

PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA



**PLAN OGÓLNY MIASTA PRZEMYŚLA
UZASADNIENIE**



ZESPÓŁ AUTORSKI:

Dyrektor Biura: mgr Joanna Balawender-Wciśło

Zespół projektowy:

mgr Joanna Balawender-Wciśło
mgr inż. arch. Barbara Czekierda
mgr inż. Izabela Kartasińska
mgr inż. arch. Janusz Napora
mgr Jerzy Ochalski
mgr inż. arch. Joanna Szczepaniec
inż. Karolina Wójcicka

Współpraca: lic. Tomasz Haliszczak
inż. Damian Lichota

Spis treści

WSTĘP	3
I. CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA:	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.....	4
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia.....	8
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	9
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.	13
1) Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	13
2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	14
3) Znajdujące się na obszarze gminy:.....	15
a) Formy ochrony przyrody oraz otuliny.....	15
b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	15
c) Obszary gruntów zmeliorowanych.	17
d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	17
e) Strefy ochronne ujęć wody.....	18
f) Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych.....	19
g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	19
h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	19
i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	20
j) Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1292, 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	20
k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.	23
l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	23
m) Obszary ograniczenia użytkowania (załączniki graficzne nr 11, 12 i 13).....	24
n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	25
o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.	25
p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.	26
q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	26
r) Zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	27

s)	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	27
4)	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla ich ograniczeniami w zagospodarowaniu	27
6)	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska.	34
7)	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	35
8)	Wyznaczenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.	37
9)	Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych.....	39
II.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA:	44
	Wykaz załączników do uzasadnienia:	45

WSTĘP

Zgodnie z wymogiem ustawowym zawartym w art. 13h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej upizp, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 13a ust. 1, 4 i 5 upizp, dla obszaru gminy rada gminy uchwała plan ogólny gminy. Opracowanie planu ogólnego dotyczy całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Zgodnie z art. 13a ust. 7 upizp plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Plan ogólny uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Opracowanie planu ogólnego gminy jest niezbędne do prowadzenia polityki przestrzennej miasta oraz ciągłości procesów inwestycyjnych.

W dniu 22 marca 2024r. Rada Miejska w Przemyślu podjęła Uchwałę Nr 61/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzania **Planu Ogólnego Miasta Przemyśla** (zwany dalej planem ogólnym). Kolejno zgodnie z upizp przeprowadza się procedurę planistyczną, w tym zbiera się wnioski do planu, projekt planu uzgadnia się i opiniuje, poddaje konsultacjom społecznym i wprowadza niezbędne korekty wynikające z uzgodnień i opinii. Sporządzając plan ogólny gminy zapewnia się udział interesariuszom w przygotowaniu projektu, w tym możliwość wypowiedania się, składania wniosków lub uczestnictwa w konsultacjach społecznych.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r. poz. 1112 z późn. zm.) projekt planu ogólnego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Priorytetem przy opracowaniu planu ogólnego jest utrzymanie ładu przestrzennego, czyli takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

W planie ogólnym określono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne. W każdej strefie planistycznej ustalono profil funkcjonalny obejmujący tereny określone w ramach profilu podstawowego oraz tereny określone w ramach profilu dodatkowego. Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023r. poz. 2758), zmienionym Rozporządzeniem MRiT z dnia 22 listopada 2024r. (Dz. U. z 2024r. poz. 1775).

Ponadto w planie ogólnym określono dwa dodatkowe obszary: obszar uzupełnienia zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej.

I. CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA:

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.

Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Wyznaczono następujące strefy planistyczne zawierające zabudowę mieszkaniową:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Opracowanie zasięgu stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową wymagało szczegółowej analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizowanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz uwarunkowań związanych z obszarami zagrożenia powodzią, osuwiskami czynnymi, sieciami elektroenergetycznymi oraz gazociągami przesyłowymi i kopalnianymi wraz z odwiertami.

Przy wyznaczeniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wzięto pod uwagę podstawowe dane i wskaźniki tj. powierzchnię nowoprojektowanej strefy, obliczoną powierzchnię zabudowy w nowoprojektowanej strefie, obliczoną powierzchnię niezabudowaną nowoprojektowanej strefy w tym luki, obliczony szacunkowy udział innych funkcji w strefie (głównie dotyczy to zabudowy usługowej, terenów komunikacji oraz zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz powierzchni związanych z infrastrukturą techniczną) oraz ogrodów działkowych, obliczony szacunkowy udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni strefy. Ponadto przyjęto jako zasadę, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosić powinien 30%.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W mieście obowiązuje obecnie 80 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co stanowi ok 48 % obszaru administracyjnego. Zajmują one obecnie ok. 2113,26 ha. Dominujące funkcje w obowiązujących planach to tereny zabudowy mieszkaniowej (MN, MN/U, MW, MW/U stanowiące ok. 34 % powierzchni mpzp), tereny przemysłowe (P, P/U - ok. 15% powierzchni mpzp) oraz tereny zieleni (ZN, ZP, ZF, ZW, ZU, ZL to – ok. 17% powierzchni mpzp) i tereny komunikacji (KDD, KDL, KZ, KDG, KDW, KDX, KK, KX, KZ, KS - ok. 13% powierzchni mpzp). Tereny przeznaczone pod funkcję związaną z zabudową usługową zajmuje ok. 10% powierzchni mpzp.

Dokonując analizy obowiązujących mpzp wykonano prognozę dotyczącą możliwości realizacji zabudowy w jednostkach przestrzennych zawartych w mpzp biorąc pod uwagę następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne: powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy, minimalna intensywność zabudowy, ilość kondygnacji oraz ilość % powierzchni usług w budynkach mieszkalnych o funkcjach mieszanych tj. MN/U, MW/U, U/MN, U/MW.

Z bazy danych powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, pozyskanej do celów analitycznych z Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych UM w Przemyślu przyjęto, że istniejąca zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna to łącznie **15 861** punktów adresowych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta Przemyśla. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych to **1 301 925,4 m²**. W obszarach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zlokalizowanych jest **10 473** lokali mieszkalnych o łącznie powierzchni użytkowej **840 155,42 m²**.

Z wyliczeń wynika, iż powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych możliwa do zrealizowania w mpzp wynosi ok. 1 323 412 m². Obliczona powierzchnia nie uwzględnia istniejącej zabudowy tzn. traktuje powierzchnie jednostek mpzp jako niezabudowaną.

Liczba prognozowana mieszkańców M_{mpzp1}

$$M_{mpzp1} = PU / P_{20} = 1\ 323\ 412 / 40 = 33\ 085\ \text{osób}$$

PU - możliwa powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych do zrealizowania (nie biorąc pod uwagę istniejącej zabudowy) **ok. 1 323 412 m²**.

P₂₀ – przyjęta prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca **40 m²** (wskaźnik zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii).

W przeliczeniu prognozowana ilość mieszkańców to **33 085 osób**, nie mniej jednak należy pamiętać, iż w planach miejscowych istniejące budynki zamieszkuje ok. **36 528 osób**. Chcąc spełnić standardy zabudowy dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań na poziomie 40 m² na jednego mieszkańca, należy uznać, że brakuje lokali mieszkalnych dla ok. **3 442** mieszkańców.

Obliczenie liczby mieszkańców w obszarach nie objętych ustaleniami mpzp:

$$M_1 = M_p - M_{mpzp} = 56\ 605\ \text{osób} - 36\ 528\ \text{osób} = 20\ 077\ \text{osób}$$

M_{mpzp} - Liczba osób w terenach objętych mpzp,

M_1 - Liczba osób poza terenami objętymi mpzp,

M_p - Liczba mieszkańców miasta Przemyśla (dane GUS o liczbie mieszkańców stan czerwiec 2023r.).

Analiza granic mpzp oraz stref planistycznych POG

1SW	SW	w części nie objęta ustaleniami mpzp a w części objęta ustaleniami mpzp Strefa Gospodarcza I
2SW	SW	nie objęta ustaleniami mpzp
3SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Lempertówka – Zielińskiego
4SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Rosłońskiego
5SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Dworcowa, mpzp Plac Na Bramie, mpzp Basztowa, Plac Niepodległości, mpzp Akademia Wschodnioeuropejska, mpzp Bakończycka II, mpzp Słowackiego II, w części nie objęta ustaleniami mpzp
6SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej, mpzp Śródmieście I, mpzp Garbarze Wybrzeże, mpzp Garbarze Galeria, w części nie objęta ustaleniami mpzp
7SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
8SW	SW	w części nie objęta ustaleniami mpzp a w części objęta ustaleniami mpzp Zasanie I, mpzp Zasanie II, mpzp Rycerskie I, mpzp Osiedle Rycerskie, mpzp Lipowica I, mpzp Mały Rynek, mpzp Winna Góra I, mpzp Stare Miasto II, mpzp Stare Miasto I, mpzp Rynek 05/06, mpzp Katedra. Mpzp Piłsudskiego I
9SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Pikulice 1, mpzp Herburtów II/05
10SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Herburtów II/05, mpzp Słowackiego II, mpzp Cegielnia, mpzp Herburtów I, mpzp Herburtów III
11SW	SW	nie objęta ustaleniami mpzp

12SW	SW	nie objęta ustaleniami mpzp
13SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Nad Sanem I/04
14SW	SW	nie objęta ustaleniami mpzp
15SW	SW	objęta ustaleniami mpzp Ostrów I
16SW	SW	objęta ustaleniami mpzp Winna Góra II
17SW	SW	objęta ustaleniami mpzp Wysockiego II/04
18SW	SW	objęta ustaleniami mpzp Seminarium
19SW	SW	nie objęta ustaleniami mpzp
20SW	SW	nie objęta ustaleniami mpzp
21SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej, mpzp Konopnicka Pobrzeże
22SW	SW	Nie objęta ustaleniami mpzp
23SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Sanocka I, mpzp Piłsudskiego I, mpzp Parkowa, mpzp Katedra, mpzp Wzgórze Zamkowe
24SW	SW	w części objęta ustaleniami mpzp Sanocka I, mpzp Piłsudskiego I, mpzp Rynek 05/06
25SW	SW	nie objęta ustaleniami mpzp
26SW	*SW	w części objęta ustaleniami mpzp Mały Rynek
27SW	*SW	w części objęta ustaleniami mpzp Strefa Gospodarcza I
28SW	*SW	w części objęta ustaleniami mpzp Strefa Gospodarcza I
29SW	*SW	w części objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
30SW	*SW	w części objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
31SW	*SW	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej, w części nie objęta mpzp
32SW	*SW	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
33SW	*SW	w części objęta ustaleniami mpzp Nad Sanem I/04
34SW	*SW	nie objęta ustaleniami mpzp
35SW	*SW	objęta ustaleniami mpzp Sanocka I
1SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Strefa Gospodarcza I
2SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Cegielnia
3SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
4SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
5SJ	SJ	w części objęta ustaleniami mpzp Przekopana, w części nie objęta ustaleniami mpzp
6SJ	SJ	w części nie objęta ustaleniami mpzp, w części objęta ustaleniami mpzp Lipowica I, mpzp Ostrów II południe, mpzp Ostrów I, mpzp Za Szańcami, mpzp Lipowica III, mpzp Bielskiego I, mpzp Lipowica II, mpzp Wysockiego I/04, mpzp Wysockiego I/04, mpzp Wysockiego III/04, mpzp Wysockiego IV/04
7SJ	SJ	w części objęta ustaleniami mpzp Cegielnia, mpzp Herburtów III, mpzp Herburtów II/05, mpzp Pikulice I, mpzp Pikulice II, mpzp Słowackiego V, mpzp Bakończyce III/04, mpzp Słowackiego I/05, w części nie objęta ustaleniami mpzp
8SJ	SJ	W części nie objęta ustaleniami mpzp, w części objęta ustaleniami mpzp Witoszyńska I/MN/03, mpzp Kruhel Wielki MN/02, mpzp Oczka Wodne I/05
9SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
10SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
11SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
12SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
13SJ	SJ	w części nie objęta ustaleniami mpzp, w części objęta ustaleniami mpzp Park Sportowo-rekreacyjny 1, mpzp Zielonka I, mpzp Zielonka II południe, mpzp Zielonka III
14SJ	SJ	w części nie objęta ustaleniami mpzp, w części objęta ustaleniami mpzp Park Sportowo-rekreacyjny 1
15SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
16SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
17SJ	*SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
18SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Oczka Wodne I/05
19SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Zielonka I
20SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
21SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Za Szańcami
22SJ	SJ	w części objęta ustaleniami mpzp Za Wiarem, mpzp Strefa Gospodarcza I
23SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Zielonka I, mpzp Park Sportowo-rekreacyjny I
24SJ	SJ	w części objęta ustaleniami mpzp Zielonka II południe, w części nie objęta ustaleniami mpzp
25SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Słowackiego I/05
26SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Słów
27SJ	SJ	w części nie objęta ustaleniami mpzp, w części objęta ustaleniami mpzp Lwowska III
28SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
29SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
30SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp

31SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
32SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Lwowska IV
33SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Lwowska IV oraz mpzp Lwowska III
34SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Lwowska IV
35SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Lwowska IV oraz mpzp Lwowska II
36SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Batorego I
37SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
38SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Sielecka I oraz mpzp Południowo-wschodnia obwodnica miasta Przemysła
39SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Batorego II oraz mpzp Sielecka I
40SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Batorego II
41SJ	SJ	w części nie objęta ustaleniami mpzp, w części objęta ustaleniami mpzp Południowowschodnia obwodnica miasta Przemysła
42SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
43SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Batorego II oraz mpzp Sielecka I
44SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Fort Ostrów
45SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
46SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
47SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
48SJ	SJ	w części objęta ustaleniami mpzp Szajbówka, w części nie objęta ustaleniami mpzp
49SJ	SJ	w części objęta ustaleniami mpzp Szajbówka, w części nie objęta ustaleniami mpzp
50SJ	SJ	w części nie objęta ustaleniami mpzp, w części objęta ustaleniami mpzp Ostrów I
51SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
52SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Ostrów I, mpzp Ostrów II południe
53SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
54SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
55SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Słowackiego III
56SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Bakończyce III/04
57SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Winna Góra II
58SJ	*SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
59SJ	*SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
60SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Strefa Gospodarcza I
61SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Strefa Gospodarcza I
62SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Strefa Gospodarcza I
63SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Strefa Gospodarcza I
64SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Strefa Gospodarcza I
65SJ	*SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
66SJ	*SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
67SJ	*SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
68SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
69SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
70SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
71SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
72SJ	SJ	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
73SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
74SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
75SJ	*SJ	objęta ustaleniami mpzp Konopnickiej
76SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
77SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
78SJ	SJ	nie objęta ustaleniami mpzp
1SZ	SZ	nie objęta ustaleniami mpzp
2SZ	SZ	objęta ustaleniami mpzp Przekopana
3SZ	SZ	nie objęta ustaleniami mpzp
4SZ	SZ	nie objęta ustaleniami mpzp

*SW, *SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną zlokalizowane w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

Ze względu na złożony układ jednostek przestrzennych obowiązujących mpzp przy obliczaniach chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie dla poszczególnych stref wielofunkcyjnych (SW, SJ, SZ) przyjęto ujednoliconą wartość wskaźnika korelacji chłonności i intensywności zabudowy oraz wskaźnika prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Po dokonanych obliczeniach chłonności terenu przyjęto:

- dla 35 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną chłonność na poziomie **5271** osób,
- dla 78 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną chłonność na poziomie **1836** osób,
- dla 4 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową chłonność na **9** osób.

Łączna suma chłonności dla zabudowy mieszkaniowej wynosi **7116** osoby, co potwierdza zgodność z wyliczeniami zapotrzebowania na nową zabudowę i nie przekracza 130% ZAP.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia.

W planie ogólnym wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (105 stref OUZ) w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U z 2024r. poz. 729). Dopuszczono rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w/w rozporządzeniu (nie przekraczając dopuszczalnego rozszerzenia). Granice obszarów uzupełnienia zabudowy skorygowano w zakresie terenów szczególnego zagrożenia powodzią - wyłączając te tereny. Ponadto do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy zastosowano bufor w odległości 10 m od granicy terenów kolejowych.

Konieczność wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynika z faktu, że plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i jego ustalenia będą wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane generalnie na wyznaczonych w planie ogólnym obszarach uzupełnienia zabudowy.

W planie ogólnym wyznaczono również obszar zabudowy śródmiejskiej (5 stref OZS). Obszar zabudowy śródmiejskiej ustalono ze względu na szczególny charakter zabudowy miejskiej, specyficzny układ urbanistyczny, charakteryzujący się intensywnie zabudowanymi kwartałami zabudowy historycznej. Na wyznaczonym obszarze występuje zwarta zabudowa śródmiejska. Ponadto ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym i decyzji o warunkach zabudowy można określić go na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym. W przypadku obszaru zabudowy śródmiejskiej możliwość zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej jest niezbędna, aby można było zrealizować w tym obszarze uzupełnienia zabudową plombową.

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

Zgodnie z art. 13e ust. 1 w/w ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Ze względu na specyficzne położenie miasta i związany z tym układ funkcjonalno - przestrzenny nie ustalono standardów dostępności infrastruktury społecznej. Szczegółowe analizy w tym zakresie (zawarte w materiałach planistycznych do planu ogólnego) wykazały, że podstawowe standardy infrastruktury społecznej dotyczące minimalnych odległości do szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej nie mogą być w mieście spełnione.

W planie ogólnym ustalono wszystkie możliwe z katalogu strefy planistyczne:

- 1) SW - strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ - strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ - strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU - strefy usługowe,
- 5) SH - strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- 6) SG - strefy gospodarcze,
- 7) SR - strefy produkcji rolniczej,
- 8) SI - strefy infrastrukturalne,
- 9) SN - strefy zieleni i rekreacji,
- 10) SC - strefy cmentarzy,
- 11) SG - strefy górnictwa,
- 12) SO - strefy otwarte,
- 13) SK - strefy komunikacyjne.

Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne i ustalając gminne standardy urbanistyczne, przeanalizowano i uwzględniono:

- kierunki ustalone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla, uchwalonego Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017r.,
- istniejący sposób zainwestowania i użytkowania terenu - funkcje zabudowy,
- uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne specyficzne dla odrębnych obszarów miasta,
- przeznaczenie terenów określone w obowiązujących na terenie miasta miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- parametry i wskaźniki określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, szczegółowo opisane poniżej, określone w art. 13b w/w upizp.

W planie ogólnym ustalono 437 strefy planistyczne:

- 35 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 78 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 4 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ),
- 49 strefy usługowe (SU),

- 20 stref handlu wielkopowierzchniowego (SH),
- 27 stref gospodarczych (SP),
- 2 strefy produkcji rolniczej (SR),
- 16 stref infrastrukturalnych (SI),
- 32 stref zieleni i rekreacji (SN),
- 10 stref cmentarzy (SC),
- 134 stref górnictwa (SG),
- 19 stref otwartych (SO),
- 11 stref komunikacyjnych (SK).

Gminne standardy urbanistyczne przedstawia tabela stanowiąca załącznik Nr 4 do uzasadnienia.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmują zasięgiem swym istniejące tereny z dominującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną w centrum Starego Miasta, Śródmieścia, nowych osiedli mieszkaniowych położonych w większości w północnej części miasta - na Zasaniu, enklawy takiej zabudowy w pozostałych częściach miasta oraz obszary przeznaczone na tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na analizę i obliczenia przedstawione jw. w pkt 1, nie było możliwości wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W strefach tych ustalono różne, w zależności od strefy, standardy urbanistyczne: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy od 0,7 do 5,0, maksymalną wysokość zabudowy od 12m do 40m, maksymalny udział powierzchni zabudowy od 0% do 70% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 30% do 50%.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono na terenach istniejącej zabudowy jednorodzinnej stanowiącej jednorodne funkcjonalnie obszary o podobnych cechach zabudowy (osiedla mieszkaniowe), zlokalizowane w różnych częściach miasta oraz na terenach przeznaczonych na tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy te powiększono w niewielkim możliwym zakresie, biorąc pod uwagę względy funkcjonalno-przestrzenne i ekonomiczne przestrzeni (istniejącą sieć osadniczą wzdłuż dróg, sieci infrastruktury technicznej itp.). W strefach ustalono: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5, maksymalną wysokość zabudowy od 6m do 12m, maksymalny udział powierzchni zabudowy od 0% do 50% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 30% do 70%.

Biorąc pod uwagę istniejący stan i ograniczone możliwości przestrzenne dla rozwoju zabudowy zagrodowej w granicach administracyjnych miasta ustalono jedynie cztery strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Na przeważającej części terenów funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i przeznaczanie nowych obszarów pod zabudowę zagrodową, ze względu na możliwą uciążliwość i konflikty, nie ma uzasadnienia na terenie miasta. W strefach tych ustalono: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy od 0,5 do 1,0, maksymalną wysokość zabudowy od 8m do 20m, maksymalny udział powierzchni zabudowy od 20% do 40% i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej od 50% do 70%.

Strefy usługowe (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH) i gospodarcze (SP) określono przede wszystkim na terenach, gdzie funkcjonuje obecnie ten rodzaj zabudowy oraz na terenach, które wyznaczono w planach miejscowych. Zabudowa usługowa zlokalizowana jest głównie w centrum i w części południowo-wschodniej. Zabudowa handlu wielkopowierzchniowego położona jest w Śródmieściu i w części południowo-wschodniej wzdłuż ul. Lwowskiej. Tereny zabudowy produkcji (przemysłowe) ustalono głównie w części południowo-wschodniej, na obszarach zainwestowanych. Zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w studium obszary te predysponowane są do rozwoju funkcji przemysłowych. Ponadto w większości objęte są planami miejscowymi.

We wszystkich w/w strefach ustalono profil dodatkowy adekwatny do analizowanego obszaru. Standardy urbanistyczne, tj. wartość nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy, ustalono na podstawie analizy parametrów istniejącej zabudowy, parametrów z obowiązujących planów miejscowych oraz preferowanego charakteru przyszłej zabudowy. Tylko w dwóch strefach usług handlu wielkopowierzchniowego 4SH i 20SH, przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5% - mniejszy niż wynika to z w/w rozporządzenia, ponieważ tereny te objęte są planami miejscowymi z takim parametrem. Tereny te są zainwestowane: obiektem galerii handlowej (Sanowa), zrealizowanym na podstawie mpzp „Garbarze Galeria” przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 179/07 z dnia 19 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 88, poz. 1987) oraz galerią handlową Blue Park i Castorama zrealizowanymi na podstawie mpzp „Lwowska III” przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 177/07 z dnia 19 lipca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 66, poz. 1629).

Tereny strefy cmentarzy (SC) ustalono na podstawie funkcjonujących w mieście cmentarzy oraz terenu pod nowy cmentarz komunalny, wyznaczonego w obowiązującym mpzp „Monte Cassino I”, uchwalonym uchwałą Nr 216/2019 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 21 października 2019r. Dziennik Urzędowy Woj. Podkarpackiego poz. 5774 z dnia 29 listopada 2019r.

Realizując politykę przestrzenną miasta dotyczącą ograniczenia produkcji rolnej w granicach administracyjnych, wyodrębniono jedynie dwie strefy produkcji rolnej (SR). Znajdują się one w południowo-zachodniej części miasta w dzielnicy Kruhel Wielki. Tereny te stanowią dawne obszary wiejskie i są przedłużeniem stref z zabudową jednorodinną i zagrodową.

Ustalono strefy otwarte (SO) zawierające w profilu podstawowym tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, zieleni naturalnej i wód. Strefy otwarte obejmują duże kompleksy użytków rolnych (klas I-III), które są w ten sposób chronione przed zabudowaniem. Strefy te wyznaczone są w różnych częściach miasta. Jedną z większych stref położoną jest za szpitalem wojewódzkim w dzielnicy Monte Cassino z dużym kompleksem gruntów klas I-III, obecnie użytkowana rolniczo. Ponadto strefy otwarte obejmują przede wszystkim tereny, które ze względu na użytkowanie (kompleksy leśne, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu) jak i położenie w terenach szczególnego zagrożenia powodziowego (np. Wilcze i Przekopana) czy też w części osuwisk (np. Winna Góra) muszą być wyłączone z zabudowy. W strefach otwartych, obejmujących

między innymi rezerwaty czy część parku krajobrazowego, nie dopuszczono dodatkowych przeznaczeń w profilu dodatkowym.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) rozmieszczone są głównie w południowo-zachodniej i zachodniej części miasta i obejmują tereny różnego rodzaju zieleni, która jest lub może być zagospodarowana pod teren zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, teren sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki i teren handlu detalicznego, gastronomii itp. Ponadto strefy te obejmują tereny parków miejskich (np. Parku Zamkowego im. Mariana Strońskiego i Parku leśnego Lipowica przy ul. Armii Krajowej), tereny rzeki San i Wiar wraz z wałami, bulwarami i terenami przyległymi oraz z obszarami chronionymi ustawowo (obszar Natura 2000 i inne). Funkcje z dodatkowego profilu zostały ustalone szczególnie w strefach, gdzie obecnie funkcjonują przemyskie strefy sportu i rekreacji (wyznaczone również w studium), w tym z terenem stoku narciarskiego, terenem fortu Zniesienie, terenami położonymi pomiędzy rzeką San a ul. Sanocką - tzw. oczkami wodnymi z rozległymi terenami ogrodów działkowych (w większości własność gminy miejskiej).

Strefy infrastrukturalne (SI) i strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono w obszarach zajętych i użytkowanych w sposób adekwatny do przeznaczenia w strefie. Strefy infrastrukturalne obejmują głównie tereny zabudowane obiektami typu oczyszczalnia ścieków, składowisko odpadów czy ujęcie wody, itp. stanowiące ważne w systemie miejskim elementy infrastrukturalne.

Ponadto w granicach obszaru i terenu górniczego, związanych z eksploatacją kopalin – gazu ziemnego metodą otworową, wyodrębniono liczne strefy górnictwa (SG). Strefy te obejmują środki służące bezpośrednio do wydobywania kopalin tj. miejsca określone w obowiązujących planach ruchu zakładów górniczych. Przedsiębiorcą górnictwem prowadzącym działalność górnictwem w/w granicach terenu górniczego, polegającą na wydobyciu gazu ziemnego ze złoża „Przemysław” jest ORLEN S.A. z/s w Płocku. W związku z tym dopuszcza się możliwość na terenach wolnych od zabudowy prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych i wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową oraz budowę infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

W terenach szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości powyżej 0,5 m, obejmujących tereny zainwestowane zabudową położone w różnych strefach (np. SW, SJ, SU, SH, SP, SI, SN), jak i wolne od zabudowy (np. SG, SK, SO), wyznaczono odrębne strefy bez możliwości zabudowy - ustalając wskaźnik zabudowy na poziomie 0%.

We wszystkich strefach dopuszczających zainwestowanie w profilu podstawowym jak i dodatkowym tj.: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN, SC, SG, SK, określono optymalne wskaźniki zabudowy i zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenie w każdej strefie określonego progu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zapewnia ochronę krajobrazu środowiska i lokalnych warunków klimatycznych. Ponadto stanowi narzędzie do zwiększania odporności i adaptacji miasta do zmian klimatu oraz służy kreowaniu bardziej przyjaznej do życia przestrzeni.

Ustalając charakter istniejącej i przyszłej zabudowy wzięto pod uwagę szereg uwarunkowań, aby zachować unikalny charakter i kształt zabudowy zarówno na Starym

Mieście jak i w pozostałych strefach. Istotnym uwarunkowaniem jest istniejąca zabytkowa tkanka miejska z licznymi obiektami objętymi ochroną konserwatorską, w tym wpisanymi do ewidencji zabytków, rejestru zabytków, objętych ochroną obszarową - stref konserwatorskich jak również objętych specjalnymi formami ochrony. W mieście utworzono dwa obszary pomników historii: „Przemyśl – zespół staromiejski” uznany Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz.U. z 2018r. poz. 2419) oraz „Twierdza Przemyśl” uznany Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2019r. poz. 159). Ze względu na szczególny charakter założenia wszystkie elementy zespołu Twierdzy Przemyśl objęto strefami zieleni i rekreacji - SN lub strefami otwartymi – SO.

Uchwałą Nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r. powołano Park Kulturowy „Stare Miasto”, dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu” przyjęty uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022 r. W związku z czym znaczna część terenu Starego Miasta objęta jest planami miejscowymi (obowiązek ze względu na utworzenie Parku Kulturowego), w których przyjęte parametry zapewniają właściwą ochronę walorów dziedzictwa kulturowego.

Określone w planie ogólnym strefy planistyczne i przyjęte standardy zapewnią prawidłowe funkcjonowanie istniejącej sieci osadniczej, środowiska przyrodniczego i w niewielkim stopniu wpłyną na ich przekształcenie, zapewniając jednocześnie zrównoważony rozwój struktur przestrzennych miasta.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b. tj. w szczególności (załączniki graficzne nr: 2 cz. 1 i 2 oraz nr 3 cz. 1 i 2):

1) Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Przyjęte ustalenia stref planistycznych w planie ogólnym wynikają z modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartej w Strategii Rozwoju Miasta Przemyśla na lata 2025-2035 (Uchwała Nr 1/2025 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 15 stycznia 2025 r.) i spełniają przedstawioną tam długookresową strategiczną wizję rozwoju miasta. Przyjęte rozwiązania projektowe bezpośrednio wynikają z ustaleń i rekomendacji zawartych w ww. strategii, w zakresie:

- a) zmian w strukturze zagospodarowania terenów (w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej),
- b) kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej,
- c) ochrony środowiska i jego zasobów (w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu),
- d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
- f) lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego,
- g) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
- h) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- i) kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- j) zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Zawarte w planie ogólnym rozwiązania wprowadzają założenia efektywnej i racjonalnej polityki przestrzennej i planistycznej na wszystkich poziomach planowania przestrzennego.

W planie ogólnym uwzględniono również politykę określoną w Strategii Rozwoju Województwa Podkarpackiego 2030 (przyjętej w dniu 28 września 2020 r. uchwałą nr XXVII/458/20 Sejmiku Województwa Podkarpackiego), głównie w zakresie rozwiązań sprzyjających rozwojowi poszczególnych sektorów: transportu, zdrowia i polityki społecznej. Rozwiązania zawarte w planie ogólnym bezpośrednio będą uzupełniać i wspierać politykę Województwa. Dzięki zastosowanym rozwiązaniom projektowym będzie możliwy rozwój przemysłu, innowacji, rozwój lokalnych przedsiębiorców i kontynuacja rewolucji energetycznej, w oparciu o odnawialne źródła. Nastąpi aktywizacja społeczna, podnoszenie standardów infrastruktury technicznej w tym drogowej i społecznej (szpitale, ośrodki kultury i edukacji).

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Przy opracowaniu planu ogólnego ponadto uwzględniono kierunki rozwoju oraz politykę przestrzenną zapisaną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego (perspektywa 2030r.) dotyczące:

- a) osadnictwa - poprawa spójności funkcjonalno-przestrzennej systemu osadniczego województwa,
- b) środowiska - ochrona środowiska oraz racjonalne wykorzystanie jego zasobów, zapobieganie zagrożeniom i zanieczyszczeniom środowiska oraz minimalizowanie ich negatywnych skutków, ochrona dziedzictwa kulturowego,
- c) infrastruktury społeczno-gospodarczej - podniesienie poziomu życia mieszkańców województwa,
- d) komunikacji - poprawa dostępności komunikacyjnej województwa,
- e) infrastruktury technicznej - zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego województwa,
- f) obronności i bezpieczeństwa państwa - zwiększenie zdolności obronnej i bezpieczeństwa państwa.

Plan ogólny uwzględnia również zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego: zasady wdrażania planu na szczeblu regionalnym i lokalnym, wnioski i rekomendacje do polityki przestrzennej kraju, wnioski i rekomendacje do polityki przestrzennej województw sąsiednich, wnioski i rekomendacje do polityki przestrzennej trans granicznej, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zadania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, zadania wynikające z Programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą 2025r.), zadania wynikające z Krajowego Programu Kolejowego do 2023r.

Plan ogólny uwzględnia również możliwość przeprowadzenia wszystkich inwestycji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu oraz o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

3) Znajdujące się na obszarze gminy:

a) Formy ochrony przyrody oraz otuliny (załącznik graficzny nr 5).

W granicach miasta Przemyśla znajdują się następujące obszary chronione :

- Rezerваты przyrody: „Winna Góra”, „Jamý”,
- Stanowisko dokumentacyjne Olistolit jurajski,
- Park Krajobrazowy Pogórza Przemyskiego,
- Przemysko Dynowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Sieć Obszarów Natura 2000:
 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSP) Natura 2000 „Pogórze Przemyskie”, kod PLB 180001,
 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000, mający znaczenie dla wspólnoty (OZW) „Rzeka San”, kod PLH 180007,
 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000, mający znaczenie dla wspólnoty (OZW) „Ostoja Przemyska” kod PLH 180012,

W Przemyśle występują dwa siedliska gatunków chronionych, są to:

- Siedlisko motyla Modraszka Rebeli (*Maculinea Rebeli*),
- Siedlisko żołą (Merops apiaster),

Zinwentaryzowane zostały również stanowiska ślimaka winniczka.

W oparciu o prowadzony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie, rejestr stref ochrony ostoi wokół stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową, a także stanowisk grzybów objętych ochroną gatunkową, na terenie Miasta Przemyśla nie ustanowiono stref ochrony.

Ponadto znajduje się tu 31 pomników przyrody w tym 25 pojedynczych drzew, 2 grupy drzew, 2 aleje i 1 głąz.

Istniejące formy ochrony przyrody, obszary chronione, zasoby przyrodnicze oraz korytarze ekologiczne i powiązania przyrodnicze z otoczeniem zostały szczegółowo opisane i przeanalizowane w opracowaniach sporządzonych do planu ogólnego:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do Planu Ogólnego Miasta Przemyśla;
- Prognoza oddziaływania na środowisko do Planu Ogólnego Miasta Przemyśla.

Sposób uwzględnienia tych uwarunkowań został szczegółowo opisany i oceniony w Prognozie oddziaływania na środowisko do planu ogólnego .

b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (załącznik graficzny nr 6).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego przekazanymi przez Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 października 2020r. znak: DGW-1.452.1.2020, na terenie Miasta Przemyśla występują obszary zagrożenia powodziowego, na których istnieje możliwość wystąpienia powodzi o określonym prawdopodobieństwie lub powodzi w wyniku zdarzenia ekstremalnego, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%. Najbardziej zagrożone powodzią obszary miasta położone są wzdłuż rzek San i Wiar. Położone są one w szczególności w części wschodniej oraz w pasie terenu przy rzece San.

Zagrożenia powodziowe występujące w terenach nadbrzeżnych:

- rzeka San - brzeg prawy:
 - tereny przyległe do Zakładu Uzdatniania Wody, tereny pól, łąk, pastwisk, ogrody działkowe, tereny sportowo-rekreacyjne, stadion „Polonia”, dawny camping,
 - tereny dzielnicy Wilcze obejmujące m.in. ulice: Słoneczną, Koszykową, Szańcową, Sadową, Zagrodową, Orzechową, Polną, Wiśniową, Bystrzyckich, Wąską, Kokosza, Krzywą, Wiejską, Zieloną, tereny pól, łąk, pastwisk, luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ogrody działkowe,
 - tereny dzielnicy Przekopana m.in. ulice: Okrężną, Przejazdową, Przekopaną, tereny luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny łąk, pastwisk, pól.
- rzeka San -brzeg lewy:
 - tereny od Sanu do ulic: Felicjanek, Grzegorza Sanoka, Kasprowicza, Świętego Józefa, Żeromskiego, Piotra Skargi,
 - tereny od Sanu do ul. Wybrzeża Ojca Świętego Jana Pawła II,
 - tereny sportowo-rekreacyjne KKS „Czuwaj”, Basenu Miejskiego,
 - tereny przyległe do ul. Focha,
 - tereny łąk, pól i ogrodów działkowych przyległych do ul. Buszkowickiej do granicy miasta.
- rzeka Wiar - tereny zabudowy dzielnicy Przekopana i ujścia rzeki Wiar.

Tereny zagrożone podtopieniami, nie ujęte na mapach zagrożenia powodziowego, są wzdłuż potoków, a w szczególności potoku Jawor: tereny wzdłuż ulic Herburtów i Sobótki oraz potoku Sielec. Zagrożenie powodziowe na wypadek awarii obejmuje wzbieranie rzeki San w wyniku zwiększonych zrzutów wody z zapory wodnej na Solinie.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią występują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego do czasu realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych dla terenów leżących w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w ich granicach, wykluczono możliwość realizacji nowej zabudowy.

Na terenie miasta Przemyśla wzdłuż rzeki Wiar występują wały przeciwpowodziowe tj. wzdłuż lewego brzegu o łącznej długości ok. 2900 m oraz wzdłuż prawego brzegu o długości ok. 2913 m. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne na terenach

w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów.

Na terenie miasta Przemyśla obszary szczególnego zagrożenia powodzią stanowią znaczące ograniczenie dla nowej zabudowy, która w tych obszarach jest wykluczona (nie wyznaczono nowych stref z zabudową), wydzielając i pozostawiając jedynie niewielkie skupiska istniejącej już zabudowy. W terenach szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości powyżej 0,5 m, wyznaczono odrębne strefy, dla których ustalono wskaźnik zabudowy na poziomie 0% (bez możliwości nowej zabudowy).

Natomiast wzdłuż rzeki Wiar występują ograniczenia w związku położeniem tych terenów w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących wałów przeciwpowodziowych. Na obszarach tych wprowadzono zakaz nowej zabudowy oraz znacząco ograniczono możliwości inwestycyjne dla zabudowy już istniejącej.

c) Obszary gruntów zmeliorowanych.

Na terenie miasta Przemyśla (zgodnie z prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Przemyślu - ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych), na niewielkim obszarze w zachodniej części miasta znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych o powierzchni ok. 2,0 ha. Ponadto ww. ewidencja zawiera informacje na temat położenia rowów melioracyjnych i orientacyjnego położenia głównych ciągów drenarskich tj. tzw. zbieraczy. Z uwagi na niewielką powierzchnię gruntów zmeliorowanych na terenie miasta Przemyśla, nie stanowią one znaczącego ograniczenia - jednak podlegają ochronie.

d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (załącznik graficzny nr 7).

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, ustala się na podstawie terenowego kartowania geologicznego lub map osuwisk i terenów zagrożonych w skali 1 : 10 000, kart rejestracyjnych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz kart rejestracyjnych terenów, na których występują ruchy masowe ziemi.

Podczas prac terenowych prowadzonych w ramach projektu SOPO, w efekcie których powstała „Mapa osuwisk i obszarów zagrożonych ruchami masowymi”, na terenie Przemyśla rozpoznano i udokumentowano liczne osuwiska (obecnie ok 150), w tym: aktywne, okresowo aktywne, nieaktywne i o różnym stopniu aktywności w obrębie danego osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi.

Najliczniejszą grupę (ok 50%) stanowią niewielkie osuwiska o wielkości do 1 ha. Jedynie 5% powierzchni obszarów osuwiskowych stanowią osuwiska duże i bardzo duże, o wielkości powyżej 15 ha.

W Przemyślu, obszar na południe od rzeki San wyróżnia się szczególnie dużą liczbą osuwisk. Dotyczy to północnych stoków wzgórz, które rozciągają się od Góry Wapielnicy i Streczynowej, przez Kruhel Wielki i Kruhel Mały, aż do Kopca Tatarskiego. W tej strefie dominują osuwiska o dużej i bardzo dużej powierzchni, które zajmują znaczne fragmenty stoku. Wśród tych większych osuwisk znajdują się także mniejsze formy, o powierzchni

od 1 do 3 hektarów. W północnej części Przemyśla, na obszarze położonym na północ od rzeki San, osuwisk jest stosunkowo mało. Głównymi rejonami osuwiskowymi w tym terenie są Lipowica, Winna Góra oraz Park leśny Lipowica. Na terenie dzielnicy Lipowica zidentyfikowano blisko 40 osuwisk o różnorodnej wielkości oraz stopniu aktywności, z przewagą osuwisk aktywnych i okresowo aktywnych. Natomiast na stokach Winnej Góry występują cztery osuwiska, w tym największe, które zajmuje niemal cały południowy stok. W Parku leśnym na Lipowicy osuwiska mają dobrze zarysowaną formę w terenie. We wschodniej części miasta, gdzie teren jest stosunkowo płaski, osuwiska nie występują.

Dodatkowo na terenie miasta zidentyfikowano obszary zagrożone możliwością wystąpienia ruchów masowych. Kluczowym kryterium wyznaczania tych terenów było występowanie różnych typów ruchów masowych na stokach, takich jak spełzywania, zsuwania, małe osuwiska, zerwy oraz położenie obszarów w strefie intensywnej erozji potoków. Tereny zagrożone wyznaczono także na silnie zabudowanych stokach, gdzie zaobserwowano niewielkie deformacje, uszkodzenia ogrodzeń, chodników, a nawet pęknięcia budynków czy ulic, szczególnie w przypadku mocno podciętych stoków lub obciążonych nasypami. Innym kryterium były osuwiska zlokalizowane w sąsiedztwie kilku innych, zwłaszcza na stokach przeciętych wąwozami lessowymi, gdzie występowały oznaki spełzywania. Dodatkowo określono tereny zagrożone na skarpach przybrzeżnych rzek, z obawą, że erodująca rzeka może zniszczyć istniejące drogi.

Teren Przemyśla, szczególnie na południe od Sanu, jest silnie narażony na ruchy masowe ziemi, co jest istotnym uwarunkowaniem i powinno być brane pod uwagę przy zagospodarowaniu przestrzennym oraz planowaniu rozwoju miasta. Osuwiska i zagrożone tereny mogą powodować szkody w budynkach, drogach i innym zagospodarowaniu przestrzeni, co wymaga działań zapobiegawczych, np. odpowiedniego planowania inwestycji i ich monitorowania.

Wobec powyższego przyjęto generalną zasadę wykluczania i ograniczania zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi oraz terenach, na których te ruchy występują. Zostały one objęte strefami otwartymi oraz strefami zieleni i rekreacji. Niektóre ze zidentyfikowanych obszarów osuwiskowych znalazły się w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Są to przede wszystkim tereny objęte obowiązującymi mpzp oraz tereny już zainwestowane.

e) Strefy ochronne ujęć wody (załącznik graficzny nr 8).

Na terenie miasta Przemyśla obowiązuje Strefa ochrony bezpośredniej powierzchniowego ujęcia wody dla miasta, która została ustanowiona decyzją Prezydenta Miasta Przemyśla znak: AOŚ.6341.37.2017 z dnia 18.12.2017 r.

Obejmuje teren ujęcia w zasięgu istniejącego ogrodzenia, rzekę San od km 168+790 tj. 60 m poniżej osi przepławki, do 169+130 m tj. 280 m w górę, na lewym brzegu krawędzi drogi wiejskiej w Ostrowie na odcinku wzdłuż rzeki San oraz prawy brzeg rzeki San łącznie z urządzeniami służącymi do ujmowania wody.

Brak jest ustanowionej strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej oraz stref ochrony bezpośredniej i pośredniej dla ujęcia wód podziemnych.

Na terenie strefy bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

W strefie bezpośredniej należy także przestrzegać poniższych nakazów:

- zagospodarować teren zielenią,
- odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń do poboru wody,
- ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Przeprowadzona Analiza Ryzyka dla ujęcia wody wykazała, że w chwili obecnej nie ma potrzeby ustanawiania strefy ochrony pośredniej (zgodnie z pismem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Przemyślu znak: NT.023.1.2.MSJ.2024, NT.0152.8.4.MSJ.2024 z dnia 27 maja 2024r.).

Ponieważ ujęcie wody dla miasta Przemyśla na rzece San jest podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę odbiorców z terenu Przemyśla oraz miejscowości wchodzących w skład aglomeracji miejskiej, powinno być szczególnie chronione, gdyż PWiK Sp. z o.o. w Przemyślu nie posiada alternatywnego ujęcia wody dla aglomeracji w przypadku pogorszenia się jakości wody w rzece San, awarii lub konieczności wyłączenia ujęcia z przyczyn losowych.

f) Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Na terenie miasta Przemyśla nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (załącznik graficzny nr 9).

Obszar i teren górniczy „Przemyśl - 1”, położony pod względem administracyjnym w województwie podkarpackim na terenie trzech powiatów: jarosławskiego (gmina Roźwienica, Rokietnica), przemyskiego (gmina Krzywca, Żurawica, Przemyśl, Krasieczyn, Medyka, Orły) oraz miasta Przemyśl o pow. 204 725 726 m² przestał funkcjonować w związku z decyzją Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 04.04.2024 r., znak: DGK-WK-I.761.120.2023.24.BG. Wyżej wymienioną decyzją został ustanowiony nowy teren górniczy o nazwie „Przemyśl – 2”, który swymi granicami obejmuje przeważającą część obszaru objętego opracowaniem planu ogólnego dla miasta Przemyśla.

Na terenie miasta nie ustanowiono filarów ochronnych. Zakres terenu i obszaru górniczego nie ma wpływu na sposób zagospodarowania.

h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (załącznik graficzny nr 9).

Według danych przedstawionych w systemie informacji geologicznej oraz udostępnionych przez PIG - PIB na terenie miasta znajduje się 6 udokumentowanych złóż kopalin:

Gaz ziemny.

Złoże gazu ziemnego „Przemysł” GZ 4610, obejmuje swym zasięgiem obszar prawie całego Miasta Przemysła i części sąsiednich gmin (decyzją z dnia 6 grudnia 2022r. Minister Klimatu i Środowiska znak: DGK-4.735.1.2021.16.BG zatwierdził dokumentację geologiczno-inwestycyjną złoża gazu ziemnego „Przemysł”).

Złoże eksploatowane jest w ramach obszaru i terenu górniczego „Przemysł 2” zatwierdzonego decyzją Ministra Środowiska, nr DGK-WK-I.761.120.2023.24.BG.z dnia z dnia 04.04.2024 r. Zgodnie z powyższą decyzją ustanowiono wpis do rejestru obszarów górniczych i zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla obszaru o nazwie Przemysł - 2 dla części złoża Przemysł GZ4610 gazy ziemne pod numerem: 2/1/83b.

Surowce skalne i inne.

Surowce ceramiczne stanowią zasobne złoża lessów, pyłów i glin pylastych.

- Złoże Buszkowice IB 3179, kopalina główna surowca ilaste ceramiki budowlanej. Złoże było wykorzystywane do produkcji cegieł i innych wyrobów ceramicznych w cegielni Buszkowice. Obecnie zaniechano eksploatacji.
- Złoże Nehrybka IB 3177, kopalina główna surowca ilaste ceramiki budowlanej i glina. Złoże było wykorzystywane do produkcji cegieł i innych wyrobów ceramicznych w cegielni Nehrybka. Obecnie zaniechano eksploatacji.
- Złoże „Przemysł” IB 3178, przy ul. Herbutów, kopalina główna surowce ilaste ceramiki budowlanej. Złoże było wykorzystywane do produkcji cegieł i innych wyrobów ceramicznych od początku XX w., eksploatacja została zaniechana w latach 80-tych.
- Złoże „Park Wodny” KN 16460, kopalina główna piaski i żwiry. Obecnie nie prowadzi się eksploatacji tego złoża na terenie miasta, wyrobiska poeksploatacyjne oczekują na decyzję o sposobie zagospodarowania.
- Złoże „Przemysł-Zakęcie” KN 1818, kopalina główna piaski i żwiry. Położenie złoża gmina: M. Przemysł, Medyka, Żurawica. W granicach miasta znajduje się tylko część złoża. Złoże rozpoznane wstępnie.

Aktualnie złoża surowców ceramicznych zlokalizowane na terenie miasta nie są eksploatowane. Złoża te zostały uwzględnione i uwidocznione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie dla nich oddzielnych stref górnictwa SG.

i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024r. poz. 1420 z późn. zm.), uzdrowisko - to obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniających (określone ustawą) warunki, któremu nadany został status obszaru ochrony uzdrowiskowej. Miasto Przemysł nie posiada takiego statusu - nie jest obszarem uzdrowiskowym.

j) Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024r.

poz. 1292, 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej (załącznik graficzny nr 10).

Do Planu Ogólnego pozyskano bazę danych obiektów zabytkowych występujących na obszarze miasta Przemyśla (pismo z Narodowego Instytutu Dziedzictwa z dnia 25 kwietnia 2024r. znak: DDC.441.36.2024BN) dotyczącą:

- zabytków nieruchomych i archeologicznych wpisanych do Rejestru Zabytków,
- zabytków nieruchomych i archeologicznych ujęte w Krajowej Ewidencji Zabytków,
- Pomników Historii.

Według pozyskanych informacji do najcenniejszych obiektów zabytkowych należą:

- Kościół katedralny p.w. Św. Jana Chrzciciela wraz z dzwonnica dat. 1460-1549, 1578, 1724-1734, 1883-1901,
- klasztor ss. Benedyktynek wraz z kościołem p.w. św. Trójcy,
- klasztor oo. Franciszkanów wraz z kościołem p.w. św. Marii Magdaleny,
- klasztor oo. Jezuitów wraz z kościołem jezuitów,
- klasztor oo. Karmelitów wraz z kościołem p.w. św. Teresy od Jezusa,
- klasztor ss. Karmelitanek,
- klasztor oo. Reformatorów wraz z kościołem p.w. św. Antoniego,
- dawny klasztor oo. Bonifratrów,
- dawny klasztor ss. Dominikanek,
- dawny klasztor oo. Dominikanów,
- klasztor ss. Felicjanek,
- kościół p.w. NMP przy ul. Lwowskiej,
- kościół księży Salezjanów p.w. św. Józefa.

oraz liczne obiekty sakralne obrządku gr.-kat oraz prawosławnego reprezentują cerkwie:

- gr.- kat. Narodzenia Bogurodzicy przy ul. Mariackiej wraz z dzwonnica (ob.prawosławna),
- gr.- kat. fil. p.w. Św. Jana Apostoła ul. Przejazdowa, oo. bazylianów MB Bolesnej,
- gr.- kat p.w. Zaśnięcia NMP dat. 1887 ul. Wilczańska,
- wieża cerkiewna tzw. Wieża Zegarowa dat. 1777r. ob. Muzeum Dzwonów i Fajek.

W Przemyślu zostały zachowane dwie synagogi: jedna z nich dat. pocz. XX w przy ul. Słowackiego oraz przy Pl. Unii Brzeskiej dat. 1890-1892. Obiekty sakralne reprezentowane są również przez budynki: seminaryjne, wikarówki, Bibliotekę Kapituły, Dworek Kapituły, Dom Kanoniczy czy Pałace Biskupów (rym.- kat i gr.-kat) i inne.

Jednym z najstarszych obiektów miasta jest usadowiony na Wzgórzu Zamkowym Zamek Królewski dat. 1340 r., spalony w 1498 r., odbudowany ok. 1514-1542 r. późniejsze przebudowy 1612-1631r., 1759r.-1762r., 1865-1867r, oraz 1975-1991r., najcenniejsze i najstarsze elementy związane ze Wzgórzem Zamkowym stanowią ślady fundamentów rotundy oraz palatium z X-XI w., całość uzupełniają pozostałości fortyfikacji ziemno-murowanych (XIV–XVI i XVII w.) oraz Park Zamkowy.

Do cennych zespołów o charakterze pałacowo-parkowym należy Pałac Lubomirskich wraz z założeniem parkowym, oficyną, kordegardą, rządówką, stodołą, spichlerzem oraz bramą dat. XIX w.

Unikatowym w skali europejskiej jest zespół forteczny Twierdzy Przemyśl, w skład którego

wchodzą liczne obiekty takie jak: forty, szańce, bramy, koszary, budynki szpitalne i wiele innych. Obiekty Twierdzy Przemyśl powstawały na przestrzeni XIX-XX.

W obrębie granic miasta zlokalizowane są elementy Rdzenia Twierdzy, obwód Noyon.

Innymi zachowanymi obiektami o charakterze militarnym są bunkry betonowe z okresu II wojny światowej z tzw. Linii Mołotowa.

Przemyśl posiada dwa Pomniki historii :

- Obszar pomnika historii „Przemyśl - zespół staromiejski” uznany Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 2419),
- Obszar pomnika historii „Twierdza Przemyśl” uznany Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. z 2019r. poz. 159).

Formą ochrony jest również Park Kulturowy. Chroni on określony obszar krajobrazu kulturowego oraz wyróżniające się krajobrazowo tereny z zabytkami nieruchomymi, charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej.

W Przemyślu został powołany uchwałą nr 71/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r. obszar Parku Kulturowego „Stare Miasto”, dla którego obowiązuje „Plan Ochrony Parku Kulturowego Stare Miasto w Przemyślu” przyjęty uchwałą Nr 72/2022 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 kwietnia 2022r.

Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków z siedzibą w Przemyślu przekazał (pismem z dnia 27 maja 2024r. znak AZP-II.5150.4.2024.PT) bazę tabelaryczną obiektów objętych ochroną konserwatorską, z której pozyskano następujące informacje w następujących kategoriach:

- układ urbanistyczny miasta,
- zespół kościoła Katedralnego - 2 obiekty,
- zespół klasztorny ss. Benedyktynek - 6 obiektów,
- zespół klasztorny oo. Bonifratrów - 4 obiektów,
- zespół klasztorny oo. Franciszkanów - 3 obiekty,
- zespół klasztorny oo. Jezuitów - 3 obiekty,
- zespół klasztorny oo. Karmelitów Bosych - 6 obiektów,
- zespół klasztorny oo. Reformatorów - 8 obiektów,
- zespół cerkwi grecko-katolickiej „Wniebowstąpienia Pańskiego” - 3 obiekty,
- zespół cerkwi grecko-katolickiej „Narodzenia Bogurodzicy” - 3 obiekty,
- zespół klasztorny oo. Bazylianów - 2 obiekty,
- pozostałe obiekty sakralne - 27 obiektów,
- zespół seminarium duchownego grecko-katolickiego - 3 obiekty,
- zespół pałacowy biskupów rzymsko-katolickich - 4 obiekty,
- kapliczki - 12 obiektów,
- obiekty wzgórza zamkowego - 8 obiektów,
- pozostałości miejskich obwarowań obronnych - 17 obiektów,
- Twierdza Przemyśl obwód Noyon - fortyfikacje - 57 obiektów,
- Twierdza Przemyśl obiekty zaplecza, magazyny, kancelarie - 11 obiektów oraz,
- koszary artylerii - 14 obiektów,
- koszary 3 pułku artylerii fortecznej - 6 obiektów,

- koszary artylerii polnej - 10 obiektów,
- koszary 45 pułku piechoty - 21 obiektów,
- koszary 10 Batalionu Pionierów - 22 obiekty,
- zespół koszar 10 Pułku piechoty i szpitala załogowego tj. zespół koszar - 13 obiektów oraz zespół szpitala załogowego - 17 obiektów,
- schrony bojowe - 22 obiekty,
- bunkry - 7 obiektów,
- budynki użyteczności publicznej - 33 obiekty,
- zespół szpitala powszechnego - 8 obiektów,
- zespół szpitala żydowskiego - 3 obiekty,
- Zespół dworca kolejowego „Bakończyce” - 5 obiektów,
- zespół pałacowy Lubomirskich (Bakończyce) - 8 obiektów,
- zespół dworko-pałacowy „Przemyśl-Sielec” - 3 obiekty,
- zespół tartaku - 3 obiekty,
- zespół „Zajazdu - Poczty” - 3 obiekty,
- zespół wodociągu „Zasanie” - 5 obiektów,
- zespół folwarczny „Przemyśl - Pikulice” - 3 obiekty,
- szkoły i bursy - 19 obiektów,
- hotele - 9 obiektów,
- cmentarze - 20 obiektów,
- stacje transformatorowe - 11 obiektów,
- mosty i wiadukty - 8 obiektów,
- domy i obiekty pozostałe - 1363 obiektów.

W sumie na obszarze miasta występuje 1813 obiektów nieruchomości objętych ochroną konserwatorską oraz 335 stanowisk archeologicznych, w tym 9 wpisanych do krajowego rejestru zabytków, co stanowi istotne uwarunkowanie przy ustalaniu stref planistycznych.

Ustalone gminne standardy urbanistyczne planu ogólnego uwzględniają ochronę zabytków oraz zasobów kulturowych miasta Przemyśla.

k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

W mieście Przemyślu brak jest wpisów w rejestrach o lokalizacji obszarów pomników zagłady oraz brak jest zapisów o ustanowionych strefach ochronnych.

l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na terenie miasta Przemyśla występują następujące tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa utworzone na podstawie decyzji:

- Nr 119 Komendanta Straży Granicznej z dnia 8 września 2020r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Komendy Głównej Straży Granicznej poz. 41 z dnia 9 września 2020r.). Teren zamknięty obejmuje obszar o łącznej powierzchni 6,3619 ha, w skład którego wchodzi działki nr ewid. 1015, 1022, 1032/2, 1043/1, 1043/2, 1043/3, 1048, 1049, 1050, 1051, 1060, 1061 i 1072 obr. 207 przy ul. Adama Mickiewicza,

- Nr 182/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 30 października 2019r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Ministra Obrony Narodowej poz. 231 z dnia 31 października 2019r.).
- Nr 190/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 grudnia 2024r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Ministra Obrony Narodowej poz. 230 z dnia 20 grudnia 2024r.). Teren zamknięty obejmuje obszar o łącznej powierzchni 16,53 ha, w skład którego wchodzi działki nr ewid. (poz. id. 775 lp. 628) 1238 i 1239 obr. 205 przy ul. 29 Listopada, (poz. id. 776 lp. 629) 1787/1 obr. 205 przy ul. Okrzei i Zawiszy Czarnego, (poz. id. 778 lp. 631) 1241, 1242, 1243, 1244/1, 1791 obr. 205, 2344/2 obr. 202 przy ul. 29 Listopada, 235/1, 997/5, 997/9 obr. 212 (poz. 992) przy ul. J. Słowackiego, oraz dz. 528 obr. 207 przy ul. Mariackiej, które zostały wyłączone z zakresu opracowania na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz teren zamknięty infrastruktury kolejowej z zakresu transportu utworzony na podstawie decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury poz. 38 z dnia 18 września 2020r., który obejmuje 89 działek o łącznej powierzchni 76,4939 ha.
- w części wschodniej miasta Przemyśla występuje strefa ochronna od terenu zamkniętego w miejscowości Krówniki obejmująca swoim zasięgiem działki nr ewid. 351/1, 351/2, 351/3 oraz część działki drogowej nr ewid. 352 obr. 215. Strefę określono w Decyzji Lokalizacyjnej 03/78 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 10.01.1978 r.

Istniejące tereny zamknięte na terenie miasta Przemyśla nie stanowią istotnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych lecz są ważnym elementem z punktu widzenia rozwoju miasta a zwłaszcza transportu kolejowego.

m) Obszary ograniczenia użytkowania (załączniki graficzne nr 11, 12 i 13).

W granicach administracyjnych miasta Przemyśla występują obszary, dla których są ograniczenia w zagospodarowaniu. Dokonano podziału występujących uwarunkowań na dwie grupy:

- ograniczenia w zagospodarowaniu ze względu na uwarunkowania środowiskowe,
- ograniczenia w zagospodarowaniu ze względu na uwarunkowania infrastrukturalne.

Do ograniczeń w zagospodarowaniu ze względu na uwarunkowania środowiskowe zaliczono:

- tereny leśne,
- tereny osuwiskowe,
- tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- tereny parków,
- tereny stadionów,
- tereny cmentarzy,
- tereny rzeki San, Wiar, potoków i cieków wodnych i zbiorników wodnych,
- tereny obiektów Twierdzy Przemyśl.

Do ograniczeń w zagospodarowaniu ze względu na uwarunkowania infrastrukturalne zaliczono:

- tereny dróg publicznych,
- tereny komunikacji kolejowej,
- tereny infrastruktury gazowej kopalnianej i przesyłowej:
- tereny infrastruktury elektroenergetycznej,
- teren lądowiska dla śmigłowców sanitarnych,
- teren składowiska odpadów,
- teren ujęcia wody,
- tereny oczyszczalni ścieków.

Łączna powierzchnia terenów z ograniczeniami w zagospodarowaniu, na których występują powyżej wymienione uwarunkowania środowiskowe i infrastrukturalne, to 1 951,99 ha co stanowi ok 42,47% powierzchni miasta. Jest to powierzchnia która w istotny sposób wpływa na zagospodarowanie przestrzenne w mieście.

n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Jako remediację rozumie się poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Dotyczy to przede wszystkim terenów ujętych w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Remediację historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi przeprowadza się zgodnie z ustalonym planem remediacji. Teren miasta Przemyśla nie figuruje w powyższym rejestrze, w związku z czym nie zostały wyznaczone obszary wymagające przeprowadzenia remediacji.

Rekultywacja to proces przywracania terenom zniszczonym (zdegradowanym) przez działalność człowieka pierwotnej postaci lub wartości użytkowych i przyrodniczych możliwie bliskich stanowi naturalnemu. Prezydent Miasta Przemyśla wydał decyzję o ustaleniu rolnego kierunku wykonania rekultywacji nielicznych gruntów (o łącznej powierzchni 5,8213 ha) położonych w południowozachodniej i północnozachodniej części miasta.

Na terenie miasta nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024r., poz. 278) rada gminy wyznacza w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Gmina miejska Przemyśl posiada wyznaczony obszar rewitalizacji zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 93/2024 z dnia 30 września 2024r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Przemyśla (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2024r. poz. 4425) oraz uchwałą Nr 153/2024 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 listopada 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji.

W dniu 25 sierpnia 2025r. Rada Miejska w Przemyślu podjęła Uchwałę Nr 188/2025 w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Przemyśla na lata 2024-2030.

p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

W mieście Przemyślu rada miejska nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (załącznik graficzny nr 14).

Na terenie miasta występują następujące użytki rolne klas I – III oraz grunty leśne:

- grunty leśne obejmują 102 działki o łącznej powierzchni 352,37 ha co stanowi 7,83% powierzchni miasta,
- grunty rolne:
 - użytk klasy RI obejmuje 58 działek o łącznej powierzchni 64,88 ha co stanowi 1,40% powierzchni miasta,
 - użytk klasy RII obejmuje 351 działek o łącznej powierzchni 383,20 ha co stanowi 8,29% powierzchni miasta,
 - użytk klasy RIIIa obejmuje 515 działek o łącznej powierzchni 472,43 ha co stanowi 10,23% powierzchni miasta,
 - użytk klasy RIIIb obejmuje 264 działek o łącznej powierzchni 160,47 ha co stanowi 3,47% powierzchni miasta.

Grunty rolne klasy I – III w mieście zajmują ok 23,39% powierzchni miasta.

- Inne grunty klas I - III
 - łąki klasy I obejmują 14 działek o łącznej powierzchni 3,78 ha co stanowi 0,082% powierzchni miasta,
 - łąki klasy II obejmują 19 działek o łącznej powierzchni 31,89 ha co stanowi 0,69% powierzchni miasta,
 - łąki klasy III obejmują 38 działek o łącznej powierzchni 35,93 ha co stanowi 0,78% powierzchni miasta,
 - pastwiska klasy I obejmują 420 działek o łącznej powierzchni 173,36 ha co stanowi 3,75% powierzchni miasta,
 - pastwiska klasy II obejmują 304 działek o łącznej powierzchni 119,98 ha co stanowi 2,59 % powierzchni miasta,
 - pastwiska klasy III obejmują 407 działek o łącznej powierzchni 138,46 ha co stanowi 3% powierzchni miasta.

Grunty rolne klasy I – III w mieście zajmują ok. 23,39% powierzchni miasta natomiast grunty leśne to ok 7,83% powierzchni miasta. Łączna powierzchnia gruntów podlegających ochronie wynosi 1 936,75 ha, znaczna część gruntów klas I-III znajduje się w części północnej i wschodniej miasta, natomiast grunty leśne w części północnej i zachodniej. Lokalizacja gruntów leśnych nie powoduje konfliktów przestrzennych i może stanowić cenny atut dla miasta jako tereny zielone. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych na terenie miasta nie obowiązują ograniczenia w zmianie przeznaczenia gruntów

rolnych na cele nierolnicze określone w rozdziale II ustawy, niemniej jednak uwzględniono ochronę tych gruntów określając stosowne strefy i profile funkcjonalne. Ponadto w większości tereny lasów państwowych włączono w strefy SO.

r) Zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Rzeszowie znak: DPWI.7051.4.2024.JD z dnia 20 marca 2024r., według prowadzonego rejestru zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, na terenie miasta Przemyśla nie występują zakłady dużego ryzyka (ZDR) i zwiększonego ryzyka (ZZR) wystąpienia awarii przemysłowej, natomiast znajdują się dwa zakłady zaliczone do potencjalnych sprawców poważnych awarii (PSPA) tj:

- SANWIL Polska Sp. z o.o., ul. Lwowska 52, 37-700 Przemyśl,
- Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. – Zakład Uzdatniania Wody, ul. Rośtońskiego 15, 37-700 Przemyśl.

Instalacje, ustalone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Rzeszowie, które podlegają obowiązkowi uzyskania pozwolenia zintegrowanego, w podziale na branże, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości (Dz. U. z 2014r., poz. 1169) – według stanu na dzień 31.12.2023r. [<https://www.gov.pl/web/wios-rzeszow/wykaz-instalacji-objetych-obowiazkiem-posiadania- pozwolenia-zintegrowanego-ippc>]

- Ciepłownia zakładowa / Fibris S.A. w Przemyślu, data wydania pozwolenia 30.06.2006r. organ wydający Prezydent Miasta Przemyśla,
- Ciepłownia Zasanie / PGNiG Termika Energetyka Przemyśl Sp. z o.o. zs. w Warszawie, data wydania pozwolenia 27.07.2021r., organ wydający Prezydent Miasta Przemyśla,
- Instalacja Mechaniczno-Biologicznego Przetwarzania Odpadów / Zakłady Usługowe Południe Sp. z o.o. w Krakowie - Zakład w Przemyślu, data wydania pozwolenia 30.06.2016r., organ wydający Marszałek Województwa Podkarpackiego,
- Składowisko odpadów komunalnych przy ul. Piastowskiej w Przemyślu / Zakłady Usługowe Południe Sp. z o.o. w Krakowie - Zakład w Przemyślu, data wydania pozwolenia 05.11.2007r., organ wydający Marszałek Województwa Podkarpackiego,
- Instalacja do produkcji wyrobów powlekanych na bazie poliuretanów i polichlorku winylu / SANWIL Polska Sp. z o.o. w Przemyślu, data wydania pozwolenia 16.04.2007r., organ wydający Prezydent Miasta Przemyśla.

s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Na terenie miasta Przemyśla nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

4) Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla ich ograniczeniami w zagospodarowaniu (załączniki graficzne nr: 15, 16, 17, 18, 19, 20).

W zakresie obiektów infrastruktury oświatowej na terenie miasta występuje łącznie 85 obiektów infrastruktury oświatowej:

- 28 obiektów stanowiących przedszkola tj. 13 przedszkoli publicznych miejskich, 12 przedszkoli niepublicznych i 3 prywatne,
- 17 obiektów stanowiących szkoły podstawowe tj.: 11 publicznych szkół podstawowe (w tym 2 specjalne) oraz 6 szkół podstawowych niepublicznych,
- 6 szkół branżowych I stopnia,
- 12 liceów ogólnokształcących, z czego obiektów publicznych jest 7 oraz 5 niepublicznych,
- 7 techników, w tym 2 technika specjalne,
- 5 obiektów społecznych tj. Szkoła specjalna przysposabiająca do pracy, Niepubliczna Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna wczesnego wspomaganie rozwoju, Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii „Dom Matki Antoniny Mirskiej”, Bursa szkolna dla młodzieży żeńskiej, Schronisko młodzieżowe PTSM „Matecznik”.

Na terenie miasta Przemyśla zlokalizowane są następujące obiekty infrastruktury społecznej:

- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Przemyślu, który w swoim zarządzie posiada następujące jednostki:
 - budynek administracyjny MPOS ul. Leszczyńskiego 3,
 - mieszkanie wspierane ul. Żulińskiego 9/3,
 - mieszkanie wspierane ul. Żulińskiego 9/4,
 - budynek administracyjny MPOS ul. Dworskiego,
 - budynek Powiatowego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności ul. Jasińskiego 1,
 - magazyn MPOS i PZOON ul. Słowackiego 85.
- Miejski Dom Pomocy Społecznej w Przemyślu, który w swoim zarządzie posiada następujące jednostki:
 - budynek DPS ul. Wysockiego 99,
 - budynek DPS ul. Św. Brata Alberta 3.
- Miejski Ośrodek Zapobiegania Uzależnieniom w Przemyślu,
 - budynek Izby Wytrzeźwień oraz budynek gospodarczy ul. Św. Brata Alberta 10.
- Centrum Administracyjne obsługi Placówek Opiekuńczo-Wychowawczych w Przemyślu, który w swoim zarządzie posiada następujące jednostki:
 - budynek Domu dla dzieci „Maciek” ul. Jasińskiego 1,
 - budynek Domu dla dzieci „Jaś” ul. Jasińskiego 1a,
 - budynek Centrum Administracyjnego do obsługi Placówek Opiekuńczo-Wychowawczych ul. Jasińskiego 1b,
 - budynek Domu dla dzieci „Małgosia” ul. Jasińskiego 1c.
 - Powiatowy Urząd Pracy (PUP), który w swoim zarządzie posiada budynek administracyjny PUP ul. Katedralna 5.

Sieć obiektów oświatowych i społecznych jest wystarczająca, mimo zmieniających się warunków demograficznych szkoły wszystkich szczebli spełniają wymagania. Jednostki te są usytuowane w poszczególnych dzielnicach miasta umożliwiając łatwy do nich dostęp i możliwość swobodnego korzystania z nich.

Ponadto w mieście funkcjonuje wiele obiektów sportowo – rekreacyjnych, przykładowo:

- stok narciarski wraz z kolejką krzesełkową,
- tor saneczkowy,
- wodny plac zabaw,
- sztuczne lodowisko,
- kryta pływalnia,
- hala sportowa z boiskiem do koszykówki, siatkówki oraz piłki ręcznej wraz z trybunami,
- stadion piłkarski klubu Czuwaj Przemyśl im. Mieczysława Słabego,
- korty tenisowe „Czuwaj”,
- Fort Trails - park rowerowy,
- przystań wodna w Przemyślu,
- strzelnica sportowa LOK,
- boisko do gry w Bocce,
- inne stadiony, boiska wielofunkcyjne, przyszkolne orliki,
- Wschodni Szlak Rowerowy Green Velo,

Dodatkowo w mieście znajdują się tereny zieleni przeznaczone do rekreacji i wypoczynku:

- Park Zamkowy im. Mariana Strońskiego,
- Park leśny Lipowica,
- Park Lubomirskich,
- Kopiec Tatarski z terenami przyległymi na Zniesieniu,
- Zespół forteczny Twierdzy Przemyśl,
- rzeka San z bulwarami,
- rzeka Wiar.

Przemyśl położony jest w odległości około 8 km od przejścia granicznego w Medyce z Ukrainą, co generuje duży ruch tranzytowy przez miasto. Sieć infrastruktury drogowej w mieście stanowią drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne.

Przez teren miasta przebiegają dwie drogi krajowe:

- Nr 28 – relacji Zator – Wadowice – Skomielna Biała – Nowy Sącz – Jasło – Miejsce Piastowe – Sanok – Przemyśl – polsko-ukraińskie drogowe przejście graniczne Medyka,
- Nr 77 – relacji Lipnik – Sandomierz – Nisko – Jarosław – Skołoszów – Przemyśl.

Ponadto przez miasto przechodzą dwie drogi wojewódzkie:

- Nr 884 – relacji Przemyśl – Bachórz – Domaradz,
- Nr 885 – relacji Przemyśl – Malhowice.

Na terenie miasta istnieje:

- 348 odcinków dróg gminnych klas: dojazdowych i lokalnych o długości rzeczywistej 118 651,53 m,
- 81 odcinków dróg powiatowych klas: dojazdowych, lokalnych i zbiorczych o długości 62 668,0 m,
- 12 odcinków dróg wojewódzkich klasy głównej o długości 11 353,3 m,
- 13 dróg krajowych klasy głównej o łącznej długości 14 782,1 m.

W ramach Programu budowy 100 obwodnic na lata 2020-2030, planowana jest budowa zachodniej obwodnicy Przemyśla. Trasa ma przechodzić przez drogę krajową nr 28 i 77 jako droga klasy GP (droga szybkiego ruchu).

Przez miasto Przemyśl przebiegają linie kolejowe:

- Nr 91 – Kraków Główny – Medyka, odcinek Przemyśl Główny – Hurko,
- Nr 92 - Przemyśl Główny – Medyka (linia szerokotorowa), odcinek Przemyśl Główny – Hurko Mijanka,
- Nr 102 - Przemyśl – Malhowice, odcinek Przemyśl – Pikulice – Malhowice,
- Nr 120 Hurko – Krówniki,
- Nr 123 Hurko – Krówniki (linia szerokotorowa),
- Nr 613 – Żurawica ŻRC – Hurko, odcinek Żurawica ŻRC - Hurko.

Ponadto w mieście znajdują się trzy stacje kolejowe – Przemyśl Główny, Przemyśl Zasanie oraz Przemyśl Wschodni.

Na terenie miasta Przemyśla znajdują się sieci i urządzenia elektroenergetyczne:

- linie napowietrzne i kablowe WN 110 kV,
- stacje transformatorowe WN/SN,
- linie napowietrzne i kablowe SN 15 kV,
- stacje transformatorowe SN/nN,
- linie napowietrzne i kablowe nN 0,4 kV,

Lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych, może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w normach (PN/E-05100-1, EN 50341, PN-EN 50423, + N SEP-E-003 oraz PN/E-05125-1 oraz N SEP-E-004), przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa ochronna (wolna od zabudowy) od sieci elektroenergetycznych wynosi:

- dla linii napowietrznej WN 110 kV – pas 36,0 m (po 18,0 m od osi linii),
- 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 WN 110 kV – pas 3,0 m (po 1,5 m od osi linii),
- dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 (po 1,0 m od osi linii),
- dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 (po 0,5 m od osi linii).

Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w miejscach niewskazanych w planie ogólnym zależnie od potrzeb.

W przypadku lokalizacji nowych stacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania /eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznych. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN 110 kV – 11,0 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych SN 15 kV – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii kablowych SN i nN – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii,
- dla linii kablowych WN 110 kV – 1,5 m po każdej ze stron 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 nasadzenia drzew wysokich zgodnie z PN-E-05100-1 należy pozostawić pod liniami napowietrznymi WN bez nasadzeń pas o szerokości min. 20,0m, pod liniami napowietrznymi SN pozostawić bez nasadzeń pas szerokość min. 13,0m, pod liniami napowietrznymi nN pozostawić bez nasadzeń pas szerokości min 3,0 nad liniami kablowymi SN i nN należy pozostawić bez nasadzeń pas o szerokości min. 3,0 m. Dopuszcza się w pozostawionych pasach linii napowietrznych nasadzenia pod warunkiem utrzymywania pod liniami drzew nie przekraczających 2,0 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni bez nasadzeń w odległości co najmniej 4,0 m od słupa. Dla planowanych w pobliżu linii energetycznych WN i SN kopalni należy zgodnie z PN-G-02100 (górnictwo odkrywkowe) uwzględnić pas zagrożenia i pas ochronny wyrobisk odkrywkowych. Pod linią napowietrzną WN należy pozostawić pas ochronny o szerokości minimum 60,0 m (po 30,0 m od osi linii WN), a pod napowietrzną linią SN należy pozostawić pas ochronny o szerokości minimum 22,0 m (po 11,0 m od osi linii SN). W pozostawionym pasie zabrania się wydobywania (prac maszyn i urządzeń do robot ziemnych).

Zgodnie z pismem Polskich Sieci Elektroenergetycznych, Departament Eksploatacji, Wydział Zarządzania Majątkiem Sieciowym Radom, ul. Żeromskiego 75, 26-600 Radom, pismem znak 470.DE-DSR-DUR-WFR.7111.203.2024.2 z dnia 19 kwietnia 2024r., informującym, że przez teren miasta Przemyśl nie przebiegają przesyłowe linie elektroenergetyczne będące własnością PSE S.A.

Pismem Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie (z dnia 18.03.2024r. znak OT-DL.402.102.2024.2) uzupełnionym na etapie opiniowania i uzgodnienia (z dnia 08.05.2025 znak OT-DL.402.102.2024.5) poinformował, że w granicach administracyjnych miasta Przemyśla znajdują się następujące sieci i urządzenie przesyłowe gazu :

- gazociąg DN700 relacji Granica Państwa - Maćkowice,
- gazociąg DN600 relacji Granica Państwa - Maćkowice,
- gazociąg DN500/600 z Kopalni Gazu Przemyśl Wschód - Maćkowice,
- gazociąg DN500 relacji Granica Państwa - Maćkowice,
- gazociąg DN400 z Kopalni Gazu Przemyśl Zachód,
- stacja Redukcyjno-pomiarowa I^o i II^o przy ul. Wysockiego.

Warunki zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie ww. gazociągów reguluje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640), które ma charakter aktu prawnego obowiązującego.

W zakresie infrastruktury gazowej wysokiego ciśnienia eksploatowanej przez operatora (zlokalizowanej w obszarze planu ogólnego), operator sieci gazowej:

- zastrzega sobie możliwość przebudowy i remontu istniejącej infrastruktury gazowej wysokiego ciśnienia wzdłuż istniejącej trasy w strefie kontrolowanej gazociągu,

- zastrzega sobie możliwość budowy nowych sieci, obiektów budowlanych oraz urządzeń sytemu gazowniczego w celu obsługi obszaru oraz dla realizacji niezbędnych inwestycji pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu ogólnego,
- informuje, że odległości nowych sieci i urządzeń sytemu gazowniczego od obiektów budowlanych oraz terenów należy ustalić wg przepisów odrębnych,
- ustala obowiązek uzgadniania z operatorem gazociągów wysokiego ciśnienia wszelkich inwestycji uzbrojenia terenu, robot budowlanych, projektów i prac zagospodarowania terenu w zblizeniu tj. w strefie ochronnej gazociągów wysokiego ciśnienia.

Sieci przesyłowe stanowią ważny element infrastruktury technicznej gazowej z punktu widzenia bezpieczeństwa energetycznego państwa i regionu. Niestety sieć gazociągów przesyłowych wprowadza znaczne ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenów przyległych poprzez ustanowione strefy wolne od zabudowy.

PGNiG GRUPA ORLEN, ORLEN Spółka Akcyjna – Oddział w Sanoku Dział Mierniczy, pismem z dnia 29 maja 2024r. znak OGiE/DE/DEM/S/184/2024, przekazało dane przestrzenne z lokalizacją i przebiegiem:

- gazociągów kopalnianych,
- odwiertów gazowych czynnych oraz stref wolnych od zabudowy od tych odwiertów, (o promieniu $r = 50\text{m}$ oraz stref zmniejszonych decyzją Kierownika Ruchu Zakładu Górniczego),
- odwiertów zlikwidowanych oraz ustalonych dla nich stref wolnych od zabudowy (o promieniu $r = 5\text{m}$),
- zabudowy technologicznej kopalń oraz ustalonych dla niej stref wolnych od zabudowy niezwiązanej z eksploatacją (o promieniu $r = 50\text{m}$),
- obszaru projektowanych wierceń górniczych „PAD Zielonka”.

Dla gazociągów kopalnianych (stanowiących własność zakładu górniczego) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz parametrami ustalonymi u operatora gazociągu.

Pozyskane informacje dotyczące lokalizacji zabudowy technologicznej kopalń, przebiegu sieci oraz stref od tych obiektów zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref funkcjonalnych.

W zakresie infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.

Istniejąca i projektowana sieć infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej zapewnia prawidłową obsługę i zrównoważony rozwój struktur przestrzennych miasta.

Łączna długość sieci wodociągowej rozdzielczej i magistralnej na terenie Gminy Miejskiej Przemyśl (na podstawie sprawozdania GUS M-06 za 2023r.) wynosi 187,6 km, w tym: sieci magistralnej - 23,0 km, sieci rozdzielczej - 164,6 km. Zakład Uzdatniania Wody wraz ujęciem wody dla miasta Przemyśla znajduje się w zachodniej części m. Przemyśla, na prawym brzegu rzeki San. Strefa ochrony bezpośredniej powierzchniowego ujęcia wody dla miasta Przemyśla została ustanowiona decyzją Nr AOS.6341.37.2017 z dnia 18.12.2017r. Prezydenta Miasta Przemyśla. Brak jest ustanowionej strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej oraz stref ochrony bezpośredniej i pośredniej dla ujęcia wód podziemnych. Ponadto w mieście zlokalizowane są przepompownie wody:

ul. Pelczara, ul. Opalińskiego, ul. Bielskiego, ul. Przemysława, ul. Swobodna, ul. Jastrzębia, ul. Piastowska, ul. Kruhelska.

Na podstawie sprawozdania GUS M-06 za rok 2023 łączna długość czynnej sieci sanitarnej na terenie Gminy Miejskiej Przemysł wynosi 220,6 km.

Przepustowość oczyszczalni ścieków zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym wynosi 28 200 m³/dobę.

W zakresie ciepłownictwa głównym operatorem ciepła systemowego jest Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Przemysłu. MPEC Sp. z o.o. jest głównym dostawcą ciepła do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej największych osieli w mieście oraz do części zabudowy usługowej. Łącznie z sieci centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej korzysta 660 obiektów (budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych). Podstawowym elementem zaopatrzenia w ciepło systemowe jest „Ciepłownia Zasanie” należąca do PGNiG TERMIKA Energetyka Przemysł Sp. z o.o. łączna moc jednostki to 80,15 MW.

Podstawową magistralę ciepłowniczą stanowi wyprowadzona z ciepłowni Zasanie sieć 2xDn500, która rozdziela się na trasy:

- 2xDn300 w kierunku mostu im. Siwca,
- 2xDn300 w kierunku ulic Lelewela – Okrzei,
- 2xDn300 wzdłuż ul. 3 Maja,
- odgałęzienie sieci (2x Dn250) w kierunku Szpitala Wojewódzkiego na Monte Cassino.

Długość sieci na terenie miasta to ponad 44 km pracująca w systemie rozgałęźnym, z czterema pierścieniami ciepłowniczymi przewidzianymi do pracy w systemie awaryjnym.

Prawobrzeżna część Przemysła:

- 20,91 km sieci ciepłowniczej,
- 210 węzłów cieplnych (w tym 6 eksploatowanych przez odbiorców),
- 322 ogrzewanych budynków.

Lewobrzeżna część Przemysła:

- 22,65 km sieci ciepłowniczej,
- 195 węzłów cieplnych (w tym 23 eksploatowane przez odbiorców),
- 350 ogrzewanych budynków.

W 2023 roku istniejącą infrastrukturę rozbudowano o nową elektrociepłownię zasilaną gazem, która produkuje ciepło na potrzeby miejskiego systemu ciepłowniczego i jednocześnie wytwarza energię elektryczną. Moc jednostki wynosi 12,19 MW energii cieplnej i 5,19 MW energii elektrycznej.

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego przyjęty został uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r.

Audyt krajobrazowy identyfikuje, charakteryzuje oraz ocenia krajobrazy i na tej podstawie wyłania krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Rekomendacje i wnioski zawarte

w audycie mają charakter ogólny i stanowią formę postulatu - nie stanowią formy nakazu, zakazu bądź ograniczeń. Wytyczne te mają wpływ na politykę przestrzenną gminy. W mieście Przemyślu wyznaczono dziesięć krajobrazów priorytetowych, dla których opisano szczegółowe rekomendacje dotyczące zagospodarowania oraz zachowania unikalnych cech. Są to krajobrazy: Przemyśl – Bakończyce, Przemyśl - Za Wiarem, Krówniki, San od Trepczy do Przemyśla, Przemyśl – działki, Przemyśl – Winna Góra, Przemyśl – Herburtów, Przemyśl – park, Przemyśl i Przemyśl – cmentarz główny.

Na terenie miasta występują również obszary i obiekty o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 upizp (takie jak: park kulturowy, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, rezerваты przyrody oraz obiekty proponowane do umieszczenia na listach światowego dziedzictwa UNESCO – Twierdza Przemyśl). Wszystkie rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie ww. obszarów i obiektów zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznym w planie ogólnym.

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

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym do projektu planu ogólnego zawarto:

- charakterystykę stanu i funkcjonowania środowiska,
- diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
- wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku,
- przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- ocenę przydatności środowiska dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania terenu (w szczególności: przydatność dla zabudowy, rolnictwa, funkcji leśnej, turystyki, sportu i rekreacji, funkcji przemysłowo-składowej, pełnienia funkcji przyrodniczych),
- określenie uwarunkowań ekofizjograficznych w postaci wniosków z analiz, prognoz i ocen (w szczególności: określenie przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych - do rozwoju funkcji mieszkaniowej, kształtowania terenów otwartych, pełnienia funkcji rolniczej, rozwoju funkcji leśnej, pełnienia funkcji przyrodniczej; wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska, określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska, ograniczeń wynikających z występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska).

Na podstawie wykonanego opracowania ekofizjograficznego określono ustalenia sporządzanego planu ogólnego zapewniające warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Najistotniejszym wnioskiem do projektu planu ogólnego wynikającym z opracowania ekofizjograficznego jest wskazanie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przydatności środowiska dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania terenu.

Uwarunkowania przyrodnicze wpłynęły w dużej mierze na kształtowanie struktury

funkcjonalno przestrzennej miasta Przemyśla – uwzględniono przede wszystkim:

- położenie w zasięgu obszarów chronionych,
- występowanie w granicach miasta rezerwatów przyrody oraz stanowiska dokumentacyjnego i pomników przyrody,
- lokalizację w dolinie Sanu korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym,
- ochronę doliny Sanu pełniącą rolę korytarza przewietrzania miasta,
- ochronę doliny Wiaru jako lokalnego korytarza ekologicznego,
- położenie części miasta w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych,
- położenie miasta w zasięgu obszaru i terenu górniczego,
- położenie części miasta w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki San i Wiar,
- występowanie w części miasta osuwisk aktywnych, terenów osuwiskowych oraz potencjalnie osuwiskowych,
- występowanie terenów leśnych,
- potrzebę kształtowania (wzmacniania) ekologicznych powiązań funkcjonalnych z przyrodniczymi obszarami funkcjonalnymi (systemy przyrodnicze gmin) w terenach otaczających,
- potrzebę utrzymania podstawowego systemu przyrodniczego miasta poprzez ustalenie funkcji przyrodniczych stanowiących ochronę walorów przyrodniczych.

Na podstawie ocen i analiz określono przydatność poszczególnych terenów:

- tereny przydatne do pełnienia funkcji przyrodniczej - uwzględniając systemy przyrodnicze w obrębie miasta,
- tereny przydatne do rozwoju funkcji mieszkaniowej,
- tereny przydatne do pełnienia funkcji rolniczej,
- tereny przydatne dla rozwoju funkcji leśnej.

Wskazano tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska.

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym posłużyły jako podstawa do wyznaczania stref, określenia ich zasięgu i profilu oraz do ustalenia dla nich parametrów i wskaźników.

Zasoby przyrodnicze oraz warunki fizjograficzne stwarzają nie tylko możliwości rozwoju miasta Przemyśla, wprowadzają także ograniczenia różnych funkcji, wynikające z rangi zasobów naturalnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych lub statusu prawnego zasobów przyrody. Ustalając profile stref planistycznych w projekcie planu ogólnego określono ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska jak i ograniczenia wynikających z występowania zagrożeń.

7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wykorzystując następujące dane statystyczne:

M_{p2044} = 43199 osób - prognozowana liczba mieszkańców miasta Przemyśla na 2044 rok,

$M_{20} = 45358,95 \sim 45359$ osób - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców miasta powiększoną o 5%, w oparciu o udostępnione dane przez Główny Urząd Statystyczny w obszarze tematycznym „Prognoza ludności” zakładka „Prognoza ludności na lata 2023 - 2060” data publikacji 31.08.2023r.

Aktualizacja z 18.07.2024, zamieszczone zostały pliki zawierające prognozę dla gmin na lata 2041-2060. Wyniki prognozy na lata 2023-2040 pozostały niezmienione. Prognoza dla gmin na wszystkie lata jest zgodna z prognozą dla powiatów na lata 2023-2060.

Dane wg stanu na 2025.04.03

(źródło: stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1).

$PUM_0 = 1\ 622\ 055\ m^2$ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście zgodnie z najnowszymi danymi zawartymi w Banku Danych Lokalny GUS, kategoria: K11 „Gospodarka mieszkaniowa i komunalna” grupa: G231 „Zasoby mieszkaniowe” podgrupa: 2166 „Zasoby mieszkaniowe” – obecnie dostępne za rok 2024.

Dane wg stanu na 2025.04.03.

(źródło: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica>).

Biorąc pod uwagę powyższe dane oraz stosując wzór zawarty z §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, obliczono w następujący sposób zapotrzebowanie na nowa zabudowę ZAP:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$ZAP = 45359\ \text{osób} - 1\ 622\ 055\ m^2 / 40,7\ m^2 = 5505\ \text{osoby}$$

Z obliczeń wynika, że przy prognozowanej liczbie mieszkańców należy uwzględnić zapotrzebowanie na nową zabudowę dla **4 808** osób w mieście Przemyślu.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w mieście Przemyślu P_{20} wynosi:

zgodnie ze wzorem nr 1

$$P_{20} = 3xP_0 - 2xP_{-10}$$

$$P_{20} = 3x29,3 - 2x23,6 = 87,9 - 47,2 = 40,7$$

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi tj. (stan na 2024 rok 1 622 055 / 55292 mieszkańców) 29,3 m².

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 10 lat przez rokiem, stan na 2014 rok (1 498 632 / 63440 mieszkańców) 23,6 m².

lub zgodnie ze wzorem nr 2

$$P_{20} = 2xP_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2x29,3 - 20,1 = 58,6 - 20,1 = 38,5$$

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi tj. (stan na 2024 rok) 29,3 m².

P₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 20 lat przez rokiem, (stan na 2004 rok 1 363 915 / 67850 mieszkańców) 20,1 m².

P₂₀ = 40,7 m² - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w mieście na jednego mieszkańca.

8) Wyznaczenie Obszaru Uzupelnienia Zabudowy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym, pozyskano bazę istniejącej zabudowy znajdującą się w zasobach geodezyjnych w Grodzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Przemyśle przy ul. Waygarta 1 za pośrednictwem dostępnej sieciowej usługi pobierania wfs.

Podstawą planowania przestrzennego zgodnie z art. 21 Ustawy z dnia Prawo geodezyjne i kartograficzne stanowią dane zawarte w bazie ewidencji gruntów i budynków. Ponadto zgodnie z §18 ust.1 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków danymi ewidencyjnymi dotyczącymi budynku są m.in. rodzaj budynku według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej. Pozyskana baza "egib" zawiera 11 921 (11944) obiektów (rekordów) na terenie miasta Przemyśla.

Zgodnie z §1 pkt 1 do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy przyjęto budynki, które w swoich atrybutach zawierają się w Klasyfikacji Środków Trwałych w następujących klasach:

101 - budynki przemysłowe (oznaczone lit.: „p” w bazie egib) (153 szt.),

103 - budynki handlowo-usługowe (oznaczone lit.: „h” w bazie egib) (476 szt.),

105 - budynki biurowe (oznaczone lit.: „b” w bazie egib) (144 szt.),

106 - budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej (oznaczone lit.: „z” w bazie egib) (53 szt.),

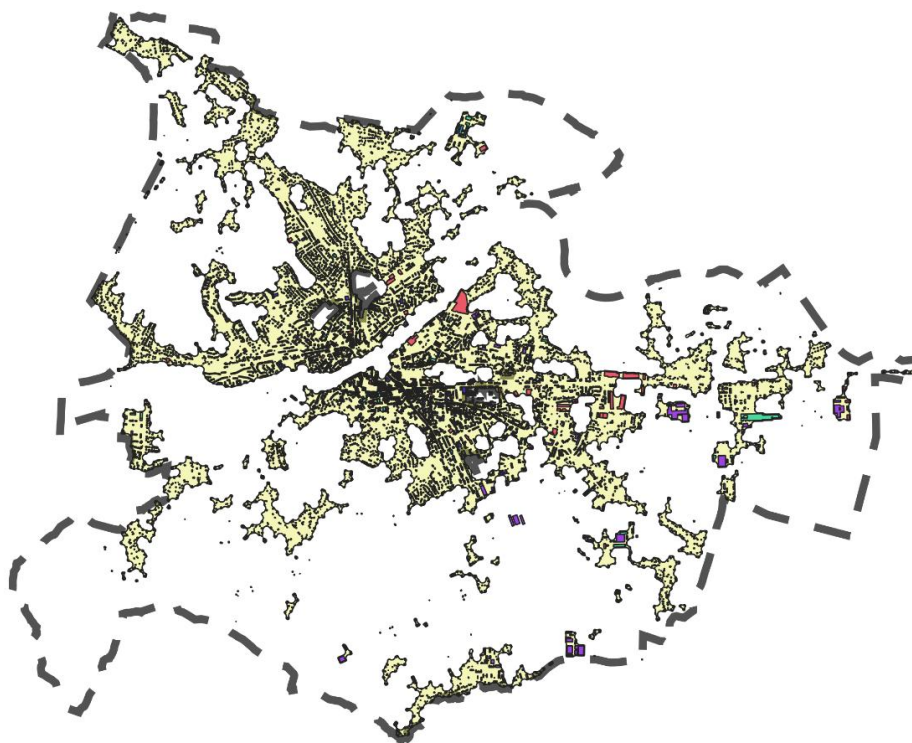
107 - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe (oznaczone lit.: „k” w bazie egib) (154 szt.),

109 - budynki niemieszkalne (hotele, schroniska, budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego, obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną indywidualną, zakłady karne i areszty, obiekty miejskie użyteczności publicznej) (oznaczone lit.: „i” w bazie egib) (2626 szt.),

110 - budynki mieszkalne (oznaczone lit.: „m” w bazie egib) (5928 szt.).

Łącznie analizą objęto 9534 budynków wymienionych w klasach jak powyżej.

Nie wzięto pod uwagę obiektów sklasyfikowanych jako: 102 budynki transportu i łączności (oznaczone lit.: „t” w bazie egib) (1709 szt.), 108 budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (oznaczone lit.: „g” w bazie egib) (483 szt.), 104 zbiorniki silosy i budynki magazynowe (oznaczone lit.: „s” w bazie egib) (218 szt.), które stanowią łącznie 2410 budynków. Pozyskane dane wraz z granicą opracowania planu ogólnego wykorzystano jako dane źródłowe do wyznaczenia "Obszaru OUZ" wykorzystując udostępnione narzędzie przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departament Planowania Przestrzennego pod nazwą "wtyczka APP 2,0".



Schemat wyznaczenia Obszarów Uzupelnienia Zabudowy przy pomocy APP 2,0

W ten sposób wyznaczono **105** obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni wyznaczonych obszarów $P_u = 1254,11$ ha. Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy uwzględnia istniejące lokalne uwarunkowania, w tym tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego przekazanymi przez Ministra Klimatu i Środowiska za pismem z dnia 22 października 2020 r. znak: DGW-1.452.1.2020.

Obliczono łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób zawarty w §1 ust. 1 pkt. 1-3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. tj. określono zgrupowanie nie mniejsze niż 5 budynków w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego budynku w zgrupowaniu, oraz wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach i do obszarów wyznaczonych dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m^2 , ograniczone z każdej strony krzywą.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób zawarty w §1 ust. 1 pkt 1–3 ww. Rozporządzenia – $P_b = 1928,02$ ha.

Na podstawie §1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. obliczono maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy na podstawie wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_u wynosi $1254,11$ ha (łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1),

P_b wynosi $1928,02$ ha (oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3), p

Obliczenie: $P_p = 25\% \times (1928,02 \text{ ha} - 1254,11) = 25\% \times 673,91 = 168,48 \text{ ha}$

Na podstawie bazy granic ewidencyjnych działek dokonano doprecyzowania zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy wyłączając obszary zagrożenia powodziowego, tereny komunikacji drogowej i tereny komunikacji kolejowej.

Dokonano weryfikacji i poprawności geometrii uzyskanych obiektów.

9) Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Zgodnie z rozporządzeniem 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 wyrysów – „chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- a) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- b) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Dla potrzeb obliczania chłonności dokonano analizy powierzchni niezabudowanych oraz luk w zabudowie w wyznaczonych strefach (dla każdej strefy osobno) z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań tj. tereny zagrożenia powodziowego, tereny na których występuje infrastruktura techniczna - w szczególności sieci gazowe kopalniane, sieci gazowe przesyłowe, sieci i obiekty infrastruktury elektroenergetyczne, wywołujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Łącznie uzyskano następujące powierzchnie niezabudowane oraz luki w zabudowie dla poszczególnych kategorii stref:

Strefy 1SW do 35SW = 57,52 ha

Strefy 1SJ do 78SJ = 163,36 ha

Strefy 1SZ do 4SZ = 0,95 ha

Dokonano szczegółowych obliczeń dla każdej strefy planistycznej z zakresu SW, SJ i SZ wykorzystując następujący wzór:

$$Ch = I \times P_{st} \times W_{kor} \times W_{prog}$$

Ch – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej,

I – oznacza maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla strefy planistycznej,

P_{st} – oznacza powierzchnię terenów niezabudowanych w strefie planistycznej, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażoną w hektarach (w tabeli wpisano „0” jeżeli działka lub działki nie spełniały warunków do zabudowy),

Wkor – oznacza wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy przy intensywności zabudowy znormalizowanej do wartości 1 na podstawie analizy stanu istniejącego oraz prognozowanego w danym typie zabudowy na obszarze gminy).

Wartość wskaźnika Wkor obliczono na podstawie:

- inwentaryzacji urbanistycznej,
- analizy gęstości zaludnienia netto na podstawie danych meldunkowych z 2023r.,
- prognozowanych typów (zabudowy) zagospodarowania strefy wielofunkcyjnej najbardziej pożądanego z punktu widzenia rozwoju przestrzennego miasta.

Na podstawie rozszerzonych analiz urbanistycznych oraz prognozowanych typów zabudowy przyjęto następujące uśrednione wartości wskaźniki **Wkor**:

- dla stref wielofunkcyjnych SW - 47
- dla stref wielofunkcyjnych SJ – 20
- dla stref wielofunkcyjnych SZ - 20

Wprog – oznacza wskaźnik prognozowanych proporcji w strefie między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami (rozumiany jako udział zabudowy mieszkaniowej w ramach strefy wielofunkcyjnej).

Na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prognozowanych typów zabudowy przyjęto następujące wskaźniki **Wprog**:

- dla stref wielofunkcyjnych SW - 0,5
- dla stref wielofunkcyjnych SJ – 0,5
- dla stref wielofunkcyjnych SZ – 0,8

W wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW na terenie miasta Przemyśla chłonność wynosi:

Oznaczenie	Symbol	Maks. nadziemna intensywność zabudowy "I"	Powierzchnia działek niezabudowanych w tym luk w zabudowie w ha "Pst"	wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy "Wkor"	wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową w strefie a innymi funkcjami "Wprog"	chłonność terenów niezabudowanych w liczbie osób "Ch"
1SW	SW	3,0	1,5	47	0,5	106
2SW	SW	5,0	3	47	0,5	353
3SW	SW	3,0	0,72	47	0,5	51
4SW	SW	2,0	0,2	47	0,5	9
5SW	SW	5,0	9,5	47	0,5	1116
6SW	SW	5,0	3,2	47	0,5	376
7SW	SW	2,0	0,3	47	0,5	14
8SW	SW	5,0	14	47	0,5	1645
9SW	SW	1,2	8	47	0,5	226
10SW	SW	3,0	10	47	0,5	705
11SW	SW	1,2	0	47	0,5	0
12SW	SW	0,7	0	47	0,5	0
13SW	SW	5,0	3,3	47	0,5	388
14SW	SW	5,0	1,3	47	0,5	153
15SW	SW	1,2	0,2	47	0,5	6
16SW	SW	1,2	0,6	47	0,5	17
17SW	SW	1,2	0	47	0,5	0
18SW	SW	1,0	0	47	0,5	0
19SW	SW	2,0	0	47	0,5	0
20SW	SW	2,5	0	47	0,5	0

21SW	SW	1,5	0,6	47	0,5	21
22SW	SW	1,2	0,1	47	0,5	3
23SW	SW	3,5	1	47	0,5	82
24SW	SW	5,0	0	47	0,5	0
25SW	SW	5,0	0	47	0,5	0
26SW	*SW	5,0	0	47	0,5	0
27SW	*SW	3,0	0	47	0,5	0
28SW	*SW	3,0	0	47	0,5	0
29SW	*SW	2,0	0	47	0,5	0
30SW	*SW	2,0	0	47	0,5	0
31SW	*SW	5,0	0	47	0,5	0
32SW	*SW	5,0	0	47	0,5	0
33SW	*SW	5,0	0	47	0,5	0
34SW	*SW	5,0	0	47	0,5	0
35SW	*SW	3,5	0	47	0,5	0
łącznie powierzchnia :			57,52 ha	łącznie osób:		5271 os.

*SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

Prognozowana liczba nowych mieszkańców strefach SW wynosi **5271 osób**.

W wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ na terenie miasta Przemyśla oszacowana chłonność wynosi:

Oznaczenie	Symbol	maks. nadziemna intensywność zabudowy "I"	powierzchnia działek niezabudowanych w tym luk w zabudowie w ha "Pst"	wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy "Wkor"	wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową w strefie a innymi funkcjami "Wprog"	chłonność terenów niezabudowanych w liczbie osób "Ch"
1SJ	SJ	1,5	0,3	20	0,5	5
2SJ	SJ	0,5	0,2	20	0,5	1
3SJ	SJ	0,6	0,5	20	0,5	3
4SJ	SJ	0,8	0	20	0,5	0
5SJ	SJ	1,2	8,5	20	0,5	102
6SJ	SJ	1,2	60,2	20	0,5	722
7SJ	SJ	1,2	18,6	20	0,5	223
8SJ	SJ	0,5	7,1	20	0,5	36
9SJ	SJ	0,5	0	20	0,5	0
10SJ	SJ	1,0	2	20	0,5	20
11SJ	SJ	1,0	0	20	0,5	0
12SJ	SJ	0,3	0,4	20	0,5	1
13SJ	SJ	1,2	11,1	20	0,5	133
14SJ	SJ	1,2	14,6	20	0,5	175
15SJ	*SJ	1,2	0	20	0,5	0
16SJ	SJ	1,2	1,4	20	0,5	17
17SJ	*SJ	0,5	0	20	0,5	0
18SJ	SJ	0,8	0	20	0,5	0
19SJ	SJ	0,8	0	20	0,5	0
20SJ	SJ	0,1	0,6	20	0,5	1
21SJ	SJ	0,8	0,2	20	0,5	2
22SJ	SJ	1,0	0,4	20	0,5	4
23SJ	SJ	0,8	0,8	20	0,5	6
24SJ	SJ	1,0	6,2	20	0,5	62
25SJ	SJ	1,0	0,5	20	0,5	5
26SJ	SJ	1,2	1,5	20	0,5	18
27SJ	SJ	1,2	0,2	20	0,5	2
28SJ	SJ	0,5	0	20	0,5	0
29SJ	SJ	0,8	0	20	0,5	0
30SJ	SJ	0,8	0	20	0,5	0
31SJ	SJ	1,0	0	20	0,5	0
32SJ	SJ	0,5	0	20	0,5	0

33SJ	SJ	1,2	0	20	0,5	0
34SJ	SJ	1,2	0,7	20	0,5	8
35SJ	SJ	1,2	0	20	0,5	0
36SJ	SJ	1,2	0,8	20	0,5	10
37SJ	SJ	0,8	0	20	0,5	0
38SJ	SJ	1,2	0,9	20	0,5	11
39SJ	SJ	1,2	0,9	20	0,5	11
40SJ	SJ	1,2	1,2	20	0,5	14
41SJ	SJ	1,0	5,6	20	0,5	56
42SJ	*SJ	0,5	0	20	0,5	0
43SJ	SJ	1,0	0,2	20	0,5	2
44SJ	SJ	1,0	0,3	20	0,5	3
45SJ	SJ	1,0	1,1	20	0,5	11
46SJ	SJ	0,1	0	20	0,5	0
47SJ	SJ	0,5	0	20	0,5	0
48SJ	SJ	1,2	1,3	20	0,5	16
49SJ	SJ	1,2	1,9	20	0,5	23
50SJ	SJ	1,2	6	20	0,5	72
51SJ	SJ	0,8	0,8	20	0,5	6
52SJ	SJ	1,2	2	20	0,5	24
53SJ	SJ	0,8	0	20	0,5	0
54SJ	SJ	0,5	0,4	20	0,5	2
55SJ	SJ	1,0	0	20	0,5	0
56SJ	SJ	1,2	0,3	20	0,5	4
57SJ	SJ	1,2	0,2	20	0,5	2
58SJ	*SJ	0,6	0	20	0,5	0
59SJ	*SJ	0,6	0	20	0,5	0
60SJ	*SJ	1,5	0	20	0,5	0
61SJ	*SJ	1,5	0	20	0,5	0
62SJ	*SJ	1,5	0	20	0,5	0
63SJ	*SJ	1,5	0	20	0,5	0
64SJ	*SJ	1,5	0	20	0,5	0
65SJ	*SJ	1,2	0	20	0,5	0
66SJ	*SJ	1,2	0	20	0,5	0
67SJ	*SJ	1,2	0	20	0,5	0
68SJ	*SJ	1,2	0	20	0,5	0
69SJ	SJ	1,2	0,061	20	0,5	1
70SJ	SJ	1,2	0,2	20	0,5	2
71SJ	*SJ	1,2	0	20	0,5	0
72SJ	SJ	1,2	0	20	0,5	0
73SJ	*SJ	1,2	0	20	0,5	0
74SJ	*SJ	1,2	0	20	0,5	0
75SJ	*SJ	1,2	0	20	0,5	0
76SJ	SJ	1,2	0,1	20	0,5	1
77SJ	SJ	0,6	1,6	20	0,5	10
78SJ	SJ	0,6	1,5	20	0,5	9
łącznie powierzchnia :			163,36 ha	łącznie osób:		1836 os.

*SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

Prognozowana liczba nowych mieszkańców strefach SJ wynosi **1836 osób**.

W wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ na terenie miasta Przemysła oszacowana chłonność wynosi:

Oznaczenie strefy	symbol	maks. nadziemna intensywność zabudowy "I"	powierzchnia działek niezabudowanych w tym luk w zabudowie w ha "Pst"	wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy "Wkor"	wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową w strefie a innymi funkcjami "Wprog"	chłonność terenów niezabudowanych w liczbie osób "Ch"
1SZ	SZ	0,5	0,2	20	0,8	2
2SZ	SZ	1,0	0,12	20	0,8	2
3SZ	SZ	0,5	0,54	20	0,8	4
4SZ	SZ	0,5	0,09	20	0,8	1
łącznie powierzchnia :			0,95 ha	łącznie osób:		9 os.

Prognozowana liczba nowych mieszkańców strefach SZ wynosi **9 osób**.

Po dokonanych obliczeniach w tabelach poniżej uzyskano następujące wyniki chłonności zabudowy dla stref planistycznych:

Suma chłonności dla strefy 1SW do 35SW wynosi: 5271 osób

Suma chłonności dla strefy 1SJ do 78SJ wynosi: 1836 osób

Suma chłonności dla strefy 1SZ do 4SZ wynosi: 9 osób

**Suma chłonności dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ)
wynosi łącznie: 7116 osoby**

Procent wykorzystania ZAP w terenach niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej wyliczono według wzoru:

$$(S*100)/ZAP = (7116*100) / 5505 = 129,26\%$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma terenów niezabudowanych w strefach zabudowy mieszkaniowej w tym luk w istniejącej zabudowie nie może być mniejsza od **70%** (3853,5 osób) i większa niż **130%** (7156,5 osób) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście Przemysłu.

Oznacza to, że potencjalna rezerwa sumy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w mieście Przemysłu wynosi **0,74%**.

Powyższa wartość potwierdza, że wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z dopuszczoną zabudową mieszkaniową nie naruszają zasad wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową określonych w art.13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami).

CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA:

Prezentacja graficzna danych przestrzennych stanowi załącznik Nr 1 do uzasadnienia.

1. Danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o którym mowa w art. 67a ust.3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 upizp, obejmują co najmniej:
 - 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
Granica miasta Przemysła pochodzi z Państwowego Rejestru Granic (PRG) jest urzędową, referencyjną bazą danych stanowiącą podstawę dla innych systemów informacji przestrzennej, wykorzystujących dane dotyczące podziałów terytorialnych kraju oraz ewidencji miejscowości, ulic i adresów. Granica została pobrana w układzie współrzędnych EPSG:2180 - ETRF2000-PL / CS92, z wyłączeniem terenami zamkniętymi, które są administrowane przez Ministerstwo Obrony Narodowej, Regionalnego Zarządu Infrastruktury MON w Lublinie oraz Głównego Komendanta Straży Granicznej.
 - 2) lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
 - 3) atrybuty zawierające informacje o akcie, - atrybuty sporządzone we wtyczce - aplikacji APP sporządzonej na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii, Departament Planowania Przestrzennego.
2. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej,
3. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządzono na kopii mapy w postaci elektronicznej udostępnionej przez Głównego Geodetę Kraju z serwisu: www.geoportal.gov.pl zgodnie z pismem GK-KARTO.7210.3.2024 z dnia 18 kwietnia 2024r. w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:10 000.

Wykaz załączników do uzasadnienia:

1. Załącznik graficzny Nr 1
PLAN OGÓLNY MIASTA PRZEMYŚLA (prezentacja graficzna danych przestrzennych) w skali 1:10 000.
2. Załącznik graficzny Nr 2
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA część 1 i 2.
3. Załącznik graficzny Nr 3
ZAŁOŻENIA PLANU OGÓLNEGO NA TLE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA część 1 i 2.
4. Załącznik tabelaryczny Nr 4
GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE.
5. Załącznik graficzny - schemat Nr 5
FORMY OCHRONY PRZYRODY.
6. Załącznik graficzny - schemat Nr 6
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50m OD STOPY WAŁU.
7. Załącznik graficzny – schemat Nr 7
OSUWISKA I TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH TE RUCHY WYSTĘPUJĄ.
8. Załącznik graficzny – schemat Nr 8
STOSUNKI WODNE.
9. Załącznik graficzny - schemat Nr 9
TERENY GÓRNICZE I ZŁOŻA KOPALIN – schemat
10. Załącznik graficzny – schemat Nr 10
OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ, STREFY KONSERWATORSKIE.
11. Załącznik graficzny – schemat Nr 11
ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA.
12. Załącznik graficzny – schemat Nr 12
CMENTARZE KOMUNALNE I WYZNANIOWE.
13. Załącznik graficzny – schemat Nr 13
GOSPODARKA WODNA.
14. Załącznik graficzny – schemat Nr 14
UŻYTKI CHRONIONE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.
15. Załącznik graficzny – schemat Nr 15
ANALIZA DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.
16. Załącznik graficzny – schemat Nr 16
OBIEKTY SPORTOWE I REKREACYJNE.
17. Załącznik graficzny – schemat Nr 17
SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ.
18. Załącznik graficzny – schemat Nr 18
SIECI ELEKTROENERGETYCZNE NISKIEGO, ŚREDNIEGO I WYSOKIEGO NAPIĘCIA.
19. Załącznik graficzny – schemat Nr 19
SIECI WODOCIĄGOWE I KANALIZACYJNE.
20. Załącznik graficzny – schemat Nr 20
SIECI CIEPŁOWNICZE.