r.
18	Nehrybka		Ogrodzenie w zespole dworsko-folwarcznym	A-837 z dnia 17.06.1996 r.
19	Nehrybka	249	Oficyna (d. stajnia), ob. budynek mieszkalny	A-837 z dnia 17.06.1996 r.
20	Nehrybka	250, 250D	Oficyna, ob. budynek mieszkalny w zespole dworsko-folwarcznym	A-837 z dnia 17.06.1996 r.
21	Nehrybka		Park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym	A-837 z dnia 17.06.1996 r.
22	Ostrów		Kapliczka, tzw. znak tatarski	A-1670 z dnia 23.01.1960 r.

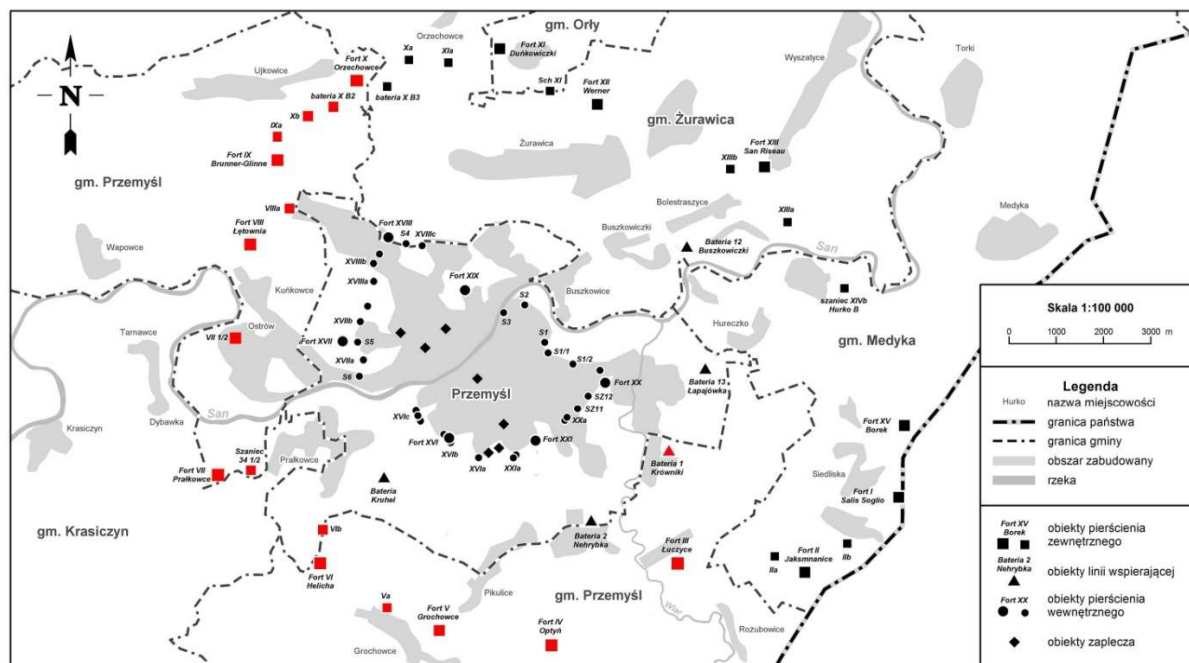
L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Rejestr zabytków
23	Ostrów		Fort artyleryjski międzypolowy GHW VII 1/2 Tarnowce	A-1342 z dnia 29.06.1987 r.
24	Ostrów		Fort główny artyleryjski GHW VII Prałkowce	A-1457 z dnia 31.03.2017 r.
25	Ostrów		Szaniec artyleryjski 34 1/2	A-1457 z dnia 31.03.2017 r.
26	Ostrów	29	Dwór w zespole dworskim Świeżawskich, ob. Szkoła	A-35 z dnia 19.02.1986 r.
27	Ostrów		Obora w zespole dworskim Świeżawskich	A-346 z dnia 13.12.1989 r.
28	Ostrów		Park krajobrazowy w zespole dworskim Świeżawskich	A-35 z dnia 19.02.1986 r.
29	Pikulice		Fort ześrodkowany pancerny Główny GHW IV Optyń	A-1462 z dnia 21.09.1989 r.
30	Pikulice	139	Polski Dom Ludowy	A-1606 z dnia 12.03.2019 r.
31	Ujkowice		Fort artyleryjski GZW Xb "Zagrodnia"	A-717 z dnia 21.12.2011 r.
32	Ujkowice		Fort pancerny główny GHW IX "Brunner-Glinne"	A-784 z dnia 19.03.2012 r.
33	Ujkowice		Fort pancerny międzypolowy GZW IXa "Przy Krzyżu"	A-809 z dnia 10.05.2012 r.
34	Ujkowice		Fort główny artyleryjski GW X "Orzechowce"	A-1468 z dnia 27.02.1988 r.
35	Ujkowice		Szaniec międzypolowy piechoty "Orzechowce"	A-1442 z dnia 13.02.2017 r.
36	Wapowce		Dzwonnica w zespole cerkwi	A-1365 z dnia 19.11.2015 r.

Stanowiska archeologiczne Gminy Przemyśl wpisane do rejestru zabytków

L.p.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr st. w miejsc	Nr st. na obszarze	Funkcja obiektu	Chronologia	Nr rej. zabytków
1	Hermanowice	109-84	2	63	- osada - osada	- ep. brązu, wczesna ep. żelaza - okres prahistoryczny	A-620 z dnia 09.12.1970
2	Hermanowice	110-84	1	100	- ślad osadnictwa - osada - osada - osada	- prahistoria - okres wczesnośredniowieczny - średniowiecze - okres nowożytny	A-580 z dnia 02.12.1970
3	Stanisławczyk	110-84	1	98	- warownia ziemna bastionowa - ślad osadnictwa	- okres nowożytny - okres późnośredniowieczny	A-555 z dnia 30.01.1970

- Zabytki uznane za pomnik historii

"Twierdza Przemyśl" została uznana za Pomnik Historii rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia 10 grudnia 2018 r. Zespół zabytków Twierdzy Przemyśl stawiany jest w rzędzie największych twierdz europejskich.



Na czerwono zaznaczone forty występujące na terenie Gminy Przemyśl (źródło: Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej polskiej w sprawie uznania za pomnik historii "Twierdza Przemyśl", Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Przemyśl na lata 2021-2024))

- Gminna ewidencja zabytków obejmuje następujące obiekty:

Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Przemyśl zawiera łącznie 486 obiektów (116 - zabytki nieruchome, 370 - stanowiska archeologiczne). Znajdują się w niej obiekty wpisane są do rejestru zabytków województwa podkarpackiego oraz obiekty znajdujące się na kartach adresowych GEZ (niefiguruje w rejestrze).

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nr działki	Datowanie	Forma ochrony
1	Bełwin	obok domu nr 23	Kapliczka	70/5	k. XIX w.	
2	Bełwin	11	Dom	136/1	1 ćw. XX w.	
3	Bełwin	19	Dom	107	1 ćw. XX w.	
4	Bełwin	27	Dom	92	1 ćw. XX w.	
5	Bełwin	położony ok. 60 m od drogi Przemyśl- Bełwin, na pld. stoku wzniesienia ok. 1 km za ostatnimi zabudowaniami wiejskimi, na tarasie wzgórza.	Cmentarz grekokatolicki, nieczynny	68	k. XIX w.	
6	Bełwin	usytuowany na skraju lasu, na pld. od drogi polnej łączącej Bełwin z Wołą Maćkowską, w odległości ok. 500 m od zabudowy	Cmentarz wojenny z I wojny światowej	22	1914-1918 r.	
7	Grochowce	położona na cmentarzu	Kaplica cmentarna	572	pocz. XX w.	
8	Grochowce		Fort główny artyleryjski GHW V	228	1883-1885 r.	A-1455 21.09.1989 r.

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nr działki	Datowanie	Forma ochrony
9	Grochowce		Fort międzypolowy piechoty GZW VA "Grochowce-Leśniczówka" (Biadoliny)	73/1	1891-1893	A-1445 16.02.2017 r.
10	Grochowce		Pozostałości parku		XVIII/XIX w.	
11	Grochowce	położony w południowej części wsi, w odległości ok. 100 m od kościoła, na płaskim terenie wśród pól	Cmentarz komunalny	572	lata 20-te XX w.	
12	Grochowce		Fort artyleryjski W VI "Helicha" (Iwanowa Góra) zewnętrznego pierścienia Twierdzy Przemyśl	123	1887 r.	A-833 04.07.1996 r.
13	Grochowce	położony w obrębie fortu VI "Helicha"	Cmentarz wojenny z I wojny światowej	123	1915-1916 r.	
14	Hermanowice		Kościół rzymskokatolicki parafialny pw. NMP Królowej Polski	300	1939 r.	
15	Hermanowice	obok domu nr 10A	Kapliczka	399	k. XIX w.	
16	Hermanowice		Dworzec kolejowy	673/2	k. XIX w.	
17	Hermanowice		Pozostałości parku		XVIII/XIX w.	
18	Hermanowice	usytuowany na zach. krańcu wsi, na stoku wzniesienia wznoszącego się łagodnie w kierunku póln., w otoczeniu pól.	Cmentarz komunalny	40	pocz. XX w.	
19	Krówniki		Cerkiew, ob. kościół parafialny p.w. Matki Bożej Częstochowskiej	651/2	1924-1930 r.	A-498 23.02.2011 r.
20	Krówniki		Bateria stała 1 "Krówniki" wspierającej Twierdzy Przemyśl	302	ok. 1870 r.	A-1427 03.11.2016 r.
21	Krówniki	usytuowany pomiędzy drogami: Przemyśl-Rożubowice i Krówniki-Sielec, na terenie płaskim	Cmentarz komunalny	651/2	pocz. XX w.	
22	Kuńkowce		Kościół rzymskokatolicki parafialny pw. MB Częstochowskiej	207/7	1932-1937 r.	
23	Kuńkowce		Kapliczka	395	1 poł. XIX w.	

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nr działki	Datowanie	Forma ochrony
24	Kuńkowce	położony na płaskim terenie, wsch. część wsi, wśród pól	Cmentarz komunalny	265/3, 265/4, 277/2, 277/4, 277/5	pocz. XX w.	
25	Kuńkowce	usytuowany wśród pól, przy drodze polnej z Kuńkowiec do przysiółka Rejki, na niewielkim cyplu	Cmentarz epidemiczny	464	pocz. XX w.	
26	Kuńkowce		Fort artyleryjski GHW VIII "Łętownia" Twierdzy Przemyśl	25/3, 25/4	1881-1882 r.	A-1448 25.08.1987 r.
27	Łętownia		Kościół rzymskokatolicki filialny pw. Św. Stanisława Kostki	182	1910-1914 r •, odbudowany w 1919 r.	
28	Łętownia		Fort międzypolowy piechoty GZW VIIIA "Leśniczówka-Łętownia"	399/2, część działki 399/1	1891-1892 r.	A-1454 03.03.2017 r.
29	Łętownia	83	dom	27/2, 28/2	1 ćw. XX w.	
30	Łętownia	85	dom	19	1 ćw. XX w.	
31	Łętownia	położony na zach. stoku wzniesienia, na prawo od drogi Łętownia-Belwin, przed kościołem	Cmentarz rzymskokatolicki	307	1 ćw. XX w.	
32	Łętownia	położony w górnej części wsi, ok. 1 km za kościołem, po prawej stronie drogi prowadzącej do Belwina, na skraju lasu	Cmentarz epidemiczny	50/8	2 poł. XIX w.	
33	Łuczyce		Cerkiew grekokatolicka pw. Ofiarowania NMP	169	1856 r., 1899 r.	A-1348 03.11.1992 r.
34	Łuczyce		Dzwonnica w zespole cerkwi filialnej grekokatolickiej pw. Wprowadzenia NMP do Świątyni	169	1856 r. (?)	A-1348 03.11.1992 r.
35	Łuczyce		Kościół rzymskokatolicki filialny pw. Św. Kazimierza	179	1906 r.	A-1108 26.02.2013 r.
36	Łuczyce		Fort artyleryjski W III "Łuczyce" Twierdzy Przemyśl	210/1, 210/3, część działek: 185/2 i 494	1884-1887 r.	A-1461 21.09.1989 r.
37	Łuczyce		Pozostałości parku dworskiego		2 poł. XVIII w.	

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nr działki	Datowanie	Forma ochrony
38	Łuczyce	6	Dom	55	1 ćw. XX w.	
39	Łuczyce	20	Dom	33/1	1 ćw. XX w.	
40	Łuczyce	23	Dom	30/1	1 ćw. XX w.	
41	Łuczyce	29	Dom	144	1 ćw. XX w.	
42	Łuczyce	48	Dom	163	1 ćw. XX w.	
43	Łuczyce	położony we wsch. części wsi, na stoku wzniesienia wznoszącego się w kierunku płd., w otoczeniu pól	Cmentarz komunalny	222	1950 r.	
44	Łuczyce	Przy cerki grekokatolickiej	Cmentarz grekokatolicki	169	2 poł. XIX w.	A-1348 03.11.1992 r.
45	Malhowice	w polach, na płd. skłonie wzgórza, w odległości ok. 1,5 km na zach. od drogi Przemyśl-Malhowice, ok. 50 m od granicy państwa	Kaplica grobowa rodziny Kozłowskich	109	2 poł. XIX w.	
46	Malhowice	obok nr 63	Kapliczka	427	XIX w.	
47	Malhowice		Dworzec kolejowy	417	poł. XX w.	
48	Malhowice	39	Dom	296/5	1 ćw. XX w.	
49	Malhowice	59	Dom	374	1 ćw. XX w.	
50	Malhowice		Cmentarz komunalny	183, 184	pocz. XX w.	
51	Malhowice		Cmentarz wojenny z I wojny światowej	31	1914 -1918 r.	
52	Nehrybka		Cerkiew grekokatolicka parafialna pw. Św. Stefana Pierwszego Męczennika, ob. kościół rzymskokatolicki parafialny pw. Niepokalanego Poczęcia NMP	136	1885 r., 1926 r.	A-232 17.10.2007 r.
53	Nehrybka		Brama-dzwonnica w zespole cerkwi grekokatolickiej parafialnej pw. Św. Stefana Męczennika	136	1926 r.	A-402 25.02.2010 r.
54	Nehrybka	234, 234b	Karczma, ob. dom mieszkalny	55/2	2 poł. XIX w.	

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nr działki	Datowanie	Forma ochrony
55	Nehrybka	251	Dwór w zespole dworsko-folwarcznym	9/41	1 poł. XIXw., pocz. XX w. A-837	17.06.1996 r.
56	Nehrybka		Stajnia i obora w zespole dworsko-folwarcznym	9/191	pocz. XX w.	A-837 17.06.1996 r.
57	Nehrybka	249a	Spichlerz w zespole dworsko-folwarcznym	9/175	pocz. XX w.	A-837 17.06.1996 r.
58	Nehrybka		Ogrodzenie wraz z kapliczka MB w zespole dworsko-folwarcznym	475	1 poł. XIX w., pocz. XX w.	A-837 17.06.1996 r.
59	Nehrybka	249	Oficyna (d. stajnia), ob. budynek mieszkalny	9/174	pocz. XX w.	A-837 17.06.1996 r.
60	Nehrybka	250, 250D	Oficyna, ob. budynek mieszkalny w zespole dworsko-folwarcznym	9/36, 9/38, 9/39	pocz. XX w.	A-837 17.06.1996 r.
61	Nehrybka		Park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym		pocz. XX w.	A-837 17.06.1996 r.
62	Nehrybka		Cmentarz komunalny	74	XIX/XX w.	
63	Ostrów		Kapliczka, tzw. znak tatarski	5152	XVII w.	A-1670 23.01.1960 r.
64	Ostrów		Fort artyleryjski międzypolowy GHW VII 1/2 Tarnawce	149/3	1900-1902 r.	A-1342 29.06.1987 r.
65	Ostrów		Fort główny artyleryjski GHW VII Prałkowce	753	1883-1885 r.	A-1457 31.03.2017 r.
66	Ostrów		Szaniec artyleryjski 34 1/2	692/5, część działki nr 755	1854-1855 r.	A-1457 31.03.2017 r.
67	Ostrów		Obelisk	141/3	XVIII w.	
68	Ostrów	29	Dwór w zespole dworskim Świeżawskich, ob. Szkoła	5018	ok. poł. XIX w.	A-35 19.02.1986 r.
69	Ostrów		Obora w zespole dworskim Świeżawskich	831/7	pocz. XX w.	A-346 13.12.1989 r.
70	Ostrów		Park krajobrazowy w zespole dworskim Świeżawskich		pocz. XX w.	A-35 19.02.1986 r.

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nr działki	Datowanie	Forma ochrony
71	Ostrów		Cmentarz komunalny	148, 149/8	XIX w.	
72	Pikulice		Kościół rzymskokatolicki parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusowego i Bł. Jakuba Strzemię	540	1911-1912 r., rozbudowany w 1996 r.	
73	Pikulice		Dzwonnica w zespole kościoła parafialnego	540	1911 r.	
74	Pikulice	31	Plebania w zespole kościoła parafialnego	542	1911 r.	
75	Pikulice	33	Ochronka, ob. przedszkole w zespole kościoła parafialnego	539	1911 r.	
76	Pikulice	obecnie Nehrybka	Fort W IIIa Hermanowice-kolej	374/6	1854-1857 r., przebudowany na baterię 1880-1887r. i 1903-910 r., wysadzony 1915 r, rozebrany ok. 1920-1930 r.	
77	Pikulice		Fort ześrodkowany pancerny Główny GHW IV Optyń	711, część działki nr 16	1897-1900 r.	A-1462 21.09.1989 r.
78	Pikulice	140	Dom	516	1 ćw. XX w.	
79	Pikulice	139	Polski Dom Ludowy	517	1935-1936 r.	A-1606 12.03.2019 r.
80	Pikulice		Cmentarz rzymskokatolicki	623, 624	lata 30-te XX w.	
81	Pikulice		Część Fort VIb Lipnik	część działki nr 834, 269/3, 269/6	1908-1910 r., rozbudowany 1914 r., cz. rozebrane schrony ok. 1920- 1930 r.	
82	Rożubowice		Cmentarz greckokatolicki	299	XIX w.	
83	Rożubowice		Cmentarz komunalny	355	lata 30-te XX w.	
84	Stanisławczyk		Pozostałości fortyfikacji bastionowych dworu obronnego	89, 125, 126/1, 126/2	XVII w.	
85	Stanisławczyk		Pozostałości po cerkwi	88	1941-1944 r., rozebrana w 1966 r.	
86	Stanisławczyk	14	Dom z oborą	99	1 ćw. XX w.	
87	Stanisławczyk	16	Dom	97/2	1 ćw. XX w.	

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nr działki	Datowanie	Forma ochrony
88	Stanisławczyk	19	Dom	391	1 ćw. XX w.	
89	Stanisławczyk	22	Dom	5029	1 ćw. XX w.	
90	Stanisławczyk	27	Dom	386	1 ćw. XX w.	
91	Stanisławczyk	36	Dom	406	1 ćw. XX w.	
92	Stanisławczyk		Cmentarz komunalny	141/49	k. XIX w.	
93	Ujkowice		Cerkiew parafialna greckokatolicka pw. Przemienienia Pańskiego	5041/1	1926 r.	
94	Ujkowice		Fort artyleryjski GZW Xb "Zagrodnia"	1360/2	1854-1912 r.	A-717 21.12.2011 r.
95	Ujkowice		Fort pancerny główny GHVV IX "Brunner- Glinne"	część działki nr. 1452/17, 1452/13, 1249/3, 1248/2, 1239/2, 1241/6, 1571/1, 1240, 1241/5	1892-1896 r.	A-784 19.03.2012 r.
96	Ujkowice		Fort pancerny międzypolowy GZW IXa "Przy Krzyżu"	1229/2, 1239/3, 1237/2, 149/3 1248/2, 1239/2, 1240, 1241, część działek nr 1571/1, 1241/5	1892-1895 r.	A-809 10.05.2012 r.
97	Ujkowice		Fort główny artyleryjski GW X "Orzechowce"	1431/3, 1433/2, 1432, 1539, 1430/3, 1430/4, część działek nr 1426/2, 1431/6, 1430/5, 1430/21424/3, 1430/6	1886-1887 r.	A-1468 27.02.1988 r.
98	Ujkowice		Szańec międzypolowy piechoty	1387/6, 1393/6,	1896 r.	A-1442 13.02.2017 r.
99	Ujkowice	8	Dom	5204	1 ćw. XX w.	
100	Ujkowice	11	Dom	5127/1	1 ćw. XX w.	
101	Ujkowice	71	Dom	359	1 ćw. XX w.	
102	Ujkowice	144	Dom	123/10	1 ćw. XX w.	
103	Ujkowice	położony przy drodze	Cmentarz grekokatolicki 1	1232/16	pocz. XX w,	
104	Ujkowice	w centrum wsi, na płn. od posesji nr 56	Cmentarz grekokatolicki 2	613	pocz. XX w.	

L.p.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Nr działki	Datowanie	Forma ochrony
105	Ujkowice		Cmentarz komunalny	13/1, 1997	ok. poł. XIX w.	
106	Wapowce		Cerkiew grekokatolicka	5002	1915 r.	
107	Wapowce		Dzwonnica w zespole cerkwi	5002	poi. XIX w.	A-1365 19.11.2015 r.
108	Wapowce		Stodoła dworska	610/3	1 poł. XIX w.	
109	Wapowce	2a	Spichlerz dworski	614/2	1 poł. XIX w.	
110	Wapowce		Park dworski		XVIII w.	
111	Wapowce		Cmentarz epidemiczny	166/2	2 poł. XIX w.	
112	Wapowce		Cmentarz komunalny	1, 6/1	2 poł. XIX w.	
113	Witoszyńce		Kościół rzymskokatolicki filialny pw. Matki Bożej Nieustającej Pomocy	218	1913-1916 r.	
114	Witoszyńce	41	Dom	122/1	1 ćw. XX w.	
115	Witoszyńce	62	Dom	94/4	1 ćw. XX w.	
116	Witoszyńce		Cmentarz komunalny	202	lata 20-te XX w.	

Ponadto w obrębie gminy w GEZ znajduje się 370 stanowisk archeologicznych, których lokalizację wskazano na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

Ww. obiekty zostały objęte odpowiednimi strefami planistycznymi adekwatnymi do obszaru na którym się znajdują. Nieczynne cmentarze historyczne co do zasady zostały objęte strefami zieleni i rekreacji SN.

Prawna ochrona ww. obiektów obecnie jest zapewniona poprzez ich ujęcie w rejestrze zabytków a obiekty ewidencyjne, w myśl obowiązujących przepisów mogą być objęte formą ochrony zabytków poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o ile zostanie uchwalony. Jakikolwiek działania inwestycyjne w obrębie tych obiektów będą wymagały odpowiednich uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów bez planu miejscowego oraz na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Przyjęte w POG gminne standardy urbanistyczne odpowiadają obowiązującym planom miejscowym, w obrębie których znajdują się ww. zabytki.

4.3.k. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

W granicach gminy nie ma pomników zagłady.

4.3.l. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy zlokalizowane są tereny zamknięte resortu obrony narodowej, na podstawie Decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2024 r. poz. 115, 230) i są to:

Pozycja załącznika	Obręby i numery działek
646 /część kompleksu/	4 KRÓWNIKI, dz. 580/79, 580/94, 580/91, 580/68, 6 SIEDLIKA, dz. 1/2, 1/4, 2/6, 12/2
681	11 PIKULICE, dz. 504, 547/5, 548/1, 560, 561, 562, 563, 564, 565/1, 565/2, 566, 586, 587, 588/1, 588/2, 588/3, 589, 590, 591, 592, 593, 594/2, 2 GROCHOWCE, dz. 647/2, 882

Zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu rada gminy nie uchwała planu ogólnego, wobec czego tereny te są wyłączone z projektu POG.

Dla wyżej wymienionych terenów ustanowiono następujące strefy ochronne:

- Dla kompleksu Krówniki, poz. 646 - Decyzja Lokalizacyjna 03/78 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10.01.1978 r.
 1. teren kompleksu;
 2. pas przyległy do obiektu: zabrania się wznoszenia zabudowy stałej i tymczasowej, organizowania ośrodków wczasowych, obozowisk, campingów itp. dla turystów zagranicznych. Dopuszcza się ruch lokalny na drodze Łapajówka - Kaczmary - Siedlika z zakazem zatrzymywania się;
 3. pas ograniczeń budownictwa obszar wymagający ograniczeń w inwestowaniu dla obiektów wysokościowych, linii energetycznych wysokiego napięcia na odległościach mniejszych jak 1300 m masztów radiostacji, wież, kominów itp. których wysokość lub oddziaływanie zakłócające może ograniczać możliwości bojowe obiektu.

W POG w obszarze objętym ww. strefą ochronną w granicach gminy Przemyśl wyznaczono strefę otwartą 25SO, która obejmuje prawie całą część tej strefy oraz w części północno-wschodniej tej strefy ochronnej w miejscu istniejącego Oddziału Celnego w Przemyślu, Krówniki 180 wskazano strefę usługową 1-2SU a fragment przebiegającej przez gminę drogi krajowej DK28 wskazano jako strefa komunikacji 2SK.

- Dla kompleksu Pikulice-Grochowce, poz. 681 - Protokół Szefa IWsp SZ z dnia 7.10.2022 Komisji powołanej rozkazem dziennym Szefa IWsp SZ nr 26/2022 z 22 czerwca 2022 r. dla obszaru o pow. ok. 116,69 ha.
 1. Całkowity obszar strefy ochronnej poza terenem zamkniętym wynosi ok. 124,94 ha i obejmuje obszar Gmin Przemyśl i Fredropol. W strefie QDVBD - promień 752 m zakaz budowy, lokalizacji i organizacji obiektów i zakładów o dużym znaczeniu gospodarczym; budynków użyteczności publicznej w których przebywa i gromadzi się bardzo duża liczba osób np. szpitale, szkoły, kościoły, stadiony, centra kongresowe, centra handlowe, terminale lotnicze, kolejowe itp.; gęst. zaludnionej zabudowy zwartej; miejsc masowych zgromadzeń; obiektów o konstrukcji wrażliwej szczególnie podatnej na falę uderzeniową;
 2. w strefie zagrożenia QDIBD - promień 373 m zakazy obowiązujące w strefie zagrożenia QDVBD oraz zabudowy rozproszonej; pojedynczych budynków mieszkalnych; dróg publicznych o średnim i dużym natężeniu ruchu; napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia; miejsc wypoczynku i rekreacji, w których przebywa powyżej 900 osób na dobę. zakaz budowy, lokalizacji i organizacji obiektów i zakładów o dużym znaczeniu gospodarczym; budynków użyteczności publicznej w których przebywa i gromadzi się bardzo duża liczba osób np. szpitale, szkoły, kościoły, stadiony, centra kongresowe, centra handlowe, terminale lotnicze, kolejowe itp.; gęsto zaludnionej zabudowy zwartej; miejsc masowych zgromadzeń; obiektów o konstrukcji wrażliwej szczególnie podatnej na falę uderzeniową;
 3. w strefie zagrożenia QDIBD zakazy obowiązujące w strefie zagrożenia QDVDB oraz zabudowy rozproszonej; pojedynczych budynków mieszkalnych; dróg publicznych o średnim i dużym natężeniu ruchu; napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia; miejsc wypoczynku i rekreacji, w których przebywa powyżej 900 osób na dobę.

W POG w obszarze objętym ww. strefą ochronną wyznaczono strefę otwartą 25SO, która obejmuje zdecydowanie większą część tej strefy, natomiast wyłącznie w miejscu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) i zagrodowej (SZ) w obrębie sołectwa Pikulice wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne 236-237SJ, część strefy 160SJ, 103-104SZ. Strefy 103-104SZ oraz 160SJ wyznaczono po obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) wobec czego dla zmiany zagospodarowania terenów w tych strefach, do czasu uchwalenia planu miejscowego będzie

można wydawać decyzje o warunkach zabudowy bądź decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Natomiast w obrębie stref obejmujących pojedynczą, istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 236-237SJ dla zmiany zagospodarowania koniecznym będzie sporządzenie planu miejscowego. W strefach tych prócz terenów zabudowy w profilu planistycznym wskazano, zgodnie z wymogami ww. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, również tereny nieinwestycyjnie takie jak np. zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu itd.

Na obszarze gminy tereny zamknięte to również tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu tj.:

- linia kolejowa nr 102 Przemysł Główny – Malhowice, odcinek Przemysł Bakończyce – Przemysł Pikulice oraz Przemysł Pikulice – Malhowice objęta strefą komunikacyjną 6 -12SK w obrębie działek określonych przez ministra właściwego ds. transportu jako tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa podkarpackiego;
- nr 120 Hurko – Krówniki, odcinek Hurko – Krówniki (SZ) – strefa komunikacyjna 1SK i strefa infrastrukturalna 8SI;
- nr 123 Hurko – Krówniki (SZ), odcinek Hurko – Krówniki (SZ) – strefa komunikacyjna 1SK i strefa infrastrukturalna 8SI;

Strefy planistyczne dla ww. terenów kolejowych wskazane zgodnie z wnioskiem PKP S.A.

4.3.m. obszary ograniczonego użytkowania,

W granicach gminy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska.

Z uwagi na ograniczenia związane z zagospodarowaniem terenów warto w tym miejscu zwrócić uwagę na tereny przylegające do istniejących linii kolejowych, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustalono strefy planistyczne odpowiednie do istniejącego zagospodarowania, bez wyznaczania nowych obszarów do zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto w otoczeniu cmentarzy, w obrębie stref ochrony sanitarnej (50m, 150m i 500m) również obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i planowanych do założenia lub powiększenia cmentarzy (podkreślony symbol strefy planistycznej) w Ostrowie (1SC), Wapowcach (2SC), Łętowni (3SC), Ujkowicach (4SC), Kuńkowcach (5SC),

Łuczycach (6SC i 17SC), Krównikach (7SC i 16SC), Rożubowicach (8SC), Stanisławczyku (9SC), Nehrybce (10SC), Malchowicach (11SC), Hermanowicach (12SC), Pikulicach (13SC), Grochowcach (14SC), Witoszyńcach (15SC) oraz w Łętowni (18SC) w POG wskazano strefy planistyczne odpowiednie do istniejącego zagospodarowania, bez wyznaczania nowych obszarów do zabudowy mieszkaniowej. Natomiast zwraca się uwagę, że w profilu funkcjonalnym stref z zabudową mieszkaniową prócz terenów z taką zabudową są również wskazane tereny usług czy zieleni urządzonej co zostanie uściślone na etapie sporządzania planów miejscowych dla tych obszarów.

4.3.n. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

W obrębie gminy Przemyśl nie ma wskazanych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

4.3.o. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

4.3.p. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie dotyczy.

4.3.q. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Jak wynika z wniosku złożonego do POG przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi na terenie Gminy Przemyśl zgodnie z treścią opracowania „Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej Polski według gmin”, przygotowanego przez Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach powierzchnia użytków rolnych w gminie wynosi 6319 ha, co stanowi ok. 58,3% powierzchni ogólnej gminy. Gmina charakteryzuje się występowaniem najlepszych, bardzo dobrych oraz dobrych gleb. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Przemyśl gleby należące do I klasy bonitacyjnej zajmują 82 ha, natomiast gleby klasy II - 988 ha. Powierzchnia gleb klas III wynosi 2858 ha. Łącznie gleby klas I-III zajmują w gminie powierzchnię 3928 ha i stanowią 62,2% areалу użytków rolnych. Grunty te powinny podlegać szczególnej ochronie. Zatem w pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczać grunty niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), które stanowią prawie 37,8% powierzchni użytków rolnych. Nie można jednak zapominać, że władze gminy powinny bardzo rozsądnie gospodarować wszystkimi gruntami rolnymi położonymi na swoim terenie i nie dopuszczać do ingerencji nierolniczego zainwestowania w rolniczą przestrzeń produkcyjną (bez względu na klasę gruntów rolnych).

Wskazane w POG strefy planistyczne z funkcjami o charakterze inwestycyjnym np. z zabudową mieszkaniową, gospodarczą, usługową itd. nie wykraczają poza tereny inwestycyjne wskazane w obowiązujących planach miejscowych lub obejmują co do zasady tereny już zabudowane.

Dotychczas uzyskane zgody na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostają w mocy. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ). Na użytkach rolnych klas I-III dopuszczalne Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy poszerzenie OUZ nie może wykroczać poza obszar 50m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, co zostało uczynione. W wybranych lokalizacjach, szczególnie wzdłuż istniejących dróg w obrębie ww. gruntów skazano strefy z zabudową mieszkaniową lub usługową co wynika z potrzeb rozwojowych gminy i w żaden sposób nie umniejsza rolniczej funkcji gminy. Są to takie tereny jak m.in. strefy 60SJ, 63SJ, 70SJ w Witoszyńcach, 160SJ w Pikulicach, 41SU i 43SU w Nehrybce, 5SU, 52SU czy 7SU związane z planowaną rozbudową drogowego i kolejowego przejścia granicznego w Malhowicach, 128SJ też w Malhowicach, 4SJ i 26SJ w Stanisławczyku, 11SU i 107SZ w Rużbowicach. Pomimo oczekiwań rozwojowych gminy i jej mieszkańców wyrażonych poprzez ww. ustalenia to na etapie sporządzania planu miejscowego, w procedurze zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne będzie badana szczegółowo zasadność i możliwość ww. zmiany. Do czasu ewentualnego wprowadzenia ww. zmian grunty te są użytkowane jak dotychczas niezależnie od ustaleń POG.

Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wszystkie lasy (grunty o użytku Ls) na terenie gminy co do zasady są objęte strefą otwartą SO, która w profilu podstawowym ma wskazany m.in. teren lasu. Pojedyncze grunty leśne mogą znajdować się w innych strefach planistycznych. Wszystkie strefy planistyczne posiadają w swoich profilach podstawowych lub dodatkowych teren lasu.

4.3.r. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

W granicach gminy nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.3.s. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,

Nie dotyczy.

4.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy utrzymuje się obiekty infrastruktury społecznej. Ponadto zapewnia się rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej dla mieszkańców jak i turystów do skonkretyzowania w ustaleniach planów miejscowych bądź w wybranych lokalizacjach.

Standardy wyposażenia:

- oświata:
 - Zespół Szkół w Nehrybce – strefa zieleni i rekreacji 19SN, w profilu dodatkowym tej strefy wyznaczono teren usług edukacji;
 - Zespół Szkolno-Przedszkolny w Łętowni – strefa usługowa 42SU;
 - Szkoła Podstawowa w Ujkowicach – strefa usługowa 12SU;
 - Szkoła Podstawowa w Krównikach – strefa usługowa 24SU;
 - Zespół Szkół w Ostrowie – strefa usługowa 17SU;
 - Zespół Szkół w Grochowcach – strefa usługowa 28SU;
 - Szkoła Podstawowa w Hermanowicach – strefa usługowa 37SU;
 - Przedszkole Niepubliczne Zgromadzenia Sióstr Służebniczek NMPNP w Pikulicach – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 254SJ. W profilu podstawowym tej strefy wyznaczono teren usług;
 - Prywatne Przedszkole "Truskawkowe Ranczo" w Krównikach – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 177SJ. W profilu podstawowym tej strefy wyznaczono teren usług;
 - Prywatne Przedszkole "Truskawkowe Ranczo" w Ostrowie – strefa usługowa 19SU;
 - "Zielone" Tęczowe Przedszkole w Wapowcach – strefa usługowa 40SU;
 - Niepubliczne Przedszkole "Chatka Skrzatka" w Krównikach – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 180SJ. W profilu podstawowym tej strefy wyznaczono teren usług;
- usług kultury z obiektami Biblioteki Publicznej Gminy Przemyśl z siedzibą w Hermanowicach /strefa usługowa 36SU/ wraz z filiami w Ujkowicach /strefa usługowa 13SU/, Ostrowie /strefa

wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 2SJ, w profilu podstawowym tej strefy wyznaczono teren usług/, Kuńkowcach /strefa usługowa 44SU/;

- obiektami kultu religijnego wraz z zielenią towarzyszącą.
- Ochotnicze Straże Pożarne w:
 - Grochowcach – strefa usługowa 30SU;
 - Ostrowie – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 2SJ, w profilu podstawowym tej strefy wyznaczony jest teren usług.
 - Pikulicach – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 254SJ, w profilu podstawowym tej strefy wyznaczony jest teren usług.
 - Ujkowicach – strefa usługowa 49SU;
 - Wapowcach – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową 17SZ, w profilu dodatkowym tej strefy wyznaczono teren usług.
 - Witoszyńcach – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową 118SZ, w profilu dodatkowym tej strefy wyznaczono teren usług.
 - Nehrybce – strefa usługowa 26SU;
 - Hermanowicach – strefa usługowa 38SU;
- sportu, rekreacji i zieleni w formie boisk sportowych (z uzupełniającym wykorzystaniem obiektów i urządzeń szkolnictwa), ścieżek spacerowych, rowerowych, placów zabaw, terenów zielonych.
- istniejących, czynnych cmentarzy w Ostrowie (1SC), Wapowcach (2SC), Łętowni (3SC), Ujkowicach (4SC), Kuńkowcach (5SC), Łuczycach (6SC i 17SC), Krównikach (7SC i 16SC), Rożubowicach (8SC), Stanisławczyku (9SC), Nehrybce (10SC), Malchowicach (11SC), Hermanowicach (12SC), Pikulicach (13SC), Grochowcach (14SC), Witoszyńcach (15SC) oraz projektowany cmentarz w Łętowni (18SC). Cmentarze w Ostrowie (1SC), Wapowcach (2SC), Kuńkowcach (5SC), Stanisławczyku (9SC), Hermanowicach (12SC), Pikulicach (13SC) wskazane są do powiększenia, co uwzględnia zasięg wymienionych powyżej stref SC. W sąsiedztwie ww. stref co do zasady zostały wyznaczone strefy bez zabudowy mieszkaniowej, najczęściej strefa otwarta, chyba, że zabudowa w tym mieszkaniowa w 50m strefie ochrony sanitarnej cmentarza ma charakter istniejący. Wówczas została tam wskazana strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ bądź zagrodową SZ wraz z wyznaczeniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) tam gdzie to było możliwe zgodnie z obowiązującymi przepisami. W profilach funkcjonalnych tych stref prócz terenów z zab. mieszkaniową są również wskazane inne tereny (np. teren usług, infrastruktury, komunikacji itd.) co pozwoli uwzględnić dla przyszłego zagospodarowania tych terenów ograniczenia wynikające

z położenia w ww. strefie ochrony sanitarnej cmentarza a co zostanie dookreślone w ustaleniach planów miejscowych bądź w wydawanych w obszarach bez planu miejscowego ale w obrębie OUZ decyzjach o warunkach zabudowy.

Infrastruktura transportowa i techniczna

Sieć drogową w gminie tworzą:

- Drogi krajowe:
 - DK28 Zator-Sanok-Medyka – strefa komunikacyjna 2SK i 4SK;
 - zgodnie z wnioskiem GDDKiA na terenie gminy Przemyśl planowana jest do realizacji obwodnica Przemyśla. Wskazano lokalizację kilku rozważanych wariantów przebiegu tej drogi i poinformowano, że korytarz tej obwodnicy zostanie określony w decyzji środowiskowej planowanej do uzyskania w III kwartale 2026r. Zgodnie *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu plan ogólnego.....*, strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Wobec tego obecnie nie można wskazać przebiegu ww. obwodnicy strefą komunikacyjną ale przebieg ww. drogi został uwzględniony w POG poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, z których co do zasady dominuje strefa otwarta SO.
- drogi wojewódzkie:
 - nr 881 relacji Łańcut – Przemyśl – strefa otwarta 7SO, gdzie w profilu podstawowym jest wpisany teren komunikacji;
 - nr 884 relacji Przemyśl – Domaradz – strefa komunikacji 3SK;
 - nr 885 relacji Przemyśl – Hermanowice – granica państwa - strefa komunikacji 5SK; W obrębie drogowego przejścia granicznego ustaleniami POG zabezpieczono możliwości jego budowy i rozbudowy wskazując dodatkowo strefę infrastruktury 7SI z profilem dodatkowym – m.in. teren usług.
- drogi powiatowe:
- drogi gminne
- drogi inne.

Wszystkie istniejące drogi publiczne o klasie technicznej min. G są objęte strefami komunikacyjnymi SK.

Transport kolejowy

Przez teren gminy przebiega:

- linia kolejowa nr 102 Przemyśl Główny – Malhowice, odcinek Przemyśl Bakończyce – Przemyśl Pikulice oraz Przemyśl Pikulice – Malhowice. Linia ta jest objęta strefą komunikacyjną 6-12SK w obrębie działek określonych przez ministra właściwego ds. transportu jako tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa podkarpackiego. W obrębie kolejowego przejścia granicznego ustaleniami POG zabezpieczono możliwości budowy i rozbudowy obiektów z nim związanych wskazując dodatkowo strefę infrastruktury 7SI z profilem dodatkowym – m.in. teren usług.
- nr 120 Hurko – Krówniki, odcinek Hurko – Krówniki (SZ) – strefa komunikacyjna 1SK i strefa infrastrukturalna 8SI;
- nr 123 Hurko – Krówniki (SZ), odcinek Hurko – Krówniki (SZ) – strefa komunikacyjna 1SK i strefa infrastrukturalna 8SI;

Zaopatrzenie w wodę

Utrzymuje się istniejące systemy zaopatrzenia w wodę.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Ta część gminy, która obsługiwana jest przez system odprowadzenia kanalizacji sanitarnej odprowadza ścieki do oczyszczalni ścieków w Przemyślu.

Zaopatrzenie w energię

1) elektroenergetyka:

- Przez teren gminy przebiegają trzy napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV - dwie w części północno-zachodniej od stacji WN/SN w Żurawicy do GPZ Bircza i GPZ Przemyśl Głęboka, jedna w części południowo-wschodniej gminy na krótkim odcinku od GPZ Przemyśl Przekopana do GPZ Przemyśl Bakończyce. Ponadto obszar gminy (w obu jej częściach) pokrywa sieć linii napowietrznych i kablowych SN zasilających stacje transformatorowe SN/nN, które są zlokalizowane w terenach zurbanizowanych. W większości ww. linie energetyczne znajdują się w strefach otwartych. W miejscowości Kuńkowice i Ostrów linia 110 kV od stacji WN/SN w Żurawicy do GPZ Bircza oraz w Krównikach linia od GPZ Przemyśl Głęboka do GPZ Przemyśl Bakończyce przebiega przez tereny zurbanizowane. Wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową nie determinuje lokalizacji budynków, które będą lokalizowane w oparciu o ustalenia decyzji

o WZ bądź planu miejscowego z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym wymaganych odległości od ww. linii energetycznej.

Ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu stref planistycznych związane są z lokalizacją na terenie gminy sieci elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia.

Dla linii napowietrznej WN 110 kV obowiązuje strefa wolna od zabudowy i stanowi pas o szerokości 36,0 m (po 18,0 m od osi linii). W przypadku linii napowietrznej WN 110 kV szerokość strefy wolnej od zabudowy określono dla budynków mieszkalnych. Dla projektowanych przy linii WN 110 kV budynków gospodarczych oraz niemieszkalnych, w których czasowo mogą przebywać ludzie dopuszcza się uzgadnianie indywidualne.

Lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych SN i nN może odbywać przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiednio:

- dla linii napowietrznej SN 15 kV - pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii)
 - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii)
 - dla linii kablowej SN 15 kV - pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii)
 - dla linii kablowej nN 0,4 kV - pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii)
- Przy sytuowaniu siłowni wiatrowych w pobliżu istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują następujące wymagania w zakresie odległości siłowni od linii:
 - Wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV wyznacza się pasy techniczne, w których przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakiegokolwiek jej element (w szczególności łopaty siłowni). Oś symetrii pasa technicznego wyznaczać powinny słupy.

Szerokość pasów technicznych dla danego typu linii:

Rodzaj linii	Linia jednotorowa	Linia dwutorowa
Linie niskiego napięcia (do 1 kV)	20 m	25 m
Linie średniego napięcia (do 45 kV)	25 m	30 m

- W przypadku linii o napięciu powyżej 45 kV wymagana odległość posadowienia siłowni wiatrowej od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej powinna być większa niż 3 d, gdzie „d” jest średnicą (w metrach) koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.

Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych wyznacza się odległości od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN 110 kV - pas 22,0 m (po 11,0 m od osi linii)
- dla linii napowietrznych SN 15 kV - pas 14,0 m (po 7,0 m od osi linii)
- dla linii napowietrznych nN 0,4 kV - pas 7,0 m (po 3,5 m od osi linii)
- dla linii kablowych SN i nN - pas 1,4 m (po 0,7 m od osi linii)

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienia należy pozostawić pod liniami napowietrznymi WN bez zalesień pas o szerokości min. 20,0 m, pod liniami napowietrznymi SN pozostawić bez zalesień pas o szerokości min. 13,0 m, pod liniami napowietrznymi nN pozostawić bez zalesień pas o szerokości min. 3,0 m, nad liniami kablowymi SN i nN należy pozostawić bez zalesień pas o szerokości min. 3,0 m. Dopuszcza się w pozostawionych pasach linii napowietrznych prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod liniami drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4 m od słupa.

Dla terenów górniczych zlokalizowanych w pobliżu linii energetycznych WN i SN należy pod linia napowietrzną WN pozostawić pas ochronny o szerokości min. 60m (po 30m od osi linii WN) a pod napowietrzną linią SN należy pozostawić pas ochronny o szerokości min. 22m (po 11m od osi linii SN). W pozostawionym pasie zabrania się wydobywania urobku (pracy maszyn i urządzeń do robót ziemnych).

2) lokalizacja OZE na obszarze gminy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

3) gaz:

Przez teren gminy przebiegają gazociągi:

- Gazociąg o znaczeniu krajowym: DN 700 Hermanowice — Strachocina, DN 700 Granica państwa — Hermanowice — Jarosław, DN 600 Granica Państwa — Hermanowice — Jarosław, DN 500/600
- Kopalnia gazu ziemnego Przemyśl — Wschód — Jarosław, DN 500 Granica państwa — Hermanowice — Jarosław (przewidziane do rozbudowy i przebudowy).
- Gazociąg DN 400 z Kopalnia gazu ziemnego Przemyśl — Zachód.
- Gazociąg: DN 300 relacji Hermanowice - Strachocina.
- Gazociąg: DN 100 z KGZ Ujkowice
- Gazociąg o znaczeniu lokalnym.

Ponadto na terenie gminy znajduje się węzeł rozdzielczy — pomiarowy: Hermanowice oraz ośrodki zbioru gazu.

Warunki zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie ww. gazociągów regulują przepisy odrębne (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie)

Każda strefa planistyczna w profilu podstawowym wskazany ma teren infrastruktury.

4.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

Uchwałą nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r. Sejmik Województwa Podkarpackiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego. Zgodnie z tym dokumentem krajobrazy priorytetowe na terenie gminy to:

- Wielkomiejskie (ID 371). Kod krajobrazu 18-512.46-85
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
 - Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych.
 - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.
 - Modernizacja istniejącej i realizacji nowej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ochrony krajobrazu.
 - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji.
 - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych".
 - Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej.
 - Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych.
 - Ochrona naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk nieleśnych.
 - Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza.
 - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią.
- Bagienno-łaskowe - głównie bezleśne (ID 407). Kod Krajobrazu 18-512.46-C4

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Zachowanie istniejących ekosystemów ekstensywnie użytkowanych łąk oraz przeciwdziałanie ich degradacji.
 - Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania.
 - Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej.
 - Realizacja zadań ochronnych na obszarze rezerwatu przyrody Szachownica w Krównikach.
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
 - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.
 - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią i podtopieniami w otoczeniu wyznaczonego terenu.
 - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w otoczeniu wyznaczonego obszaru.
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.
 - Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.
 - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.
-
- Wód powierzchniowych (ID 963). Kod Krajobrazu 18-513.64-26
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
 - Utrzymanie naturalnego lub zbliżonego do naturalnego charakteru wód.
 - Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów.
 - Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza.
 - Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko.

- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych.
 - Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej.
 - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”.
 - Wykorzystanie walorów krajobrazowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu.
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.
 - Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych.
 - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.
 - Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią.
- Wiejskie (ID 1368). Kod Krajobrazu 18-521.11-04
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
 - Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego.
 - Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy.
 - Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.
 - Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości.
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.
 - Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych.

-
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.
 - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.
 - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
 - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji.
 - Prowadzenie działań umożliwiających ekspozycję obiektów zabytkowych i ich otoczenia, w tym przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozrostowi roślinności.
 - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.
- Bezleśne: murawowe, piaszczyste i skalne (ID 1382). Kod Krajobrazu 18-521.13-09
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:
 - Zachowanie istniejących ekosystemów ekstensywnie użytkowanych łąk oraz przeciwdziałanie ich degradacji.
 - Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej.
 - Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznnych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania.
 - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.
 - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji.
 - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.
 - Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
-

- Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu.
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.

Wszystkie powyższe rekomendacje i wnioski zostały uwzględnione przy sporządzaniu POG. Większość obszaru gminy objętego ww. krajobrazami priorytetowymi objęta została strefą otwartą gdzie nie przewiduje się terenów pod zainwestowanie, a w profilu podstawowym czy dodatkowym strefy ujęto m.in. teren lasu, zieleni naturalnej, wód.

4.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;

Rozwój gminy Przemyśl powinien opierać się na uwarunkowaniach oraz zasobach przyrodniczych występujących na jej terenach. Obszar gminy cechuje się cennymi walorami środowiska przyrodniczego. W związku z tym przyszłe działania na terenie gminy powinny dążyć do zachowania terenów w stanie niepogorszonym.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji przyrodniczej

W północnej oraz centralnej części gminy znajdują się obszarowe formy ochrony przyrody. Ponadto, w północno-zachodniej części gminy znajduje się rezerwat przyrody Przełom Hołubli.

Na obszarach sieci Natura 2000. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478), na terenie obszarów Natura 2000, zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub

pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Dla parku krajobrazowego obowiązują zakazy zgodne z zapisami art. 17 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478) oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

Dla obszaru chronionego krajobrazu obowiązują zakazy zgodne z zapisami art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 poz. 1478) oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

W stosunku do rezerwatów przyrody wprowadzane są zakazy zgodnie z art. 15 ustawy o ochronie przyrody oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

Na terenie gminy Przemyśl zlokalizowany jest również użytek ekologiczny oraz pomniki przyrody. W stosunku do pomników przyrody i użytku ekologicznego wprowadzane są zakazy zgodnie z art. 45 ustawy o ochronie przyrody oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej

Pod względem klasyfikacji bonitacyjnej w gminie przeważają gleby klas II-IV, które zajmują prawie 90% powierzchni ogólnej użytków rolnych. Gleby klas niższych występują głównie w części północno-zachodniej gminy w obrębie Pogórza.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz usługowej

Preferowaną lokalizacją terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej są miejscowości nie objęte formami ochrony przyrody, co wiąże się z mniejszymi restrykcjami dotyczącymi użytkowania terenu. Do takich terenów należy południowo-wschodnia część gminy. Najbardziej preferowane do budowy są tereny zurbanizowane, już przekształcone antropogenicznie.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej lub magazynowej

Preferowaną lokalizacją terenów produkcyjnych oraz magazynowych jest ta część gminy, która jest nie objęta obszarowymi formami ochrony przyrody. Ogranicza to zakazy, których należy przestrzegać podczas wykorzystywania terenu. Są to obszary o największym stopniu zaludnienia oraz posiadający dostęp do infrastruktury drogowej sieciowej, preferowana południowo-wschodnia, niezalesiona część miejscowości Przemyśl.

4.7 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust. 2 Rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0), przyjmuje się wartość P_0 jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Ponadto, gdy wartość P_{20} jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m² jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na mieszkania jest analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej. Analiza sytuacji demograficznej w każdej gminie opierać się będzie na danych dostarczanych przez statystyki publiczne.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

Obliczenie wskaźnika

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z *Prognozą ludności na lata 2023-2060* opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Przemyśl w roku 2044 wynosi 11 615 osób, powiększona o 5% wynosi 12 196 osób.

Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM_0) dla Gminy Przemyśl w roku 2024 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła 346 847 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona została zgodnie ze wzorem w oparciu o poniższe założenia:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0) wynosi 32,6 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem (P_{-10}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 27,7 m²,

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona wzorem $P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}$, dla Gminy Przemyśl wynosi 42,4 m²/os.

Zmienna	Wartość	Jednostka
M_{20}	12 196	osób
PUM_0	346 847	m ²
P_0	32,6	m ²
P_{-10}	27,7	m ²
P_{20}	42,4	m ² /os.
P_{20} do obliczeń	42,4	m ² /os.
ZAP	4 016	osób

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 12\,196 - \frac{346\,847}{42,4} = 4\,016 \text{ os.}$$

Analizując potrzeby mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań w perspektywie 20 lat należy uwzględnić nowe mieszkania dla 4 016 osób.

Wnioski

Gmina Przemysław, w obliczu rosnących oczekiwań co do jakości życia, staje przed koniecznością opracowania planu rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, uwzględniając zarówno obecne potrzeby mieszkańców, jak i prognozy demograficzne na przyszłość. Podstawą analiz były dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych oraz przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii, które precyzują metodologię obliczania zapotrzebowania na nowe mieszkania. W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, że w perspektywie najbliższych 20 lat konieczne będzie zapewnienie nowej zabudowy mieszkaniowej dla około 4 016 osób.

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Przemysław wskazuje na konieczność zwiększenia liczby dostępnych mieszkań, aby sprostać przyszłym potrzebom mieszkańców. W oparciu o prognozy demograficzne i obecne standardy mieszkaniowe, należy przewidzieć teren dla nowych mieszkań, które będą w stanie pomieścić dodatkowe 4 016 osób. Wartość prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca została ustalona na poziomie 42,4 m²/os., co odzwierciedla rosnące wymagania dotyczące standardu życia. Wnioski te powinny stanowić podstawę do dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych, które umożliwią zrównoważony rozwój gminy oraz poprawę jakości życia jej mieszkańców.

5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia - część graficzna stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.