



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 8 czerwca 2026 r.

Poz. 2296

### UCHWAŁA NR XXXIV/226/2026 RADY GMINY PRZEMYŚL

z dnia 13 marca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w gminie Przemyśl**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U z 2025r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXI/241/2021 Rady Gminy Przemyśl z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemyśl, zmienioną Uchwałą Nr XLIV/318/2022 Rady Gminy Przemyśl z dnia 28 lutego 2022r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/241/2021 Rady Gminy Przemyśl z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemyśl, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przemyśl uchwalonego Uchwałą Nr III/20/2002 Rady Gminy Przemyśl z dnia 27 grudnia 2002r., ze zmianami,

### **RADA GMINY PRZEMYŚL** **uchwała, co następuje:**

#### **DZIAŁ I.** **USTALENIA OGÓLNE** **Rozdział 1.** **Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemyśl, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni około 8,8412ha, w granicach wskazanych w części graficznej planu na rysunku planu, zgodnym z załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały Nr XXXI/241/2021 Rady Gminy Przemyśl z dnia 29 kwietnia 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemyśl, zmienionym uchwałą Nr XLIV/318/2022 Rady Gminy Przemyśl z dnia 28 lutego 2022r., w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/241/2021 Rady Gminy Przemyśl z dnia 29 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemyśl.

**§ 2. 1.** Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, sporządzona w formie rysunku planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 i obowiązująca w zakresie określonym w ustaleniach obowiązujących;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne aktu.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej płaszczyzny budynku: dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż:
  - a) 1,5 m przez elementy budynku tj. np. taras, balkon, okap,
  - b) 2,0m przez schody, podnośniki i rampy dla niepełnosprawnych,
  - c) 2,5m przez istniejące budynki, oznaczone na mapie, wykonane przed dniem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego;
- 2) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 3) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć w szczególności usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców; usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej i administracji, usługi informatyczne, wystawiennicze i targowe, usługi drobne związane z obsługą mieszkańców tj. fryzjerskie, kosmetyczne, usługi w zakresie kultury i rozrywki;
- 4) **strefie kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia** – należy przez to rozumieć pas terenu od osi gazociągu w obie strony, w którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
- 5) **strefie bezpośredniej ochrony ekspozycji** - należy przez to rozumieć strefę bezpośrednią ochrony konserwatorskiej stanowiącą wydzielony pas terenu o szerokości 50,0m od granicy obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem infrastruktury technicznej podziemnej oraz infrastruktury drogowej;
- 6) **strefie pośredniej ochrony ekspozycji** - należy przez to rozumieć strefę pośrednią ochrony konserwatorskiej stanowiącą wydzielony pas terenu o szerokości 100,0m od granicy obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w której obowiązują ograniczenia parametrów zabudowy i zagospodarowaniu terenu;
- 7) **strefie od czynnego odwiertu gazowego „Jaksmanice 4A”** - należy przez to rozumieć teren o promieniu 50,0m od odwiertu, częściowo położony w granicach planu, na którym obowiązuje zakaz zabudowy niezwiązanej z eksploatacją gazu ziemnego.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - e) ustalenia w zakresie terenów i obszarów górniczych oraz udokumentowanych złóż;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, określające w zależności od potrzeb:
  - a) przeznaczenie terenu,

- b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,
  - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy;
- 3) przepisy końcowe.
2. W części graficznej na rysunku planu wprowadzono:
- 1) oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
    - a) granice terenu objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 2) przeznaczenie terenu wraz z ich symbolami literowymi odpowiadającymi ich funkcji stanowiącej przepisami szczegółowymi uchwały.
3. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny.

**§ 5. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - teren zabudowy usługowej;
- 3) KD - tereny dróg publicznych;
- 4) KDW- tereny dróg wewnętrznych;
- 5) KS - teren parkingu;
- 6) ZP- teren zieleni urządzonej;
- 7) ZPN- teren zieleni urządzonej niskiej.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczony w części graficznej na rysunku planu oraz z części tekstowej planu wyróżniono symbolem cyfrowo - literowym, gdzie:

- 1) cyfra oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

**§ 6.** Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

**§ 7.** Ustala się dla całego terenu objętego planem 1% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, powstałą w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 8. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie zakazują, dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem w szczególności, takich jak: przyłącza i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place i miejsca postojowe, parkingi, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów;
- 2) lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 3) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków położonych w całości lub częściowo poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości od dróg, przy czym warunek nie zmniejszania odległości od dróg nie dotyczy termomodernizacji budynków;
- 4) dopuszcza się dojazdy do nieruchomości za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych.

3. Ograniczenia wysokości zabudowy ustalone dla terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§ 9.** Na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego oznaczonych zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q_{1\%}$ ), obowiązują:

- 1) zakazy, nakazy i ograniczenia oraz dopuszczenia wynikające z zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, a w przypadku realizacji inwestycji budowlanych kubaturowych należy:
  - a) poziom posadowienia parteru planowanych obiektów budowlanych wynieść o min. 0,5 m ponad rzędną zwierciadła wody  $Q_{1\%}$ , wyznaczoną na podstawie map zagrożenia powodziowego,
  - b) wykonać pionową izolację przeciwwodną do rzędnej minimalnej wynoszącej  $Q_{1\%} + 0,30m$ ,
  - c) lokalizować obiekty budowlane kubaturowe bez podpiwniczenia;
- 2) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu łączności publicznej, dróg, ciągów pieszo-jezdných, przebudowę i remont istniejących obiektów oraz prowadzenie robót budowlanych związanych z innymi obiektami budowlanymi z uwzględnieniem pkt 1.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 10.** Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i drogowej oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na przyrodę oraz zdrowie i życie ludzi lub wydana została decyzja o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych i odbijających światło materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków, ze względu na utrzymanie walorów krajobrazowych jak również ze względu na potrzebę ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1427 - Bateria Stała 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemyśl.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 11.** Uwzględnia się ochronę konserwatorską, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, wynikającą z położenia części terenu objętego planem w otoczeniu obiektu oznaczonego jako: KW PR1P/00059284/2, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1427 obejmującego zabytek: Bateria Stała 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemyśl oraz kapliczkę z połowy XIX wieku ujętą w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, poprzez zapisy zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 12. 1** Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, pod warunkiem nie kolidowania z innymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się, na obszarze objętym planem budowę, przebudowę oraz remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nie kolidowania z innymi ustaleniami planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej gminnej o średnicy nie mniejszej niż 32mm.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się indywidualne rozwiązania retencjonowanie wody (zbiorniki retencyjne) na działkach budowlanych lub poprzez rozprowadzenie wód do gruntu na własnej działce, w sposób nie powodujący szkody na nieruchomościach sąsiednich;
- 2) ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów o symbolach: 1.ZP, 2.ZP bezpośrednio do gruntu.

4. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, położonej w obszarze planu, o średnicy nie mniejszej niż 60 mm;
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków nie oczyszczonych do wód powierzchniowych i do gleby.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną nowych obiektów budowlanych z istniejących oraz planowanych sieci energetycznych oraz stacji transf. SN/nN położonych w obszarze planu lub poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych, z możliwością wydzielenia działki pod stację niezależnie od ustaleń działu II;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić infrastrukturę energetyczną:
  - a) istniejące linie napowietrzne SN/15kV/ oraz nN/ 0,4kV/, kablowe nN/ 0,4kV/ oraz stację transformatorową 15/ 0,4kV,
  - b) remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury energetycznej,
  - c) warunki lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych zgodnie z warunkami określonymi w Polskich Normach, przy zachowaniu strefy wolnej od zabudowy która wynosi:
    - dla linii napowietrznej SN 15kV- pas o szerokości 12,0m (po 6,0 m od osi linii),
    - dla linii napowietrznej nN 0,4kV- pas o szerokości 5,0m (po 2,5 m od osi linii),
    - dla linii kablowej nN 0,4kV- pas o szerokości 1,0m (po 0,5m od osi linii),
  - d) warunki zachowania strefy wolnej od nasadzeń wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych, która wynosi:
    - dla linii napowietrznej SN 15kV- pas o szerokości 13,0m (po 6,5 m od osi linii),
    - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV- pas o szerokości 3,0m (po 1,5 m od osi linii),
    - dla linii kablowej nN 0,4kV- pas o szerokości 3,0m (po 1,5m od osi linii),
  - e) w pozostawionym pasie dopuszcza się sadzenie pod linią napowietrzną drzew nie przekraczających 2,0m wysokości oraz pozostawienie powierzchni nie zadrzewionej w odległości co najmniej 4,0m od słupa;
- 4) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu, przy istniejącej infrastrukturze elektroenergetycznej należy zachować odległości pionowe od urządzeń zgodnie z obowiązującymi normami;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury energetycznej na warunkach obowiązujących przepisów energetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej położonej w obszarze planu, o średnicy nie mniejszej niż 25mm;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić szerokość stref kontrolowanych wynikających z występujących sieci gazowych oraz dodatkowe obostrzenia tj.:
  - a) w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
  - b) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,

c) należy zapewnić pas eksploatacyjny (pas zieleni np. niskiej) dla gazociągów i przyłączy niskiego i średniego ciśnienia do 0,5 MPa, o szerokości 1,0m (po 0,5 m z obu stron osi gazociągu) zarówno dla gazociągów istniejących jak też projektowanych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się możliwość budowy sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie sieci tradycyjnych jak też przy wykorzystaniu nowych technologii np. światłowodów, w systemie telekomunikacyjnym, połączonym z innymi systemami z zachowaniem wymogów technicznych w zakresie budowy sieci i obiektów telekomunikacyjnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady wynikające z warunków obowiązujących na terenie gminy.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia w zakresie terenów i obszarów górniczych oraz udokumentowanych złóż**

§ 13. Uwzględnia się zasady zagospodarowania wynikające z położenia terenu objętego planem w granicach:

- 1) obszaru górniczego „Przemyśl - 2”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) terenu górniczego „Przemyśl - 2”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Przemyśl”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 14. Uwzględnia się ograniczenia wynikające z położenia części terenu objętego planem w strefie czynnej od odwiertu gazowego „Jaksmanice 4A”, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczające: obiekty służące prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie usług podstawowych zajmujące nie więcej niż 15% pow. działki i nie więcej niż 30 % powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia:

- 1) budynki wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6,0m od linii rozgraniczających drogę;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 12,5m, dla terenów położonych poza strefą pośrednią ochrony ekspozycji wynoszącą 100,0m od granicy działki ruin Baterii Stałej 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemyśl oraz powiązania widokowego z fortem artyleryjskim 13 „Łapajówka”, zaś dla terenów położonych w strefie 100m – maksymalna wysokość - 10,0m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych - 10,0m, dla terenów położonych poza strefą pośrednią ochrony ekspozycji wynoszącą 100,0m od granicy działki ruin Baterii Stałej 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemyśl oraz powiązania widokowego z fortem artyleryjskim 13 „Łapajówka”, zaś dla terenów położonych w strefie 100m – maksymalna wysokość - 8,5m;
- 5) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 70,0m<sup>2</sup> do 250,0m<sup>2</sup>, garaży i budynków gospodarczych do 150,0m<sup>2</sup>;
- 6) liczba kondygnacji obiektów budowlanych do 3 kondygnacji nadziemnych, dla terenów położonych poza strefą pośrednią ochrony ekspozycji wynoszącej 100,0m od granicy działki ruin Baterii Stałej

1 „Krówniki”, Twierdzy Przemyśl, zaś dla terenów położonych w strefie 100m – liczba kondygnacji do 2 kondygnacji nadziemnych;

- 7) dachy dwu lub wielospadowe, o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 45°, kierunku głównych kalenic dachu równoległym lub prostopadłym do dłuższego boku budynku;
- 8) pokrycie dachowe blachą lub blachodachówką w kolorze ciemnego brązu, ceramiki budowlanej lub ciemnego grafitu;
- 9) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu: Siding;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni terenu;
- 11) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dla budynków istniejących: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania podstawowego lub dopuszczającego lub też istniejącego przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu połaci dachowych lub zgodnie z ust. 2 pkt 7.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obejmującym obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują dodatkowe ograniczenia w zabudowie, o których mowa w § 9 ust. 1.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązują:

- 1) dla terenu o symbolu 1.MN - z drogi 1.KD;
- 2) dla terenu o symbolu 2.MN - z drogi o symbolu 1.KD lub 1.KDW lub 2.KDW;
- 3) dla terenu o symbolu 3.MN - z drogi 1.KDW, lub 2.KDW;
- 4) dla terenu o symbolu 4.MN - z drogi 1.KD, lub 1.KDW lub 3.KDW;
- 5) dla terenu o symbolu 5.MN - z drogi 1.KDW, lub 3.KDW;
- 6) dla terenu o symbolu 6.MN - z drogi 1.KDW lub 3.KDW;
- 7) dla terenu o symbolu 7.MN - z drogi 3.KDW;
- 8) dla terenów o symbolach: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7MN należy zapewnić nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na poziomie terenu przypadające na 1 mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu oraz min. 1 miejsce postojowe przypadające na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług podstawowych, w tym. min. 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Na terenie, o którym mowa w ust.1, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości obowiązują następujące zasady:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 800,0m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 18,0m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

7. Ustalenia o których mowa w ust. 6, dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczą działek pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dla terenów usługowych**

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczające: obiekty i urządzenia sportu, rekreacji oraz kultury fizycznej, wypoczynku, imprez masowych, usług kultury.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) utrzymuje się dotychczasowy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu szkoły wraz z obiektami sportowymi towarzyszącymi funkcji usługowej oświatowej, z możliwością dalszego remontu, przebudowy i rozbudowy budynku i obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania szkoły wraz z obiektami sportowymi (boiska szkolne, sala gimnastyczna, obiekty sportowe terenowe itp.);
- 2) dla istniejącej oraz nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczających drogę,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych - 11,0m dla terenów położonych poza strefą pośrednią ochrony ekspozycji wynoszącą 100,0m od granicy działki ruin Baterii Stałej 1 „Krówniki”, Twierdzy Przemyśl oraz powiązania widokowego z fortem artyleryjskim 13 „Łapajówka”, zaś dla terenów położonych w strefie 100m – maksymalna wysokość - 10,0m,
  - c) powierzchnia zabudowy do 950,0m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % powierzchni terenu,
  - e) liczba kondygnacji do 3 kondygnacji nadziemnych, bez podpiwniczenia,
  - f) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8,
  - g) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o spadku głównych połaci dachowych do 30°, kierunek głównych kalenic dachu równoległy lub prostopadły do dłuższego boku budynku,
  - h) pokrycie dachowe blachą lub blachodachówką w kolorze ciemnego brązu, ceramiki budowlanej lub ciemnego grafitu,
  - i) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu: Siding.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) dla budynków istniejących w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania przeznaczenia terenu z zachowaniem istniejącego układu głównych połaci dachowych lub zgodnie z ust. 2, pkt 2, lit. g;
- 2) dopuszcza się remont, istniejącej kapliczki z połowy XIX wieku ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w sposób nie powodujący zmiany jej dotychczasowej formy architektonicznej, materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) obsługa komunikacyjna z dróg: 1.KD, 2.KD powiązanych komunikacyjnie z drogą publiczną powiatową położoną poza obszarem planu lub z drogi 3.KDW;
- 2) min. 1 miejsce postojowe przypadające na 100 m<sup>2</sup> powierzchni funkcji usługowej, na poziomie terenu, przyjmując min. 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości obowiązują następujące zasady:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1500,0m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 40,0m,
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

6. Ustalenia o których mowa w ust.5, dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczą działek pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obejmującym obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują dodatkowe ograniczenia w zabudowie, o których mowa w § 9 ust. 1.



## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej**

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, obejmująca część terenu strefy od czynnego odwiertu gazowego „Jaksmanice 4A”.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej gazowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zasada, iż teren ZP nie może funkcjonować jako samodzielna działka, lecz może zostać dołączony do wydzielonej części działki budowlanej terenu o symbolu 1.MN.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZPN, ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona niska, obejmująca teren w obszarze strefy bezpośredniej ochrony ekspozycji od obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A - 1427 - Bateria Stała 1 „Krówniki” Twierdzy Przemyśl oraz powiązania widokowego z fortem artyleryjskim 13 „Łapajówka”.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem infrastruktury technicznej podziemnej oraz infrastruktury drogowej tj. część drogi publicznej 2.KD i część parkingu KS.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zasada, iż teren nie może funkcjonować jako samodzielna działka, może zostać dołączony do wydzielonej części działki budowlanej położonej w obszarze o symbolu U.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej powiatowej położonej poza obszarem planu od strony południowej lub z drogi publicznej 2.KD lub z drogi wewnętrznej 3.KDW.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD oraz symbolem 2.KD - ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi 1.KD - od 8,30m do 13,30m,
  - b) dla drogi 2.KD – od 10,0m do 10,75m;
- 2) nawierzchnia utwardzona;
- 3) odwodnienie powierzchniowe;
- 4) dopuszcza się:
  - a) budowę elementów infrastruktury inżynierskiej drogowej,
  - b) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej,
  - c) przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia technicznego,
  - d) budowę chodnika jednostronnego o szerokości do 1,5m.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDW - 3.KDW ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m, z lokalnym poszerzeniem do 18,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nawierzchnia utwardzona;
- 3) odwodnienie powierzchniowe;

4) dopuszcza się:

- a) budowę elementów infrastruktury inżynierii drogowej,
- b) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KS ustala się przeznaczenie: teren parkingu ogólnodostępnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

1) nawierzchnia utwardzona;

2) odwodnienie powierzchniowe;

3) dopuszcza się:

- a) budowę elementów infrastruktury inżynierii drogowej,
- b) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej.

### **DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przemyśl.

**§ 23.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy Przemyśl.

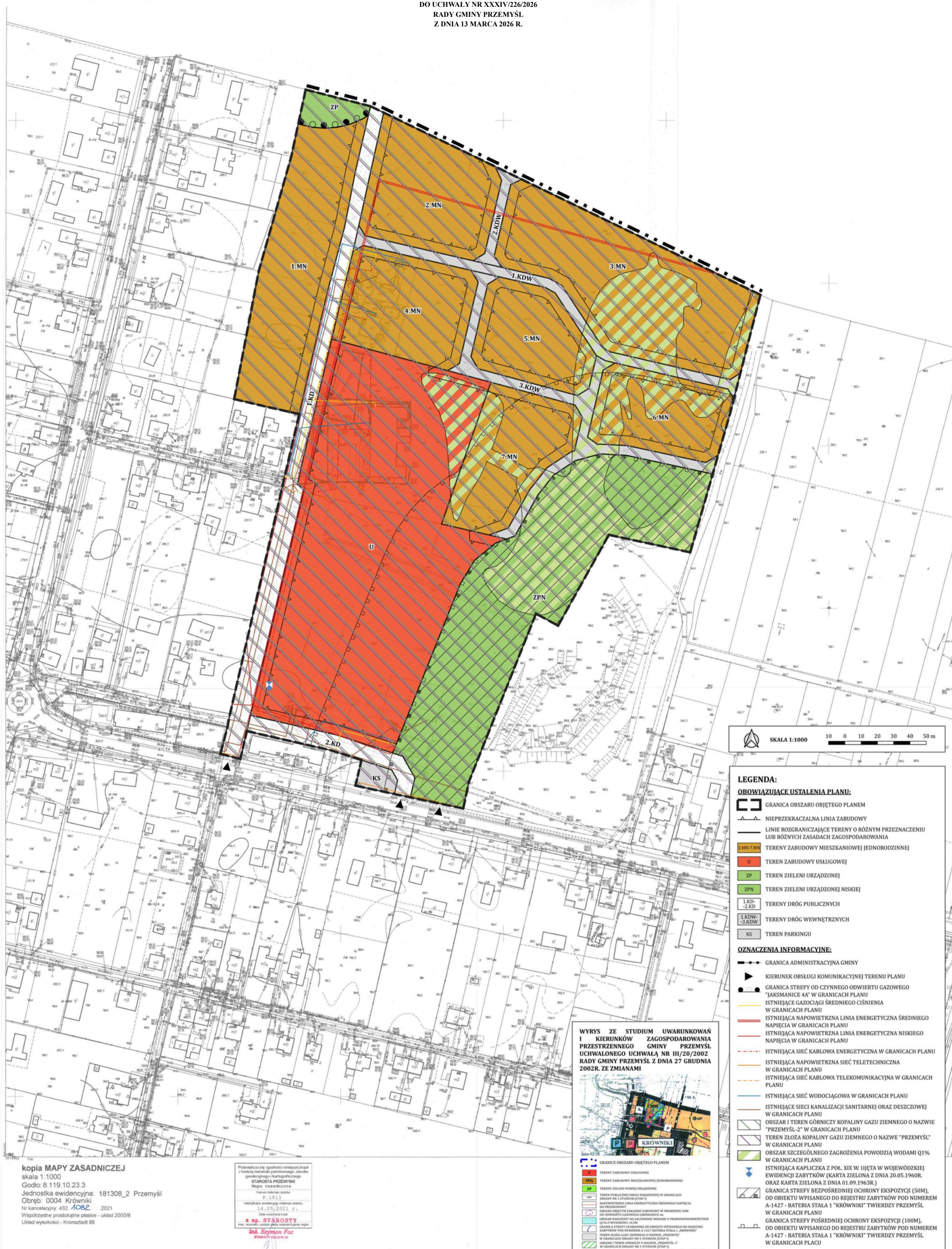
Przewodniczący Rady Gminy  
Przemyśl

**Przemysław Laska**



## RYSUNEK PLANU

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXIV/226/2026  
RADY GMINY PRZEMYŚL  
Z DNIA 13 MARCA 2026 R.**





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/226/2026

Rady Gminy Przemyśl

z dnia 13 marca 2026 r.

### **Rozstrzygnięcie**

o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w gminie Przemyśl, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), postanawia się, co następuje:

1. Na obszarze objętym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, o nazwie „Krówniki 1/2021”, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowę dróg istniejących oraz budowę nowych dróg wyznaczonych w granicach planu;
- b) budowę i przebudowę infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz oświetlenia ulicznego jak również obiektów infrastruktury technicznej;

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji w pkt 1a) i b).

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej będą finansowane z budżetu gminy oraz ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/226/2026

Rady Gminy Przemysł

z dnia 13 marca 2026 r.

### **Uzasadnienie**

Rada Gminy Przemysł, podejmując uchwałę, w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemysł, dokonała analizy ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przemysł, Zmiany Nr 5 Studium (ETAP I) oraz przebiegu procedury formalno – prawnej, w kontekście obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz przepisów odrębnych.

Po dokonaniu analizy, Rada Gminy Przemysł stwierdziła:

·Przyjęta funkcja terenu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemysł - jest zgodna z polityką przestrzenną Gminy Przemysł, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przemysł, zatwierdzonym Uchwałą Nr III/20/2002 Rady Gminy Przemysł z dnia 27 grudnia 2002r. w szczególności zawierającą Zmianę Nr 5 Studium (ETAP I).

·Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemysł, jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Przemysł i został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz przepisami odrębnymi.

·Procedura formalno – prawna została przeprowadzona przez Wójta Gminy Przemysł, zgodnie z obowiązującym stanem prawnym. W czasie I i II wyłożenia do publicznego wyglądu projektu planu nie wpłynęła żadna negatywna uwaga do przyjętych ustaleń planu.

·Mieszkańcy gminy mieli zapewniony udział w toku formalno – prawnym, zgodnie z przepisami ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a debata publiczna zorganizowana przez Wójta Gminy Przemysł w trakcie I i II wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko, potwierdziła pozytywną opinię mieszkańców dotyczącą przeznaczenia terenu, objętego granicami opracowania planu.

·Opracowanie planu miejscowego wymagało uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.), zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2024r., poz. 82). W toku postępowania została wydana stosowna zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi: Decyzja znak: DNI.tr.602.170.2024 z dnia 16.10.2024 r.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemysł, stworzy podstawy prawne i możliwości techniczne dalszego rozwoju regionu, w sposób uporządkowany, który ze względu na swoje położenie, przyniesie mieszkańcom gminy korzyści społeczne i ekonomiczne.

Uwzględniając przedstawiony stan faktyczny i prawny, Rada Gminy Przemysł, postanowiła podjąć uchwałę, w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o nazwie „Krówniki 1/2021”, terenu położonego w Gminie Przemysł.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/226/2026

Rady Gminy Przemyśl

z dnia 13 marca 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**