

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY DUBIECKO



DUBIECKO 2026 r.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY DUBIECKO
sporządzone na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Zespół autorski Planu ogólnego Miasta i Gminy Dubiecko
Jakub Makarewicz – główny projektant

Daria Sadowska
Paulina Matecka
dr Tomasz Giętkowski
Krzysztof Kwiatkowski
Grzegorz Górniak
Dawid Sekuła
Karol Tomczyk
Antoni Dziełak
Anna Piwowarczyk

Spis treści

1.	INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY	4
2.	WSTĘP	6
3.	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.....	7
4.	MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	15
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	19
6.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	21
7.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	24
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	24
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego	26
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy.....	28
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	31
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .	32
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)	34
8.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	36
9.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	38
10.	ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	40

1. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM GMINY

- Plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje on na terenie całej gminy. Gmina musi go posiadać, by móc realizować politykę przestrzenną.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny wprowadza podział całej gminy na strefy planistyczne. Pokazuje on, jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreacja.
- Plan ogólny nie pozwala jeszcze na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnym, usługowym, gospodarczym, komunikacyjnym, rolniczym, leśnym itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, robi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Pozwolenie na budowę nadal będzie można uzyskać jedynie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.
- Dla działek położonych w wyznaczonym w planie ogólnym tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy nadal będzie można ubiegać się o ustalenie warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków. Dla pozostałych terenów uzyskanie takiej decyzji nie będzie możliwe.
- Plan ogólny określa maksymalną wysokość budynków, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej). Te zasady nazywają się gminnymi standardami urbanistycznymi. Podkreślenia wymaga fakt, że są to ustalenia maksymalne, co oznacza, że plan miejscowy będzie mógł ustalić mniejsze wartości (np. jeśli plan ogólny określa, że maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m to nie oznacza, że plan miejscowy nie będzie mógł ustalić mniejszych wartości).
- Zabudowania na działkach, które w planie ogólnym zostały objęte inną strefą niż dotychczas pełniona funkcja, pozostają w niezmienionej formie do czasu, aż właściciel nie zdecyduje o likwidacji lub zmianie przeznaczenia zabudowy. W takiej sytuacji zmiana będzie musiała być zgodna z planem miejscowym (a nie ogólnym).
- Plan jest tworzony na podstawie analiz i prognoz (sporządzanych zgodnie z przepisami i w oparciu o aktualne dane statystyczne). Od ich wyniku zależy np. ile mieszkań na terenie gminy potrzeba w przyszłości. Generalną zasadą jest, że wszystkie gminy muszą wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż mają w chwili obecnej, ale od wyników obliczeń i analiz zależy, jak dużo tych terenów będzie można zagospodarować pod strefy wielofunkcyjne.
- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, dotyczące m.in. ochrony gruntów rolnych, ochrony przed powodzią, ochrony przyrody, terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, ochroną konserwatorską itd.

- Na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nic się nie zmienia, chyba że gmina przystąpi do zmiany planu – wtedy wymagane będzie zachowanie zgodności z planem ogólnym.
- Działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę, można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego.
- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

2. WSTĘP

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dubiecko, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie gminy w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenów, będzie plan ogólny gminy, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

Plan ogólny gminy stanowi nowy rodzaj aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy).

Określenie rodzajów terenów w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej nie oznacza automatycznego nadania działkom przeznaczenia określonego w profilu strefy. Plan ogólny nie jest podstawą przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji budowanych nadal wymagać będzie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu lub posiadania ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia przynależność gruntów do określonej strefy planistycznej. Poprzez zwięzłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń, prowadzi do ujednolicenia sposobów wymiany informacji o przeznaczaniu terenu w skali kraju, a poprzez standaryzację, uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danych nieruchomości.

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Należy podkreślić, że plan ogólny w takim samym stopniu wiąże ustalenia planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Rozwiązanie przewidziane w ustawie, prowadzi do przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. Jednocześnie możliwości wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową zostały w przepisach ograniczone poprzez związanie ich z parametrami obliczeniowymi: zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

3. 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

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone, a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach, gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone planie ogólnym gminy
(źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów
(Dz. U. poz. 1775)

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolnej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY DUBIECKO

				urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy.

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Dubiecko wyznaczono łącznie 973 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym Miasta i Gminy Dubiecko

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydziałów	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2	2.3392	0.02
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	522	764.8851	4.96
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	307	231.6549	1.50
4	SU	strefa usługowa	71	43.4505	0.28
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	12	19.5809	0.13
7	SR	strefa produkcji rolniczej	-	-	-
8	SI	strefa infrastrukturalna	2	0.1281	0.00
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	21	39.4671	0.26
10	SC	strefa cmentarzy	8	7.5004	0.05
11	SG	strefa górnictwa	2	11.8046	0.08
12	SO	strefa otwarta	24	14282.6788	92.58
13	SK	strefa komunikacyjna	2	24.6310	0.16

Największy udział w strukturze przestrzennej gminy Dubiecko zajmuje strefa otwarta, której powierzchnia przekracza dziewięćdziesiąt procent całego obszaru gminy. Wynika to zarówno z dominującego rolniczego sposobu użytkowania terenu, jak i z uwarunkowań środowiskowych oraz krajobrazowych charakterystycznych dla Pogórza Dynowskiego. W skład tej strefy wchodzi rozległe pola uprawne, łąki, kompleksy leśne oraz doliny rzeczne i cieki wodne, a także tereny zieleni naturalnej i rekreacyjnej. Szczególnie istotnym czynnikiem sprzyjającym utrzymaniu funkcji otwartych jest występowanie gleb wysokiej klasy bonitacyjnej, które odgrywają kluczową rolę w prowadzeniu gospodarki rolnej. Obszar gminy wchodzi w skład zintegrowanego systemu przyrodniczego południowo-wschodniej części województwa podkarpackiego, którego elementami są Park Krajobrazowy Pogórza Przemyskiego oraz obszary Natura 2000 związane z doliną Sanu i ochroną siedlisk oraz ptaków. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dubiecko podkreśla konieczność zachowania tych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, a także wskazuje na potrzebę ograniczania rozpraszania zabudowy w celu ochrony spójności ekologicznej i krajobrazowej. Tak ukształtowana strefa otwarta pełni funkcję stabilizującą w strukturze przestrzennej gminy, zapewniając równowagę pomiędzy rozwojem osadnictwa a ochroną środowiska i stanowi fundament dla wyznaczania przyszłych kierunków zagospodarowania.

W przypadku gminy Dubiecko uwarunkowania decydujące o tak dużym udziale strefy otwartej i jej znaczeniu w strukturze przestrzennej również można podzielić na kilka grup. Przyrodnicze związane są z położeniem gminy na Pogórzu Dynowskim, które cechuje się urozmaiconą rzeźbą terenu, dużymi deniwelacjami oraz mozaiką pól, łąk i lasów. Występują tu gleby wysokiej klasy bonitacyjnej (I-III), co sprzyja prowadzeniu rolnictwa i ogranicza skalę przeznaczania gruntów pod zabudowę. Kluczowym elementem jest dolina Sanu, stanowiąca zarówno ważny układ hydrograficzny, jak i korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Na obszarze gminy znajdują się także obszary Natura 2000, Park Krajobrazowy Pogórza Przemyskiego oraz inne formy ochrony przyrody, które wyznaczają granice ekspansji osadnictwa. Krajobrazowe uwarunkowania wynikają

z walorów widokowych i przyrodniczych – znaczne różnice wysokości wymuszają koncentrację zabudowy w dolinach i na łagodniejszych stokach, pozostawiając duże przestrzenie otwarte. Panorama doliny Sanu i otaczających ją wzgórz stanowi istotną wartość krajobrazową, której zachowanie wskazano w studium jako element tożsamości gminy. Osadnicze uwarunkowania wynikają z historycznej struktury wsi ulicowych i rozproszonych siedlisk zagrodowych, które rozwijały się wzdłuż dróg i cieków wodnych. Brak ośrodków miejskich w granicach gminy sprawił, że intensyfikacja zabudowy ograniczyła się głównie do form jednorodzinnych i zagrodowych, a duża część powierzchni pozostaje użytkowana rolniczo i leśnie. Prawne i planistyczne uwarunkowania odnoszą się do zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dubiecko, które wskazuje na konieczność ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz ograniczania rozpraszania zabudowy. Wynika to również z obowiązujących form ochrony, w tym obszarów Natura 2000, które nakładają konkretne zakazy i wymagania dotyczące sposobu gospodarowania przestrzenią.

W gminie Dubiecko strefy związane z zagospodarowaniem przestrzennym pozostają w ścisłym związku z warunkami naturalnymi, które w dużej mierze determinują kierunki i formy rozwoju osadnictwa. Urozmaicona rzeźba terenu Pogórza Dynowskiego, obecność doliny Sanu oraz licznych doływów, a także mozaika pól, łąk i kompleksów leśnych sprawiają, że zabudowa koncentruje się w dolinach i na łagodniejszych stokach, podczas gdy tereny o trudniejszych warunkach fizjograficznych zachowują charakter otwarty. Wysokiej jakości gleby rolnicze ograniczają możliwości ich przeznaczania pod zabudowę, sprzyjając utrzymaniu dominującej funkcji rolniczej. Jednocześnie system obszarów chronionych, obejmujący Park Krajobrazowy Pogórza Przemyskiego i obszary Natura 2000, nakłada dodatkowe wymagania w zakresie lokalizacji nowej zabudowy i kształtowania układu funkcjonalno-przestrzennego. W efekcie każdy typ strefy planistycznej – mieszkaniowa, usługowa, gospodarcza czy rekreacyjna – kształtowany jest w odniesieniu do naturalnych ograniczeń i walorów środowiska, a struktura przestrzenna gminy jest ściśle powiązana z uwarunkowaniami przyrodniczymi i krajobrazowymi.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Dubiecko została wyznaczona w miejscowościach Nienadowa i Wybrzeże, gdzie występują skupiska istniejącej zabudowy o większej intensywności. W granicach strefy ujęto również otaczającą zabudowę jednorodzinną, zespoły gospodarcze oraz tereny zieleni urządzonej, co pozwala na tworzenie spójnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych. Studium uwarunkowań podkreśla, że są to jedyne lokalizacje w gminie, w których rozwój zabudowy wielorodzinnej jest uzasadniony – zarówno ze względu na dostępność komunikacyjną, jak i powiązania z głównymi ciągami osadniczymi w dolinie Sanu. W ramach tej strefy przewiduje się możliwość kontynuacji zabudowy wielorodzinnej, jej uzupełnianie budynkami jednorodzinnymi oraz rozwój zieleni urządzonej i towarzyszącej infrastruktury. Na pozostałym obszarze gminy nie przewiduje się wyznaczania terenów pod nową zabudowę wielorodzinną, co pozostaje w zgodzie z wiejskim charakterem gminy, w której dominującą formą osadnictwa pozostaje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną w gminie Dubiecko obejmuje zdecydowaną większość terenów osadniczych i stanowi podstawowy obszar rozwoju funkcji mieszkaniowej w strukturze gminy. W jej granicach dopuszcza się realizację zabudowy w różnych formach – wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej – co pozwala elastycznie kształtować układ przestrzenny w zależności od lokalnych uwarunkowań i potrzeb mieszkańców. Funkcjami

uzupełniającymi są zabudowa usługowa o charakterze lokalnym, a także zabudowa letniskowa, tereny komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej. Do strefy włączono również część istniejących siedlisk zagrodowych, które utraciły swoje pierwotne funkcje rolnicze lub są w trakcie przekształceń w kierunku działalności pozarolniczej. Takie rozwiązanie umożliwia stopniową transformację tradycyjnej zabudowy wiejskiej w nowe tereny mieszkaniowe, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości zmiany przeznaczenia tych nieruchomości na cele nierolnicze w procedurze planów miejscowych. W ten sposób strefa SJ pełni rolę bufora pomiędzy zabudową zagrodową a nowymi formami osadnictwa, gwarantując zachowanie tożsamości przestrzennej gminy Dubiecko oraz równowagę między jej tradycyjnym charakterem a potrzebami rozwojowymi.

Największe rezerwy terenowe w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w gminie Dubiecko występują w trzech kluczowych miejscowościach: Dubiecku, Nienadowej i Bachórzcu. To właśnie w tych wsiach zidentyfikowano największe powierzchnie niezabudowanych działek budowlanych oraz obszarów możliwych do przekształcenia na cele mieszkaniowe. W Dubiecku jako największej miejscowości gminnej, rezerwy te koncentrują się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala na stopniowe dogęszczanie struktury osadniczej przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do usług i infrastruktury. W Nienadowej, położonej wzdłuż doliny Sanu i przy drodze wojewódzkiej nr 884, rezerwy terenowe sprzyjają rozwojowi zabudowy w układzie liniowym, powiązanym z siecią komunikacyjną i dobrą dostępnością do Dubiecka. Z kolei w Bachórzcu duże obszary potencjalnej zabudowy wynikają z luźniejszej struktury przestrzennej oraz możliwości uzupełniania istniejących enklaw mieszkaniowych. Skumulowanie rezerw SJ w tych trzech miejscowościach wskazuje, że to one będą głównymi kierunkami rozwoju osadnictwa w gminie Dubiecko, co pozostaje w zgodzie z ustaleniami studium, zakładającego koncentrację nowej zabudowy w oparciu o istniejące układy osadnicze i infrastrukturę.

Zabudowa rozproszona na terenach rolnych w gminie Dubiecko jest wynikiem zarówno historycznych procesów osadniczych, jak i naturalnych uwarunkowań środowiska oraz podziałów własnościowych gruntów. Jej geneza wiąże się z wielopokoleniowym dziedziczeniem gospodarstw, które skutkowało powstawaniem nowych siedlisk w oddaleniu od głównych osi komunikacyjnych i od wsi o bardziej zwartym, ulicowym układzie. Zagrody lokowane na granicy pól uprawnych i łąk tworzą układ pojedynczych gospodarstw lub niewielkich skupisk zabudowy, charakterystyczny dla mozaikowego krajobrazu Pogórza Dynowskiego i doliny Sanu. Rozproszenie zabudowy podtrzymuje tradycyjny, wiejski charakter gminy, lecz jednocześnie generuje wyższe koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej oraz utrudnia kształtowanie zwartej, funkcjonalnej struktury osadniczej. Studium gminy Dubiecko wskazuje, że w obszarach tej zabudowy możliwa jest kontynuacja i modernizacja istniejących siedlisk, a także ich adaptacja do współczesnych potrzeb mieszkaniowych, jednak przy zachowaniu podstawowej funkcji rolniczej otoczenia i tradycyjnego ładu przestrzennego.

W gminie Dubiecko ograniczanie dalszego rozpraszania zabudowy na terenach rolnych wynika przede wszystkim z konieczności racjonalnego rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnienia sprawnej obsługi komunikacyjnej. Rozproszona lokalizacja pojedynczych siedlisk, szczególnie widoczna w miejscowościach takich jak Nienadowa, Piątkowa, Stonne czy Śliwnica, generuje wysokie koszty związane z doprowadzaniem wodociągów, kanalizacji, sieci energetycznych i gazowych, a także utrudnia efektywną obsługę transportową oraz dostęp mieszkańców do usług publicznych. Dlatego w planie ogólnym podkreśla się konieczność koncentrowania nowej zabudowy

przede wszystkim w ramach stref mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych w większych i lepiej skomunikowanych miejscowościach, takich jak Dubiecko, Nienadowa i Bachórzec, gdzie istnieje już odpowiednia infrastruktura techniczna i powiązania drogowe. Takie rozwiązanie sprzyja kształtowaniu bardziej zwartej i funkcjonalnej struktury osadniczej, poprawia efektywność obsługi mieszkańców, a równocześnie ogranicza presję na tereny rolnicze i przyrodnicze. W ten sposób staje się narzędziem realizacji zasad zrównoważonego rozwoju, łącząc potrzeby rozbudowy osadnictwa z ochroną przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczych i produkcyjnych.

Strefy usługowe w Dubiecku zostały wyznaczone jako główne obszary koncentracji funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym i ogólnogminnym. Ich lokalizacja związana jest z dogodnym położeniem komunikacyjnym – wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 884, która stanowi podstawową oś transportową gminy, łączącą Przemyśl z Dynowem i Domaradzem. Strefy te obejmują tereny przeznaczone pod rozwój usług publicznych, komercyjnych i społecznych, obsługujących nie tylko mieszkańców samego Dubiecka, ale także całej gminy oraz otaczających miejscowości. Funkcja logistyczna wiąże się z możliwością lokalizacji obiektów wspierających transport i dystrybucję, takich jak magazyny, składy czy centra dystrybucyjne, co pozwala na ograniczenie ruchu ciężkiego w obrębie terenów mieszkaniowych i poprawę bezpieczeństwa komunikacyjnego. Jednocześnie strefy usługowe pełnią rolę miejsc lokalizacji usług o znaczeniu ogólnogminnym – w tym placówek edukacyjnych, opiekuńczych, zdrowotnych i administracyjnych – wymagających centralnego położenia i dobrej dostępności transportowej. Dzięki temu strefy w Dubiecku wzmacniają samowystarczalność gminy, równoważą rozwój mieszkaniowy i wprowadzają zróżnicowanie funkcji przestrzeni. Katalog usług na tych terenach nie został ograniczony w szczególny sposób, co stwarza możliwość elastycznego dostosowania oferty do zmieniających się potrzeb mieszkańców i otoczenia gospodarczego.

Strefa gospodarcza w gminie Dubiecko obejmuje tereny już zagospodarowane na cele produkcyjne, w których nie przewiduje się istotnych zmian funkcjonalnych ani przestrzennych. Jej celem jest utrzymanie i porządkowanie istniejącej zabudowy gospodarczej oraz umożliwienie modernizacji i dostosowania obiektów do współczesnych potrzeb przedsiębiorstw.

Strefa cmentarzy w gminie Dubiecko obejmuje aktualnie użytkowane cmentarze czynne zlokalizowane w takich miejscowościach jak Dubiecko, Bachórzec, Drohobyczka, Nienadowa, Piątkowa czy Tarnawka. Pełnią one nie tylko funkcję sepulkralną, ale także stanowią istotny element krajobrazu kulturowego gminy, związany z tradycją i tożsamością lokalnych społeczności. W ramach strefy przewiduje się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, możliwość dalszej obsługi cmentarzy oraz ich stopniowe porządkowanie w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego. Obejmuje to zarówno modernizację infrastruktury technicznej (m.in. ogrodzeń, dojść, oświetlenia), jak i ewentualne powiększanie terenów w przypadku pojawienia się nowych potrzeb demograficznych. Zachowanie i odpowiednie kształtowanie tych przestrzeni ma znaczenie nie tylko praktyczne, ale również symboliczne, utrwalając historyczne dziedzictwo i charakter przestrzeni sakralnej w strukturze gminy Dubiecko.

Strefa górnictwa w gminie Dubiecko została wyznaczona na terenach istniejącej eksploatacji kruszywa naturalnego, zlokalizowanych w miejscowościach Iskań, Nienadowa i Wybrzeże. Obszary te pełnią wyspecjalizowaną funkcję gospodarczą, ukierunkowaną na wydobycie i przetwarzanie surowców mineralnych, które są istotnym zapleczem dla lokalnego budownictwa i inwestycji infrastrukturalnych. W ramach strefy dopuszcza się kontynuację działalności górniczej, a także

działania związane z rekultywacją terenów poeksploatacyjnych, tak aby mogły zostać przywrócone do użytkowania rolniczego, leśnego lub rekreacyjnego. Wyznaczenie tej strefy ma również na celu uporządkowanie sposobu zagospodarowania przestrzeni, minimalizację potencjalnych konfliktów z sąsiednimi funkcjami mieszkaniowymi i rolniczymi oraz ograniczenie negatywnego wpływu eksploatacji na środowisko przyrodnicze. Zgodnie z ustaleniami studium, obszary górnicze powinny być objęte kontrolą w zakresie przestrzegania zasad ochrony przyrody i krajobrazu, co w warunkach gminy Dubiecko jest szczególnie istotne ze względu na lokalizację w dolinie Sanu i w otoczeniu obszarów Natura 2000.

Strefa zieleni i rekreacji (SN) w gminie Dubiecko obejmuje tereny sportu zlokalizowane m.in. w Dubiecku, Nienadowej, Bachórzcu i Przedmieściu Dubieckim, które pełnią rolę lokalnych centrów aktywności rekreacyjnej i społecznej. Są to przestrzenie wykorzystywane do organizacji zawodów sportowych, imprez plenerowych, wydarzeń integracyjnych, a także codziennej aktywności mieszkańców, w szczególności dzieci i młodzieży. W ramach strefy priorytetem jest utrzymanie istniejącej infrastruktury sportowej oraz stworzenie możliwości jej dalszej rozbudowy i modernizacji, przy zachowaniu funkcji zieleni urządzonej i towarzyszącej. Ujęcie tych obszarów w ramach strefy SN podkreśla ich znaczenie nie tylko w skali lokalnej, ale również ogólnogminnej – jako elementów systemu rekreacji opartego na walorach przyrodniczo-krajobrazowych doliny Sanu i Pogórza Dynowskiego. Dzięki temu strefa SN wzmacnia ofertę spędzania wolnego czasu, poprawia jakość życia mieszkańców i sprzyja budowaniu tożsamości społecznej gminy Dubiecko.

Strefa komunikacyjna (SK) w gminie Dubiecko została wyznaczona w oparciu o istniejący układ drogowy i obejmuje przede wszystkim tereny dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych, które stanowią podstawowe korytarze transportowe w gminie. Kluczowym elementem tej strefy jest przebieg drogi wojewódzkiej nr 884 Przemyśl–Dubiecko–Domaradz, pełniącej funkcję głównej osi komunikacyjnej, łączącej gminę zarówno z ośrodkiem powiatowym w Przemyślu, jak i z północną częścią województwa oraz drogą ekspresową S19. Uzupełnieniem układu są drogi powiatowe prowadzące m.in. w kierunku Dynowa, Kańczugi i Birczy, które zapewniają powiązania z sąsiednimi gminami oraz obsługę poszczególnych miejscowości. Do strefy zaliczono także tereny związane z infrastrukturą drogową, takie jak skrzyżowania, parkingi, zatoki autobusowe czy urządzenia techniczne, niezbędne dla bezpiecznego i sprawnego funkcjonowania transportu. Wyznaczenie strefy komunikacyjnej w planie ogólnym ma na celu nie tylko ochronę istniejącego systemu drogowego, ale również stworzenie warunków do jego dalszego rozwoju i modernizacji, tak aby zapewniał właściwą obsługę komunikacyjną wszystkich stref funkcjonalnych gminy – mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i rolniczych.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów ogrodów działkowych, komunikacji, infrastruktury, zieleni naturalnej lub urządzonej, lasu i wód. Zważywszy jednak na charakter w szczególności strefy otwartej, tereny, które znajdują się w tej strefie mogą być nadal zagospodarowane w sposób dotychczasowy.

Przeprowadzona inwentaryzacja obecnego stanu zagospodarowania, analiza uwarunkowań oraz analiza potrzeb, która obejmowała aspekty środowiskowe, społeczne, infrastrukturalne wykazała brak podstaw do wyznaczenia w planie ogólnym gminy Dubiecko stref handlu wielkopowierzchniowego oraz strefy produkcji rolniczej (umożliwiającej lokalizowanie terenów wielkotowarowej produkcji rolnej – np. ferm, kurników itp.).

W planie ogólnym Gminy Dubiecko wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych określona została odrębnie dla każdej strefy planistycznej w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, zawartej w katalogu stref planistycznych, umieszczonym w pliku danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych w zakresie terenów w profilu dodatkowym w obrębie poszczególnych strefy mogą różnić się od siebie, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub planowanej charakterystyki, dla każdej strefy osobno.

4. MOŻLIWOŚCI WYZNACZANIA STREF OZNACZONYCH SYMBOLAMI SW – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ, SJ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ, SZ – STREFY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Zgodnie z art. 13d ustawy, określając strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ, organ kieruje się zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie. Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, określając stosunek tych wartości w ujęciu procentowym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie ZAP = 1237 osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 114% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

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

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest minimalna. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, wykorzystano zestaw wskaźników:

- średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania nominalnie oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- statystyki powierzchni działki budowlanej w gminie wyliczane metodą analiz przestrzennych.

Dane przestrzenne wygenerowane zostały na podstawie ewidencji gruntów i budynków, pozyskane z ustaleń obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Obliczenie chłonności podzielono na cztery etapy. Procedura obliczeniowa została osobno przeprowadzona dla:

- terenów niezabudowanych dostępnych do zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe, tereny chronione). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 40%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną

powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 260 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Dubiecko

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
260,31	45 486	1516	123

Tabela 4: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Dubiecko w podziale na strefy planistyczne oraz w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i planu ogólnego (w osobach)

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	13	380	1048	1441
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	0	1	0	1
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	1	14	60	75
RAZEM	13	395	1108	1516

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 1516 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę związaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych. Prowadzi do wprowadzania proporcjonalności pomiędzy potrzebami rozwojowymi a podażą gruntów budowlanych w zabudowie mieszkaniowej.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 1237 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 1516 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 123% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Wysoki stosunek zapotrzebowania do chłonności wynika przede wszystkim z licznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie, które obejmują znaczną ilość terenów mieszkaniowych a nie zostały dotychczas zabudowane. Ponieważ stanowią one podstawową rezerwę zasobu terenów rozwojowych gminy w zakresie mieszkalnictwa, wynik 123% daje niewielkie możliwości wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W planie ogólnym określa się obszary uzupełnienia zabudowy jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Dubiecko określono obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami. Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy) dla nowej zabudowy – jest to jeden z koniecznych warunków, które musi zaistnieć dla wydania decyzji.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Na podstawie §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku, gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Tabela 5. Warunki wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie

Całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie obliczona na podstawie §1 ust. 1	Maksymalna całkowita powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie, o którą można poszerzyć granice obszaru uzupełnienia zabudowy o którym mowa w §1 ust. 5	Powierzchnia, o którą poszerzono obszar uzupełnienia zabudowy w gminie o którym mowa w §1 ust. 5
[ha]	[ha]	[ha]
520,11	198,51	64,44

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przezorności: w przypadku, gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wyłącza terenów nieobjętych planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

6. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Obligatoryjną częścią planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne zawarte są w danych przestrzennych planu ogólnego, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu 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 (Dz. U. poz. 2758);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Podstawą wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych jest obecny stan zagospodarowania przestrzeni i sposób jej wykorzystania, tak aby zasady kształtowania przestrzeni nie pozostawały sprzeczne z aktualnym stanem zagospodarowania. Ponadto istotna jest analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej, strefy produkcji rolniczej określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

**Tabela 6: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym
Miasta i Gminy Dubiecko**

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,4	60	14	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,2	60	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	40	15	30
strefa usługowa	1,5	50	12 – 35	30
strefa gospodarcza	2,0	80	15	20
strefa produkcji rolniczej	-	-	-	20
strefa infrastrukturalna	-	-	-	50
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	30
strefa cmentarzy	-	-	-	-
strefa górnictwa	-	-	-	-
strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast w strefach górnictwa, otwartej i komunikacyjnej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W uchwalonym planie ogólnym Miasta i Gminy Dubiecko nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie Miasta i Gminy Dubiecko oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki

sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach albo 3000 m poza miastami, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu centrum oraz w głównych miejscowościach gminy wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jej granic. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania Miasta i Gminy Dubiecko, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Dubiecko na lata 2021–2030 przyjmuje model struktury funkcjonalno-przestrzennej oparty na zrównoważonym rozwoju osadnictwa, gospodarce zasobami przyrodniczymi i wykorzystaniu potencjału turystyczno-rekreacyjnego. Wyróżniono obszary o różnych funkcjach dominujących, które stanowią podstawę prowadzenia polityki przestrzennej:

- Strefa centralna wielofunkcyjna miejsko–usługowo–mieszkaniowa – obejmuje miasto Dubiecko pełniące rolę administracyjnego, usługowego i kulturalnego centrum gminy. Zakłada się intensyfikację zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej z uzupełniającą zabudową wielorodzinną) oraz rozwój usług publicznych, komercyjnych i drobnej działalności produkcyjno-usługowej. Modernizacja i uporządkowanie przestrzeni centrum ma na celu poprawę wizerunku miasta oraz wzmocnienie jego funkcji lokalnego ośrodka rozwoju.
- Strefa wielofunkcyjna usługowo–mieszkaniowa o znaczeniu lokalnym – obejmuje większe sołectwa, w tym Nienadową, Piątkową, Sielnicę i Bachórzec, pełniące funkcje lokalnych centrów obsługi mieszkańców. Przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług publicznych i komercyjnych oraz lokalnych zakładów rzemieślniczych, z zachowaniem ładu przestrzennego i dostosowaniem skali zabudowy do charakteru miejscowości.
- Strefa turystyczno–rekreacyjno–mieszkaniowa – obejmuje tereny o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych, szczególnie w dolinie Sanu i w otoczeniu lasów Pogórza Dynowskiego, w tym miejscowości Słonne, Wybrzeże, Śliwnica czy Drohobyczka. Zakłada się rozwój bazy noclegowej, usług turystycznych i rekreacyjnych, w tym infrastruktury dla turystyki aktywnej (szlaki piesze, rowerowe, wodne), a także ograniczony rozwój zabudowy mieszkaniowej letniskowej i jednorodzinnej, zgodny z wymogami ochrony środowiska.
- Strefa rolniczo–osadnicza – obejmuje obszary o dominującej funkcji rolniczej, w tym grunty o wysokiej przydatności rolniczej, z rozproszoną zabudową zagrodową oraz niewielkimi skupiskami zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się rozwój działalności rolniczej, w tym gospodarstw specjalistycznych i agroturystyki, a także lokalnych przetwórci produktów rolnych.

Polityka przestrzenna Miasta i Gminy Dubiecko opiera się na utrzymaniu i wzmacnianiu istniejącej sieci osadniczej, wykorzystaniu potencjału środowiskowego i kulturowego oraz zapewnieniu spójności rozwoju przestrzennego z dokumentami wyższego rzędu. Modernizacja infrastruktury transportowej – w tym rozwój powiązań wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 884 – ma wspierać rozwój gospodarczy i ułatwiać dostęp do usług w Dubiecku oraz w miastach powiatowych i regionalnych.

Podstawowym ośrodkiem rozwoju pozostaje miasto Dubiecko – pełniące funkcję centrum administracyjno-usługowego gminy. Zakłada się dalszą jego aktywizację inwestycyjną, obejmującą rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, przy jednoczesnym wzmacnianiu funkcji

usługowych w historycznym centrum. Ważną rolę w systemie osadniczym mają także ośrodki podstawowe, wyróżniające się potencjałem demograficznym i zapleczem usługowym, które będą wspierane w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Pozostałe miejscowości utrzymają swoje dotychczasowe funkcje – mieszkaniowe, usługowe i gospodarcze – proporcjonalnie do ich skali i znaczenia.

Rozwój przestrzenny gminy opiera się na istniejącym układzie komunikacyjnym, w szczególności drodze wojewódzkiej nr 884 Przemyśl–Dubiecko–Bachórz–Domaradz, która po modernizacji w 2011 r. zapewnia dobre powiązania zewnętrzne i wewnętrzne.

Strategia nie przewiduje znaczącego zwiększenia powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę ponad aktualne potrzeby wynikające z prognoz demograficznych i gospodarczych. Plan ogólny Miasta i Gminy Dubiecko powinien być spójny z podziałem funkcjonalnym określonym w Strategii, a przyjęte w nim strefy planistyczne będą odpowiadały przyjętym w Strategii kierunkom rozwoju, zapewniając zgodność działań planistycznych z długofalowymi celami rozwoju gminy.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego

Uchwałą Nr XLVIII/522/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r., z późniejszymi zmianami uchwalonymi w 2018 r., Sejmik Województwa Podkarpackiego przyjął Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego – „Perspektywa 2030”.

Gmina Dubiecko, położona w zachodniej części Pogórza Przemyskiego, stanowi integralną część Górskiego Obszaru Funkcjonalnego. Obszar ten obejmuje tereny o szczególnych uwarunkowaniach środowiskowych, krajobrazowych i kulturowych, które determinują kierunki ich rozwoju. Wskazania dla tego obszaru obejmują:

- ochronę unikalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych – m.in. doliny Sanu, kompleksów leśnych Pogórza Dynowskiego i Pogórza Przemyskiego, obszarów NATURA 2000 i innych form ochrony przyrody,
- zrównoważony rozwój turystyki – preferencję dla turystyki krajoznawczej, ekologicznej, kulturowej i aktywnej (pieszej, rowerowej, kajakowej),
- wspieranie tradycyjnych form gospodarowania – w tym rolnictwa ekologicznego, leśnictwa i hodowli ekstensywnej, jako elementów utrzymujących krajobraz kulturowy,
- ochronę i rewaloryzację dziedzictwa kulturowego – zabytkowych układów osadniczych, architektury drewnianej, zespołów dworsko-parkowych, obiektów sakralnych,
- dostosowanie inwestycji do uwarunkowań środowiskowych – uwzględnienie ograniczeń wynikających z rzeźby terenu, zagrożeń osuwiskowych, powodziowych oraz wysokiej ekspozycji widokowej.

Dubiecko znajduje się także w **Przygranicznym Obszarze Funkcjonalnym**, którego rozwój opiera się na integracji społeczno-gospodarczej oraz współpracy transgranicznej z Ukrainą. Wskazania dla tego obszaru obejmują:

- rozwój infrastruktury transportowej i komunikacyjnej poprawiającej dostępność do przejść granicznych oraz połączeń międzynarodowych,
- rozwój współpracy gospodarczej i turystycznej w ramach projektów transgranicznych,
- wzmacnianie funkcji ośrodków lokalnych jako punktów obsługi ruchu turystycznego i gospodarczego,
- koordynację działań w zakresie ochrony środowiska w skali ponadlokalnej, w tym ochronę doliny Sanu jako korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym,
- wspieranie bezpieczeństwa ekologicznego i przeciwpowodziowego w kontekście rzeki San i jej dopływów w strefie przygranicznej.

Plan zagospodarowania województwa w zakresie sieci osadniczej:

- Wzmacnianie lokalnych ośrodków gminnych i wiejskich poprzez rozwój funkcji usługowych i poprawę dostępności komunikacyjnej do Rzeszowa i Przemyśla.
- Przeciwdziałanie depopulacji i starzeniu się społeczności poprzez podniesienie jakości życia – rozwój infrastruktury społecznej, dostępności usług i atrakcyjności inwestycyjnej.
- Zachowanie tradycyjnych układów osadniczych i ładu przestrzennego w miejscowościach historycznych.

W zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- Zachowanie i ochrona doliny Sanu jako korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadregionalnym, wraz z powiązaniem bocznymi.
- Ochrona walorów krajobrazowych Pogórza Dynowskiego i Pogórza Przemyskiego, w tym punktów widokowych, panoram i sylwet osad.
- Wspieranie działań konserwatorskich na rzecz zachowania obiektów dziedzictwa kulturowego – m.in. zespołów dworsko-parkowych, obiektów sakralnych i historycznych układów urbanistycznych Dubiecka.
- Zwiększanie udziału zieleni i zadrzewień w krajobrazie rolniczym, w tym ochrona i odtwarzanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
- Rozbudowa i modernizacja urządzeń małej retencji wodnej dla celów przyrodniczych i rolniczych.

W zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- Modernizacja dróg wojewódzkich i powiatowych zapewniających powiązania z Rzeszowem, Przemyślem oraz sąsiednimi gminami.
- Rozwój transportu zbiorowego łączącego Dubiecko z głównymi ośrodkami MOF.
- Rozbudowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach rozproszonych.
- Poprawa dostępności do sieci gazowej i infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowego internetu.

Wyznaczone w planie ogólnym Miasta i Gminy Dubiecko strefy planistyczne są w pełni zgodne z polityką przestrzenną województwa oraz uwzględniają zadania celu publicznego określone w dokumentach strategicznych, w tym w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego – Perspektywa 2030. Realizacja tych celów na poziomie lokalnym odbywa się poprzez wyodrębnienie stref odpowiadających funkcjom ośrodków wiejskich i lokalnych centrów: stref usług, stref wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stref rolniczo-osadniczych, stref turystyczno-rekreacyjnych oraz stref gospodarczych.

Gmina Dubiecko, położona w Górskim Obszarze Funkcjonalnym oraz w Przygranicznym Obszarze Funkcjonalnym, pełni istotną rolę w systemie osadniczym województwa. Wytyczne dla GOF obejmują ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych, zrównoważony rozwój turystyki, wspieranie tradycyjnych form gospodarowania, ochronę dziedzictwa kulturowego oraz dostosowanie inwestycji do uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych. W ramach POF kładzie się nacisk na rozwój infrastruktury transportowej, współpracę transgraniczną, koordynację działań w zakresie ochrony środowiska, wzmocnienie bezpieczeństwa ekologicznego i przeciwpowodziowego oraz rozwój funkcji gospodarczych i turystycznych powiązanych z przygranicznym położeniem.

Na poziomie planu ogólnego Miasta i Gminy Dubiecko realizacja celów z poziomu planu województwa jest możliwa poprzez uwzględnienie stref typowych dla ośrodków o znaczeniu lokalnym: strefy gospodarczej, strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną, strefy zabudowy zagrodowej, strefy usług, strefy otwartej. Ośrodki gminne, koncentrujące potencjał lokalny powinny oferować zróżnicowane możliwości w szczególności w zakresie usług lokalnych zdrowia, oświaty, administracji publicznej, a także działalności pozarolniczej kultury, gospodarki i sportu na poziomie gminnym. Tego rodzaju strefy znalazły się w planie ogólnym gminy, umożliwiając kontynuację i przyszłą realizację wymienionych funkcji.

7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy

Określając strefy planistyczne gmina bierze pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności zakazy lokalizowania zabudowy w obszarach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, wód, ziemi i krajobrazu.

Tabela 7. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym Miasta i Gminy Dubiecko

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	Rezerwat przyrody: Broduszurki, Kozigarb; Park Krajobrazowy Pogórza Przemyskiego; Przemysko-Dynowski Obszar Chronionego Krajobrazu; Obszar Natura 2000: PLH180007 Rzeki San, PLH180012 Ostoja Przemyska, PLB180001 Pogórze Przemyskie; 81 pomników przyrody w tym 99 tworów przyrody.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	W obszarze Doliny Sanu wyznaczono: - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego; - obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego; - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat); - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).	Uwzględniono w zakresie granic stref planistycznych. Obszary o szczególnym zagrożeniu powodzią raz na 100 lat oraz raz na 10 lat zostały włączone do strefy otwartej.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Występuje 1632 osuwisk oraz 35 terenów zagrożonych ruchami masowymi. Głównie w północnej i południowej części gminy. Osuwiska stanowią 16% powierzchni gminy.	Tereny osuwisk nieaktywnych i okresowo aktywnych na terenach zabudowanych włączono do strefy wielofunkcyjnej, tereny osuwisk

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY DUBIECKO

		aktywnych włączono do strefy otwartej.
e) strefy ochronne ujęć wody,	Na obszarze gminy funkcjonuje stacja uzdatniania wody w Nienadowej o wydajności 828 m ³ /dobę z 6 czynnymi studniami oraz ujęcie wody z 1 czynną studnią na Wybrzeżu o wydajności 108 m ³ /dobę.	Dopuszczono rozwój w ramach stref infrastrukturalnych dla istniejących Stacji Uzdatnienia Wody.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	4 aktualne tereny i obszary górnicze w miejscowościach Iskań oraz Nienadowa Górna.	Włączono do strefy górnictwa.
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	8 złóż w miejscowościach: Dubiecko, Iskań, Nienadowa, Wybrzeże. Piaski i żwiry, gazy ziemne.	Włączono do strefy otwartej.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 47 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 89 obiektów.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych w szczególności poprzez lokowanie kościołów w strefie usługowej i ustaleniu standardów urbanistycznych odpowiadających istniejącej zabudowie.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na liniach kolejowych nr 131, 208, 215	Tereny komunikacji kolejowej włączono do strefy komunikacyjnej.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY DUBIECKO

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas I, II, III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, znajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	Nie występują	-

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

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) ustala, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które zrealizowane są poprzez zadania m. in.: organizacji i utrzymania infrastruktury technicznej gminy (gminne drogi, ulice, wodociągi, kanalizacja, utrzymywanie czystości, utylizacja odpadów komunalnych; komunalne budownictwo mieszkaniowe; transport zbiorowy, itp.) infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, oświata, kultura, kultura fizyczna); lokalnego transportu publicznego. Na podstawie art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

W ramach katalogu stref planistycznych w planie ogólnym gminy ustalono profile podstawowe i dodatkowe, w ramach których możliwe będzie projektowanie nowych terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W katalogu stref planistycznych ustalono, zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznej podstawowym i dodatkowym, maksymalny możliwy udział terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych, w których było możliwe uwzględnienie tych terenów, zostały one uwzględnione.

Wydzielona w planie ogólnym gminy strefa zieleni i rekreacji umożliwia lokalizowanie w jej obrębie wyodrębnionych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy.

W planie ogólnym gminy wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urządzenia mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju Miasta i Gminy Dubiecko nie przewiduje potrzeby zastosowania rezerwy terenowej pod nowe inwestycje, w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Po uwzględnieniu zakresu, projektu trybu sporządzania planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, nie stwierdzono potrzeby wyznaczania szczególnych stref planistycznych dla realizacji ww. elementów infrastruktury i można będzie je realizować w ramach zaplanowanych stref.

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów zawierają postulaty i zalecenia dotyczące zachowania krajobrazów dotychczas nieprzekształconych w wyniku działalności człowieka, jak i różnorodnych krajobrazów kulturowych. Wśród krajobrazów kulturowych ochronie podlegają zabytkowe centra miast, porolne krajobrazy mozaikowe, zabudowa wiejska np.: wielodrożnice i ulicówki. Specjalną kategorię stanowią obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/218/2025 z dnia 31 marca 2025 roku Sejmik Województwa Podkarpackiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa podkarpackiego. Na terenie Gminy Dubiecko zidentyfikowano szereg krajobrazów reprezentujących różne typy form przestrzeni kulturowej i przyrodniczej, z których dwa uzyskały status krajobrazu priorytetowego. Audyt krajobrazowy formułuje szczegółowe rekomendacje i wnioski, wynikające z faktu, że obszary te położone są w całości lub częściowo w granicach form ochrony przyrody w rozumieniu art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rekomendacje te obejmują m.in. utrzymanie i ochronę walorów krajobrazowych doliny rzeki San, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, przeciwdziałanie nadmiernej zabudowie na obszarach o wysokich walorach widokowych oraz ograniczanie presji inwestycyjnej w rejonach cennych przyrodniczo. Wnioski i zalecenia sformułowane w audycie stanowią istotny materiał wyjściowy dla ustaleń planu ogólnego gminy, zapewniając spójność polityki przestrzennej gminy z dokumentami strategicznymi szczebla wojewódzkiego.

Krajobraz priorytetowy 18-513.64-26 – San od Trepczy do Przemyśla - Krajobraz doliny dużej rzeki o wysokich walorach przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych. Charakteryzuje się naturalnym meandrującym biegiem Sanu, bogatą mozaiką siedlisk nadrzecznych oraz powiązaniem ekologicznymi o znaczeniu ponadregionalnym. Występują tu również cenne panoramy nadrzeczne oraz historyczne układy osadnicze.

Rekomendacje audytu:

- Zachowanie i ochrona ciągłości korytarza ekologicznego doliny Sanu – unikanie zabudowy w pasie dolinnym, utrzymanie powiązań przyrodniczych.
- Ograniczenie przekształceń rzeźby terenu i brzegów rzeki, w tym regulacji koryta, które mogą zakłócać naturalną dynamikę rzeki.
- Ochrona widoków nadrzecznych i panoram doliny, szczególnie z punktów widokowych oraz z tras komunikacyjnych wzdłuż Sanu.
- Wzmacnianie struktury zieleni nadrzecznej i łęgowej poprzez odtwarzanie naturalnych zbiorowisk roślinnych.
- Ograniczenie działalności inwestycyjnej mogącej powodować degradację krajobrazu doliny – w tym zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych w strefach ekspozycji krajobrazowej.

- Zachowanie tradycyjnego użytkowania terenów nadrzecznych – łąki, pastwiska, zadrzewienia śródpolne.
- Wspieranie rozwoju turystyki przyjaznej środowisku (szlaki piesze, rowerowe, kajakowe) przy zachowaniu standardów ochrony przyrody.

Rejon Bachórzca 18-513.64-H1 obejmuje fragment doliny Sanu wraz z otaczającymi ją wzniesieniami Pogórza Dynowskiego, z widokami rozciągającymi się na zakola rzeki, mozaikę pól, łąk i zadrzewień śródpolnych oraz zwarte kompleksy leśne. Miejscowość Bachórzec oraz jej otoczenie zachowały tradycyjny układ ruralistyczny, a w krajobrazie widoczne są elementy kulturowe o znaczeniu historycznym, w tym zespoły sakralne i dawne założenia dworskie. Położenie w pobliżu rzeki oraz w strefie kontaktu terenów otwartych z lasami sprawia, że obszar ten ma szczególnie wysokie walory krajobrazowe, ekologiczne i widokowe. W ramach rekomendacji zaleca się:

- Ochrona krajobrazu kulturowego i tradycyjnego układu osadniczego
- Zachowanie historycznego układu zabudowy wsi, w tym ciągów zabudowy przydrożnej i układu pól.
- Ograniczenie nowej zabudowy w strefach ekspozycji widokowej, w szczególności w panoramach doliny Sanu.
- Kształtowanie nowej zabudowy w zgodzie z lokalnymi formami architektonicznymi – dachy spadziste, tradycyjne proporcje bryły, naturalne materiały.
- Rozwój infrastruktury turystycznej o niskiej ingerencji w krajobraz – ścieżki spacerowe i rowerowe, punkty widokowe, miejsca obsługi turystyki wodnej na Sanie.
- Zachowanie charakteru terenów otwartych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki.

Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym Miasta i Gminy Dubiecko uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla krajobrazów położonych w granicach obszarów chronionych. W planie ogólnym gminy tereny w granicach krajobrazów priorytetowych dla których sformułowane są rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym włączono do strefy otwartej w celu ochrony obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych oraz krajobrazowych przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy zachowując integralność i naturalny charakter tych terenów. Należy podkreślić, iż wyznaczenie strefy otwartej nadal umożliwia wykorzystywanie terenów do celów rekreacyjnych, wypoczynkowych jako tereny: lasu, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, wód. Ponadto w strefie otwartej mogą znajdować się elementy infrastruktury transportowej oraz tereny związane z infrastrukturą techniczną. Wyznaczenie strefy otwartej pozwala na rozwój przestrzenny gminy nie narażając jednocześnie cennych terenów przyrodniczych na niekontrolowaną urbanizację.

7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Opracowanie ekofizjograficzne do planu ogólnego Miasta i Gminy Dubiecko, służące temu celowi, zostało sporządzone z zachowaniem wspomnianego przepisu ustawy prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

Poza kompleksowym opisem stanu środowiska przyrodniczego Gminy Dubiecko oraz identyfikacją uwarunkowań środowiskowych, które stanowią podstawę delimitacji regionalizacji uwarunkowań środowiskowych w skali lokalnej, w opracowaniu ekofizjograficznym określono przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych. Rozwój przestrzenny gminy oparto o istniejące zasoby środowiska, które – pomimo presji wynikającej z wielowiekowego użytkowania – zachowały wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Gmina wyróżnia się obecnością elementów środowiska pełniących istotne funkcje ekologiczne, krajobrazowe i klimatyczne, w tym doliny rzeki San z dopływami (m.in. Harta, Dylągówka, Bachórzanka), kompleksów leśnych Pogórza Dynowskiego i Przemyskiego, licznych źródeł, torfowisk oraz obszarów podmokłych. Struktura ta umożliwia migrację wielu gatunków, zachowując spójność korytarzy ekologicznych o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym.

Ze względu na pełnione funkcje środowiskowe obszary te powinny być chronione przed nadmierną antropopresją, zwłaszcza przed intensywną zabudową. Ochroną objęte są m.in. fragmenty obszarów Natura 2000 („Dolina Dolnego Sanu”, „Pogórze Przemyskie”), obszary chronionego krajobrazu oraz rezerваты przyrody („Kozigarb”, „Broduszurki”). Szczególnej ochrony wymagają dolina Sanu, kompleksy leśne, obszary źródliskowe, torfowiska i tereny podmokłe ze względu na ich funkcje retencyjne, siedliskowe, klimatyczne i krajobrazowe.

Podział gminy na strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględnia:

- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż doliny Sanu i dopływów oraz unikanie lokalizacji zabudowy i barier mogących fragmentować siedliska,
- ograniczenie zabudowy w dolinach rzecznych, strefach zalewowych i na terenach podmokłych,
- ochronę historycznych układów zieleni komponowanej (parki podworskie, aleje, wiejskie zieleńce),
- ochronę gleb najwyższych klas bonitacyjnych przed zabudową,
- kształtowanie harmonijnej sylwetki miejscowości w oparciu o lokalne formy architektoniczne,
- wyłączenie spod zabudowy terenów osuwiskowych i o wysokim zagrożeniu ruchami masowymi,

- utrzymanie niskiej intensywności zabudowy w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej przewidziano głównie w większych, dobrze skomunikowanych wsiach (Dubiecko, Harta, Bachórz, Dylągówka, Łubno), w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. Zabudowa zagrodowa rozwija się w formie uzupełnień istniejących układów osadniczych, przy zachowaniu ładu przestrzennego i poszanowaniu uwarunkowań przyrodniczych.

W planie ogólnym przewidziano także:

- rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej oparty o walory doliny Sanu, Pogórza Dynowskiego i zasoby dziedzictwa kulturowego, z preferencją dla turystyki zrównoważonej i agroturystyki;
- utrzymanie i modernizację terenów aktywności gospodarczej w rejonach dobrze skomunikowanych, głównie w sąsiedztwie dróg wojewódzkich i powiatowych, w sposób minimalizujący presję na środowisko i krajobraz;
- rozwój produkcji rolnej, leśnictwa i przetwórstwa lokalnego w sposób zapewniający ochronę krajobrazu i utrzymanie spójności systemu przyrodniczego.

Uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru gminy Dubiecko określają predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne. Zarówno czynniki przyrodnicze, jak również kulturowe determinują sposób zagospodarowania przestrzeni, co jest kluczowe dla zrównoważonego rozwoju gminy. Wyznaczone w planie ogólnym Miasta i Gminy Dubiecko strefy planistyczne uwzględniają istniejące zasoby oraz nie wpływają na obniżenie walorów środowiska kulturowego, jak również przyrodniczego.

8. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu 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 (Dz. U. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Sporządzenie planu ogólnego gminy polega na wyznaczaniu stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na podstawie przepisów art. 13 d, organ sporządzający plan ogólny dokonuje czynności obliczeniowych i sprawdzających, które prowadzą do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie. Parametr ten, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, limituje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Im większe zapotrzebowanie i im mniejsza chłonność, tym większe możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych i zagrodowych w planie ogólnym.

Opisany plan ma za zadanie zracjonalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni gminy oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Obliczenia:

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $7328 * 5\% = 7694$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 258\,296\,m^2$

3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2044 r.
Wg GUS: $P_0 = 30,0\,m^2$; $P_{-10} = 25,5\,m^2$; $P_{-20} = 21,6\,m^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 39,0\,m^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 38,4\,m^2$

ponieważ $P_{20} < 40$ na wstawiamy $P_{20} = 40$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 6090 - (258\,296 / 40,0) = 1237 \text{ osoby}$$

Liczba zapotrzebowania na zabudowę oznacza w praktyce limit nowych terenów, które gmina może przeznaczyć pod rozwój zabudowy w planie ogólnym i później w miejscowych planach. Wartość ta wynika z analizy demograficznej, chłonności istniejącej zabudowy oraz rezerw terenów budowlanych już wyznaczonych w obowiązujących mpzp i decyzjach administracyjnych. W efekcie wskazuje ona, ile faktycznie potrzeba powierzchni pod zabudowę mieszkaniową w przewidywanym okresie planistycznym, aby zapewnić zrównoważony rozwój i nie przeznaczać nadmiernych areatów gruntów rolnych czy przyrodniczo cennych. Jest to więc instrument ograniczający nadmierne rozlewanie się zabudowy, a zarazem podstawa do dalszego uszczegółowienia polityki przestrzennej w mpzp.

9. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego Miasta i Gminy Dubiecko stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:20 000,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:20 000.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (PDF).

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 16.12.2024 r.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K;
- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K;
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Ostry Przeciwośuwiskowej;
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS;
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapa.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951

i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchomości (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);

- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano z bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).

10. ZESTAWIENIE GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zestawienie zawiera spis poszczególnych stref oraz odpowiadających im terenów w profilu podstawowym i profilu dodatkowym, a także parametry zabudowy, określone w planie ogólnym gminy. Zestawienie ma charakter informacyjny i nie stanowi planu ogólnego (którym jest załącznik do niniejszej uchwały).

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SW

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW - 2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.4	60.0	14.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SJ

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ - 2SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
4SJ - 5SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
7SJ - 8SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
10SJ - 12SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
14SJ - 16SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
18SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
21SJ - 22SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
24SJ - 31SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
34SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
36SJ - 39SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
43SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
46SJ - 51SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
53SJ - 54SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
56SJ - 57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
59SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
62SJ - 65SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

721SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.2	60.0	11.0	30.0
Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SZ						
Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 141SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
143SZ - 174SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
176SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
178SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	40.0	15.0	30.0
179SZ - 309SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	1.2	60.0	15.0	30.0
310SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu	1.2	40.0	15.0	30.0
Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SU						
Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	25.0	30.0
2SU - 15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
17SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	20.0	30.0
19SU - 24SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	20.0	30.0
26SU - 34SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0

35SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	20.0	30.0
36SU - 38SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
40SU - 47SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
48SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
49SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
50SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
51SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	25.0	30.0
52SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	12.0	30.0
53SU - 56SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
57SU - 58SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
59SU - 61SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
62SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	35.0	30.0
63SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	16.0	30.0
64SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	1.5	50.0	12.0	30.0
73SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	25.0	30.0
74SU - 78SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0
79SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	20.0	30.0
80SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1.5	50.0	12.0	30.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SP

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP - 12SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		2.0	80.0	15.0	20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SI

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI - 2SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					20.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SN

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN - 2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50.0
4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50.0
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji				50.0
17SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
18SN - 21SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50.0
22SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50.0
23SN - 24SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50.0
25SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					50.0
26SN - 29SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				50.0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SC

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC - 8SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					30,0

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SG

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG - 2SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			0,0		

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SO

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO - 3SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
5SO - 6SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
8SO - 25SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
27SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy SK

Oznaczenie	Profil podstawowy strefy	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 2SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					