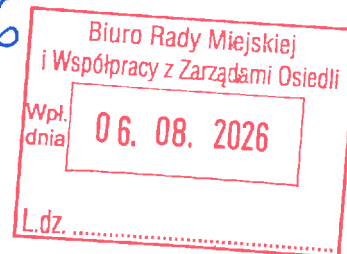


KGm
2026-08-10

PROJEKT NR138/2026

**Uchwała Nr/2026
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 2026 r.**



w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Przemyśla

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późniejszymi zmianami),

**Rada Miejska w Przemyślu,
uchwała co następuje:**

§1.

1. Po rozpatrzeniu wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Przemyśla stwierdza się aktualność następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Jagiellońska”,
2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Bakończycka II”,
3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego „Rosłowski”,
4. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Kruhel Wielki Mn/02”,
5. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Monte Cassino OSK/03”,
6. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wysockiego I/04”,
7. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wysockiego II/04”,
8. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Osiedle Chrobrego I/04”,
9. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Batorego I”,
10. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Plac Berka Joselewicza - Muzeum”,
11. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Słowackiego I/05”,
12. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Bakończyce III/04”,
13. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Cegielnia”,
14. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Południowo-wschodnia obwodnica miasta Przemyśla”,
15. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Herburtów III”,
16. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lwowska II”,
17. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lwowska III”,
18. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Garbarze-Galeria”,
19. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Herbutów II/05”,
20. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Rynek05/06”
21. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Garbarze-Wybrzeże”,
22. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wysockiego III/04”
23. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Mały Rynek”,
24. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Winna Góra I”,
25. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Słowackiego II”,
26. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Park Sportowo rekreacyjny I”,
27. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Akademia Wschodnioeuropejska”,
28. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto I”,
29. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście I”,
30. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Strefa Gospodarcza II”,
31. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sanocka I”,

32. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Strefa Gospodarcza I”,
33. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka I”,
34. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Bielskiego I”,
35. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sielecka I”,
36. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zasanie I”,
37. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zasanie II”,
38. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Batorego II”,
39. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Ostrów I”,
40. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Pikulice I”,
41. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Dworcowa”,
42. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Fort Ostrów”,
43. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lipowica III”,
44. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Słowackiego III”,
45. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Rycerskie I”,
46. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Przekopana I”,
47. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Winna Góra II”,
48. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lipowica II”,
49. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lwowska IV”,
50. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Za Wiarem I”,
51. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Monte Cassino I”,
52. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Piłsudskiego I”,
53. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Słowackiego V”,
54. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Ostrów II południe”,
55. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka II południe”,
56. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Konopnicka Pobrzeże”,
57. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielińskiego Lempertówka”,
58. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka III”,
59. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka I północ”,
60. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Pikulice II”,
61. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Szajbówka”,
62. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto III”,
63. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Seminarium”,
64. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Katedra”,
65. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wzgórze Zamkowe”,
66. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Basztowa”,
67. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Plac Na Bramie”,
68. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sobór”,
69. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Plac Niepodległości”,
70. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto II”,
71. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto Karmel”,
72. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka IV”,
73. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Podgórze I”.

2. Po rozpatrzeniu wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Przemysła stwierdza się brak aktualności w całości lub w części następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Parkowa”,
2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Za Szańcami”,
3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Witoszyńska I/MN/03”,
4. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Nad Sanem I/04”,

5. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Herburtów I”,
6. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Konopnickiej”,
7. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „Rycerskie”,
8. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wysockiego IV/04”,
9. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Oczka Wodne I/05”,
10. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lipowica I”.

3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Przemyśla stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemyśla.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Krzysztof Majcher
Zastępca Prezydenta

5.08.2026r.

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla

mgr Joanna Balaender-Wcisła

05.08.2026
RADCA PRAWNY
Artur Pielec
Rz-P-162

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
w mieście Przemyślu

Na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Przemyślu, co najmniej raz w kadencji podejmuje uchwałę w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie „Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Przemyśla”, będąca załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały stanowi wynik przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Opracowując ocenę aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Przemyśla zgodnie z ww. ustawą, która obejmuje ocenę postępów w opracowaniu planów miejscowych zawierającą analizę ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, analizę potencjalnych zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ze względu na zagrożenia powodziowe oraz zagrożenia osuwiskami, analizę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zgodności planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1. ww. Ponadto dokonano analizy terenów miasta nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w zakresie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenie zamkniętym, jak również dokonano analizy terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy. Dokonano analizy wniosków o zmianę planu i sporządzenie nowych planów zagospodarowania.

W przygotowanej ocenie wzięto pod uwagę: tendencje przekształceń przestrzeni miasta, wynikające z wydanych dla potrzeb inwestycji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stopień zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych, zawartość obowiązujących w obszarze miasta dokumentów planistycznych oraz stopień ich zgodności z obowiązującymi obecnie przepisami prawa. Ponadto wskazano wstępne wnioski do prac planistycznych.

Przyjęcie wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Przemyśla a także ocena aktualności dokumentów planistycznych pozwoli na opracowanie aktualizacji wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Przemyśla a także na koordynację rozwoju miasta z uwzględnieniem zagadnień prowadzonej gospodarki przestrzennej.

Wyniki analiz wraz z oceną aktualności podlegały opiniowaniu przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 3 sierpnia 2026r. i uzyskały pozytywną opinię z dnia 3 sierpnia 2026r.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Krzysztof Majcher
Zastępca Prezydenta

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balaender-Wcisło

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
w mieście Przemyślu

Na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Przemyślu, co najmniej raz w kadencji podejmuje uchwałę w sprawie oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie „Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Przemyśla”, będąca załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały stanowi wynik przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Opracowując ocenę aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Przemyśla zgodnie z ww. ustawą, która obejmuje ocenę postępów w opracowaniu planów miejscowych zawierającą analizę ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, analizę potencjalnych zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ze względu na zagrożenia powodziowe oraz zagrożenia osuwiskami, analizę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zgodności planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1. ww. Ponadto dokonano analizy terenów miasta nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w zakresie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenie zamkniętym, jak również dokonano analizy terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy. Dokonano analizy wniosków o zmianę planu i sporządzenie nowych planów zagospodarowania.

W przygotowanej ocenie wzięto pod uwagę: tendencje przekształceń przestrzeni miasta, wynikające z wydanych dla potrzeb inwestycji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stopień zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych, zawartość obowiązujących w obszarze miasta dokumentów planistycznych oraz stopień ich zgodności z obowiązującymi obecnie przepisami prawa. Ponadto wskazano wstępne wnioski do prac planistycznych.

Przyjęcie wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Przemyśla a także ocena aktualności dokumentów planistycznych pozwoli na opracowanie aktualizacji wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Przemyśla a także na koordynację rozwoju miasta z uwzględnieniem zagadnień prowadzonej gospodarki przestrzennej.

Wyniki analiz wraz z oceną aktualności podlegały opiniowaniu przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 3 sierpnia 2026r. i uzyskały pozytywną opinię z dnia 3 sierpnia 2026r.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Krzysztof Majcher
Zastępca Prezydenta

Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr/2026
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 2026r.



PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA

**OCENA AKTUALNOŚCI
OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W MIEŚCIE PRZEMYŚLU
WRAZ Z WYNIKAMI ANALIZ**

DYREKTOR
Biurowo Rozwoju Miasta Przemyśla
mgr Joanna Balaender-Wcisła



Przemyśl - 2026 rok

z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Krzysztof Majcher
Zastępca Prezydenta

OCENĘ SPORZĄDZONO W BIURZE ROZWOJU MIASTA PRZEMYŚLA

Dyrektor BRMP Joanna Balawender – Wcisło
Generalny projektant Barbara Czekierda
Generalny projektant Joanna Szczepaniec
Generalny projektant Janusz Napora
Główny projektant Jerzy Ochalski
Starszy projektant Izabela Kartasińska
Starszy projektant Karolina Wójcicka

SPIS TREŚCI:

1.	WPROWADZENIE	4
1.1.	Podstawa prawna i cel opracowania	4
1.2.	Metodyka opracowania	4
2.	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA PRZEMYŚLA	5
2.1.	Analiza stanu planowania przestrzennego w mieście Przemyślu	5
2.1.1.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania	5
2.1.2.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	6
2.2.	Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i warunkach zabudowy	8
2.2.1.	Decyzje o pozwoleniu na budowę	8
2.2.2.	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i o warunkach zabudowy	9
2.3.	Wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej	13
2.4.	Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	13
3.	OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH	14
4.	ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY MPZP	15
5.	OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP	16
6.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI	20
7.	Opinia MKUA	21

SPIS TABEL:

Tabela 1 – Ilości wydanych decyzji pozwoleń na budowę	8
Tabela 2 – Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (wg rejestru wydanych decyzji wz i rejestru wniosków)	9
Tabela 3 – Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy (wg rejestru wydanych decyzji wz i rejestru wniosków)	10
Tabela 4 – Wnioski o zmianę lub sporządzenie planu miejscowego	15

SPIS RYSUNKÓW:

Rysunek 1 – Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście Przemyślu z podziałem na funkcje podstawowe	8
Rysunek 2 – Obszary planowanych inwencji planistycznych	14
Rysunek 3 – Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	20

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1 – Struktura funkcji obowiązujących mpzp	6
Wykres 2 – Sprawy dotyczące ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego	10
Wykres 3 – Sprawy dotyczące decyzji o warunkach zabudowy	11
Wykres 4 – Postęp prac planistycznych na terenie miasta Przemyśla	15

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna i cel opracowania

Podstawą prawną opracowania niniejszego dokumentu jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który zobowiązuje prezydenta miasta do dokonania analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu sporządzania mpzp, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Celem opracowania jest określenie stopnia aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Przemyślu.

Po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, natomiast rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje stosowne działania.

W poprzedniej kadencji Rady Miejskiej w Przemyślu podjęto Uchwałą Nr 193/2023 z dnia 24 listopada 2023r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Przemyśla, w której stwierdzono aktualność 56 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzono brak aktualności dla 2 planów miejscowych.

1.2. Metodyka opracowania

Jako podstawę opracowania przyjęto metodę polegającą na szczegółowej analizie następujących zagadnień:

- stanu zagospodarowania przestrzennego w mieście Przemyślu,
- wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
- wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- identyfikacji oczekiwań mieszkańców dot. zmian zagospodarowania na poszczególnych obszarach miasta na podstawie analizy wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- prowadzonych prac planistycznych i postępów w opracowywaniu planów miejscowych wg Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zamierzeń inwestycyjnych w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy,
- identyfikacji obszarów o największym ruchu inwestycyjnym,
- ustaleń zawartych w obowiązujących mpzp w kontekście występujących uwarunkowań,
- zgodności planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach.

Powyższe analizy obejmują okres od IV kwartału 2023r. do II kwartału 2026r.

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA PRZEMYŚLA

2.1. Analiza stanu planowania przestrzennego w mieście Przemyślu

2.1.1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania

Obecnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Przemyśla uchwalono Uchwałą Nr 68/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 maja 2017. Zostało sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i składa się z części zgodnie z art. 10 ww. ustawy.

Uchwałą Nr 166/2023 Rada Miejska w Przemyślu z dnia 27 października 2023r. uchwaliła zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Przemyśla.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla zostało poddane ocenie aktualności i zgodnie z uchwałą Nr 154/2023 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 27 października 2023r. zostało uznane za aktualne.

Materiały planistyczne obowiązującego Studium zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Miasta Przemyśla w Przemyślu pod adresem:

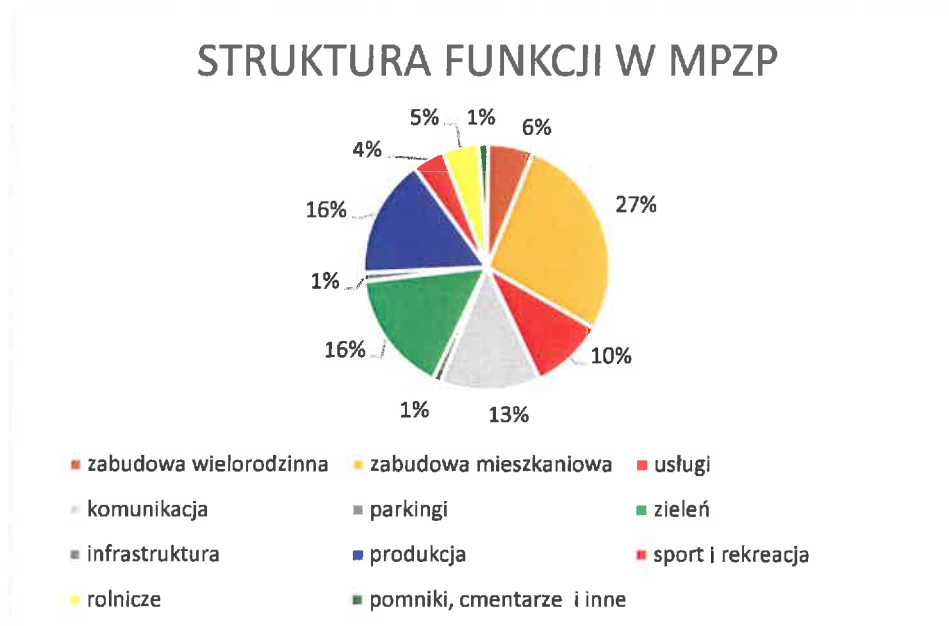
<https://bip-brmp.przemysl.eu/96/74/rejestr-studium-uw warunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-przemysla.html>

Ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) wprowadziła zasadniczą zmianę w dotychczasowym systemie planowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostanie zastąpione nowym dokumentem tj. planem ogólnym.

Zgodnie art. 65. – ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw cyt.: Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, tj. do 10 lipca 2026r.

2.1.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie obowiązuje **83** miejscowych planów, które obejmują **46,9%** powierzchni miasta tj. ok. **2165,8 ha** (stan na maj 2026r.).



Wykres 1 – Struktura funkcji obowiązujących mpzp

W strukturze funkcji obowiązujących planów miejscowych najwyższy wskaźnik zajmuje zabudowa mieszkaniowa tj. ok. 33% powierzchni objętych mpzp, w tym 6% stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Następnie tereny przemysłowe (16%) i usługowe (10%). Podstawowym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jako narzędzie bezpośrednie daje gwarancje realizacji polityki przestrzennej miasta.

Realizując politykę przestrzenną przyjęto zasadę pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszary miasta, które mogą stanowić zarówno obszary zadań publicznych jak i zadań lokalnych i indywidualnych. Do obszaru zadań publicznych zaliczono: zadania z zakresu poprawy wizerunku miasta, zadania ponadlokalne oraz celu publicznego, obszary rozwoju infrastruktury oraz obszary rozwoju miasta. Obszary zadań lokalnych i indywidualnych skupiają się głównie na wnioskach indywidualnych.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Przemyślu znajduje się pod następującym adresem:

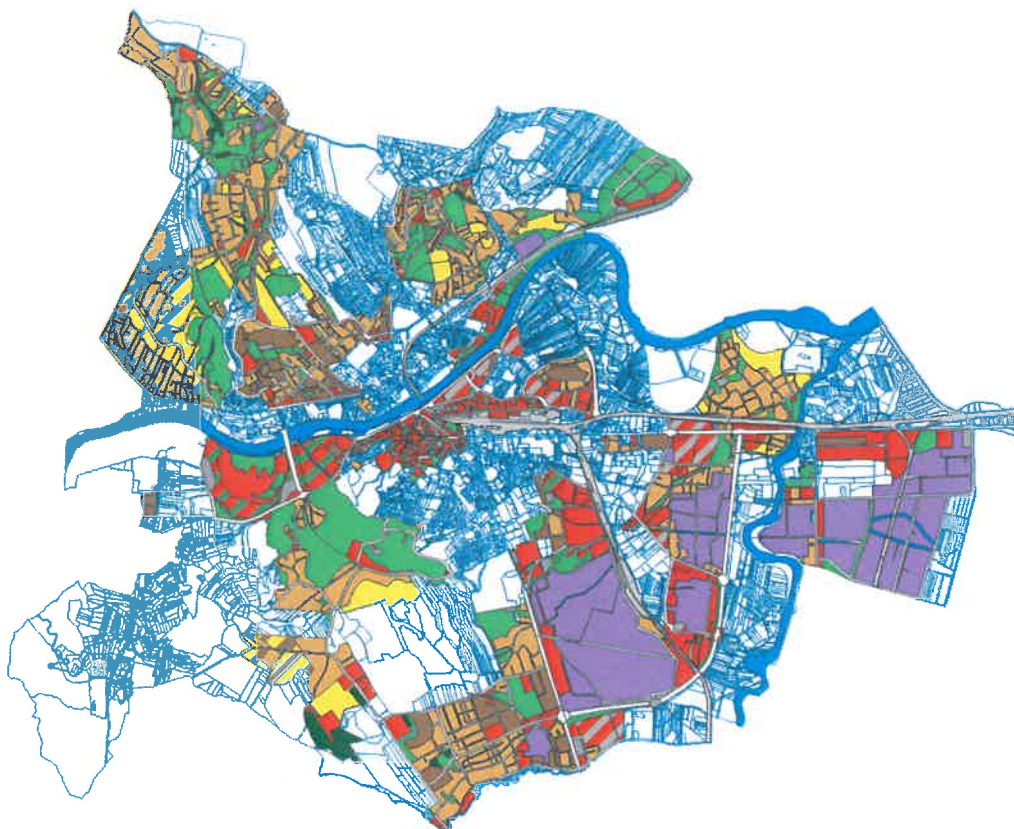
<https://bip-brmp.przemysl.eu/42/62/rejestr-miejscowych-planow-zagospodarowania-przestrzennego.html>

W okresie analizy uchwalono następujące mpzp:

- 1) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Szajbówka” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 156/2023 z dnia 27.10.2023r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 5737 z 2023r.,
- 2) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto III” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 216/2023 z dnia 21.12.2023r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 856 z 2024r.,
- 3) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Seminarium” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 218/2023 z dnia 21.12.2023r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 857 z 2024r.,

- 4) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Katedra**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 217/2023 z dnia 21.12.2023r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 859 z 2024r.,
- 5) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Wzgórze Zamkowe**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 91/2024 z dnia 30.09.2024r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 4496 z 2024r.,
- 6) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Basztowa**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 92/2024 z dnia 30.09.2024r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 4497 z 2024r.,
- 7) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Plac Na Bramie**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 151/2024 z dnia 25.11.2024r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 3 z 2025r.,
- 8) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Sobór**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 152/2024 z dnia 25.11.2024r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 4 z 2025r.,
- 9) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Plac Niepodległości**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 55/2025 z dnia 28.02.2025r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 1555 z 2025r.,
- 10) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Stare Miasto II**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 77/2025 z dnia 24.03.2025r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 2196 z 2025r.,
- 11) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Stare Miasto Karmel**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 189/2025 z dnia 22.09.2025r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 3856 z 2025r.,
- 12) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Zielonka IV**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 209/2025 z dnia 20.10.2025r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 4250 z 2025r.,
- 13) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „**Podgórze I**” - Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 53/2026 z dnia 16.03.2026r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 1857 z 2026r.

W związku z uchwaleniem nowego mpzp „**Katedra**” (Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 217/2023 z dnia 21 grudnia 2023r.) stracił w całości ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Kwartał XXI**” (Uchwała Rady Miejskiej w Przemyślu Nr 203/99 z dnia 30 września 1999 r.).



Rysunek 1 – Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście Przemyślu z podziałem na funkcje podstawowe

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Przemyślu znajduje się pod następującym adresem:

<https://bip-brmp.przemysl.eu/69/62/wykaz-obowiazujacych-miejscowych-planow-zagospodarowania-przestrzennego-w-miescie-przemyslu.html>

2.2. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i warunkach zabudowy

2.2.1. Decyzje o pozwoleniu na budowę

Decyzje o pozwoleniu na budowę określają zachodzące procesy w zagospodarowywaniu przestrzennym terenu miasta. Decyzje ww. wskazują na ruch budowlany obejmujący tereny objęte planami miejscowymi oraz tereny dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przedstawienie na załączniku graficznym lokalizacji wydanych pozwoleń na budowę wskazuje realnie atrakcyjne części miasta, w których odbywa się największy ruch inwestycyjny.

Analizie poddano okres od 2023r. do II Kw. 2026r.

Tabela 1 – Ilości wydanych decyzji pozwoleń na budowę:

rok	Ilość wydanych decyzji
2023	143
2024	180
2025	145
I – II kw. 2026	67
Łączna ilość wydanych decyzji:	535

Na podstawie analizy rejestru graficznego wydanych decyzji pozwoleń na budowę, należy stwierdzić, iż na terenie miasta Przemyśla występują skupiska inwestycji mające charakter trwałe i stanowią kierunki intensywnego urbanizowania.

Dzielnice, w których występują inwestycje realizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego to: Stare Miasto – zabudowa usługowa i mieszkaniowa, Przekopana 1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Lwowskie - zabudowa usługowa, rozbudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Bakończyce – zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna, Kruhel Prątkowce – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Ponadto ruch inwestycyjny odnotowano przy głównych drogach tj. ul. 3-go Maja, Jagiellońska, A. Dworskiego, A. Mickiewicza i Lwowska.

Znaczna część wydawanych decyzji – pozwoleń na budowę, lokalizowana jest w terenach objętych miejscowymi planami. Przyjęta zasada maksymalnego pokrycia miejscowymi planami obszaru miasta ułatwia i przyspiesza procedury związane z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę, co skutkuje pozyskaniem potencjalnych inwestorów i zapewniając prawidłowe zagospodarowanie przestrzenne miasta.

2.2.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i o warunkach zabudowy

Większość wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczy uzbrojenia terenu i obrazuje ruch inwestycyjny w terenach nieobjętych miejscowymi planami, na których występują braki w wyposażeniu w infrastrukturę techniczną. Realizacja kolejnych odcinków sieci pozwala na poprawę jakości życia mieszkańców miasta, jak również pokazuje ruch budowlany związany z uzbrojeniem istniejącej zabudowy w media i przygotowanie terenu pod nowe inwestycje.

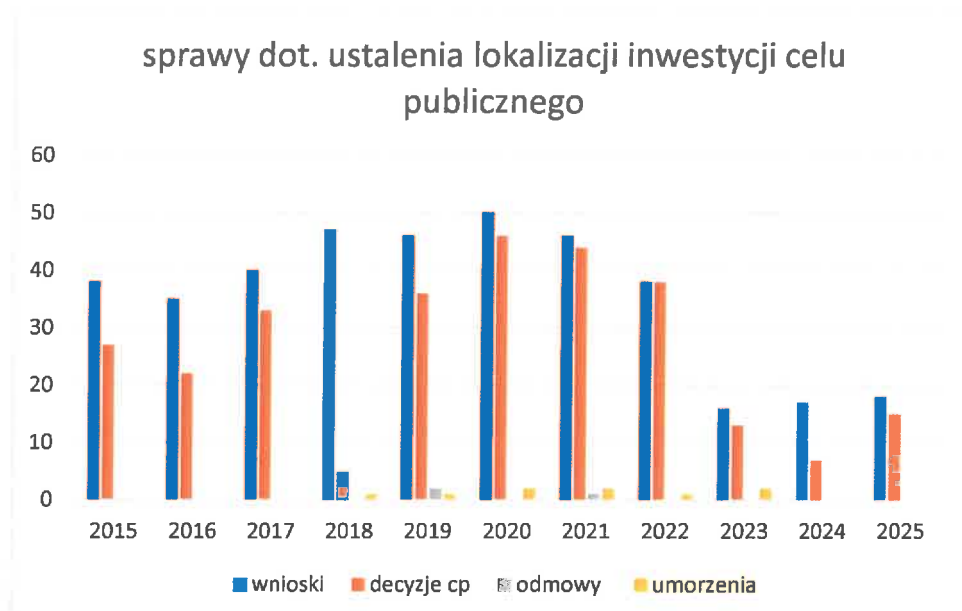
Tabela 2 – Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (wg rejestru wydanych decyzji wz i rejestru wniosków):

Ilość wniosków o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wg lat	Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego	Umorzenia postępowań dot. ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego
rok 06.2015 – 38	27 dec.	-	-
rok 2016 - 35	22 dec.	-	-
rok 2017 - 40	33 dec.	-	-
rok 2018 - 47	35 dec.	-	1
rok 2019 - 46	36 dec.	2	1
rok 2020 - 50	46 dec.	-	2
rok 2021 - 46	44 dec.	1	2
rok 2022 - 38	38 dec.	-	-
*rok 2023 - 16	13 dec.	-	1
*rok 2024 - 17	7 dec.	-	2
*rok 2025 - 18	15 dec.	-	-
*I – II kw. 2026 - 8	8 dec.	-	-

*** - okres analizowany**

łącznie w latach 06.2015r. – II kw. 2026r. wpłynęło 449 wniosków, wydano 324 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 3 decyzje odmowne i 9 decyzji umarzających postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W okresie poddanym analizie wpłynęło 59 wniosków, wydano 40 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.



Wykres 2 – Sprawy dotyczące ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (pełne lata)

Z przeprowadzonej analizy wynika, że najczęściej inwestycje związanych z nowymi elementami infrastruktury technicznej występuje w następujących dzielnicach: Podgórze, Stare Miasto, Bakończyce, Lwowskie, Kazanów, Monte Cassino, Wilcze, Podwinie.

Jak wynika z rejestru wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego prowadzonego w Biurze Rozwoju Miasta Przemyśla, w dużej mierze inwestycje dotyczą wyposażenia istniejącej zabudowy w instalacje gazowe, ale również w sieć kanalizacyjną i wodociągową.

Decyzje o warunkach zabudowy wskazują ruch inwestycyjny w terenach nieobjętych miejscowymi planami, na których występuje podstawowa infrastruktura techniczna umożliwiająca realizację zabudowy.

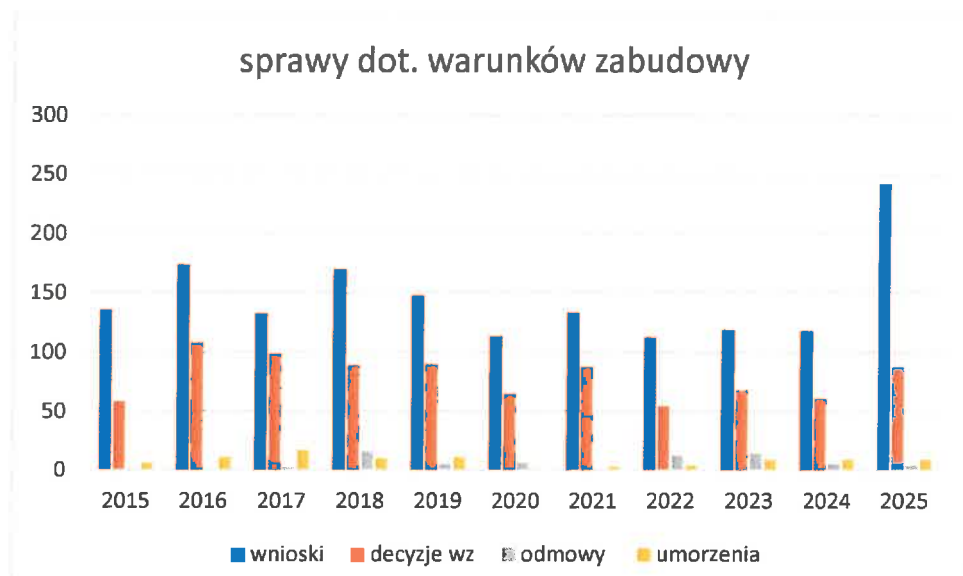
Tabela 3 – Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy (wg rejestru wydanych decyzji wz i rejestru wniosków):

Ilość wniosków o wydanie decyzji warunków zabudowy wg lat	Ilość wydanych decyzji warunków zabudowy	Odmowy ustalenia warunków zabudowy	Umorzenia postępowań dot. ustalenia warunków zabudowy
rok 06.2015 – 135	58 dec.	1	6
rok 2016 - 173	107 dec.	1	11
rok 2017 - 132	98 dec.	2	17
rok 2018 - 169	88 dec.	16	10
rok 2019 - 147	89 dec.	5	11
rok 2020 - 113	64 dec.	6	1
rok 2021 - 133	87 dec.	1	3
rok 2022 - 112	54 dec.	12	4
*rok 2023 - 118	67 dec.	14	9
*rok 2024 - 117	60 dec.	5	9
*rok 2025 - 241	87 dec.	4	9
*I – II kw 2026 r. 124	82 dec	7	1

* - okres analizowany

łącznie w latach 06.2015r. – 2 kw.2026r. wpłynęło 1714 wniosków, wydano 929 decyzje o warunkach zabudowy oraz 67 decyzji odmownych i 90 decyzji umarzających postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

W okresie poddanym analizie wpłynęło 600 wniosków, wydano 283 decyzje o warunkach zabudowy oraz 7 decyzji odmownych i 1 decyzję umarzającą postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy.



Wykres 3 – Sprawy dotyczące decyzji o warunkach zabudowy (pełne lata)

Należy stwierdzić, że ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w stosunku do poprzedniego okresu uległa zmniejszeniu, jednym z powodów jest stopniowe zwiększanie się powierzchni miasta objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano w następujących dzielnicach: Stare Miasto, Przekopana, Lwowskie, Podgórze, Zielonka, Kruhel i Prałkowce, Wilcze i Bakończyce.

Wszystkie wydane decyzje o warunkach zabudowy na bieżąco są umieszczane w rejestrach publicznych w Biuletynie Informacji Publicznej Biura Rozwoju Miasta Przemysłu pod adresem:

<https://bip-brmp.przemysl.eu/44/65/rejestr-wydanych-decyzji-o-ustaleniu-warunkow-zabudowy.html>

2.2.3. Decyzje zawarte w rejestrach wydanych decyzji zgodnie z art. 57 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Pismem z dnia 3.07.2026r. znak RP-VII.043.22.2026.GR Marszałek Województwa Podkarpackiego poinformował, że w okresie analizy w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim jest 6 decyzji.

Tabela 4 - Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (wg rejestru wydanych decyzji Marszałka Woj. Podkarpackiego):

rok	Ilość wydanych decyzji
2017	0
2018	0
2019	0
2020	3
2021	2
2022	2
*2023	1

*2024	4
*2025	1
*I - II kw. 2026	0

*** - okres analizowany**

Zgodnie z prowadzonym rejestrem wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych, Wojewoda w okresie analizy wydał 12 decyzji (pismo z informacją o wydanych decyzjach znak: I-IV.7820.4.312.2026 z dnia 22.06.2026r.).

Decyzje dotyczą w części rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia oraz sieci gazowych średniego ciśnienia.

Tabela 5 - Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (wg rejestru wydanych decyzji Wojewody Woj. Podkarpackiego):

rok	Ilość wydanych decyzji
2017	5
2018	3
2019	1
2020	2
2021	3
2022	2
*2023	3
*2024	6
*2025	2
*I - II kw.2026	0

*** - okres analizowany**

łącznie w latach 06.2017r. – II kw.2026r. Wojewoda Podkarpacki na terenie miasta Przemyśla, wydano 27 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu.

W okresie poddanym analizie wydano 11 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu.

2.2.4. Decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (art. 11a. ust. 1. Wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo Prezydent Miasta Przemyśla wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej jako starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych, wydają decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek właściwego zarządcy drogi) na terenie miasta Przemyśla była wydana 1 decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Wojewoda Podkarpacki w analizowanym okresie nie wydał decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na terenie miasta Przemyśla – pismo znak: I-IV.7820.4.312.2026 z dnia 22.06.2026r.

Tabela 6. wydane decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

rok	Ilość wydanych decyzji
2017	1
2018	1
2019	1
2020	0
2021	0
2022	0

*2023	0
*2024	1
*2025	0
*I - II kw. 2026	0

*** - okres analizowany**

Prezydent miasta Przemyśla o wydał decyzję Nr 1/D/2024 z dnia 15 kwietnia 2024 r. znak: AR.6740.11.2024 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: Rozbudowa drogi publicznej kategorii gminnej – dojazdowej do terenu Izby Administracji Skarbowej wraz z rozbudową skrzyżowania ulicy Lwowskiej z drogą oznaczoną symbolem KDZ1 z mpzp Strefa Gospodarcza II”.

2.3. Wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

W analizowanym okresie nie wpłynęły wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

2.4. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zarządzeniem Nr 28/2024 Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 31 stycznia 2024r. został zatwierdzony Wieloletni Program Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Przemyśla. W części tabelarycznej ujęte są wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane od roku 2004 z podziałem na obszary zadań publicznych w zakresie: wizerunku miasta, zadań ponadlokalnych oraz celu publicznego, obszarów rozwoju infrastruktury, obszarów rozwoju miasta i obszarów zadań lokalnych i indywidualnych.

Wszystkie plany miejscowe, których przystąpienie nastąpiło do końca 2023r., jak również miejscowe plany objęte parkiem kulturowym, zostały sporządzone i uchwalone do końca 2026r.

W 2023r. na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) przeprowadzono reformę planowania przestrzennego, której pierwsze przepisy weszły w życie już 24 września tego samego roku. Jedną z podstawowych zmian wynikających z nowych regulacji jest obowiązek sporządzenia planu ogólnego, który całkowicie zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego, podstawę do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

W chwili obecnej tut. Biuro zakończyło prace planistyczne związane z Planem Ogólnym Miasta Przemyśla, który Rada Miejska w Przemyślu przyjęła Uchwałą Nr 85/2026 z dnia 25 maja 2026r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Miasta Przemyśla Plan Ogólny Miasta Przemyśla wejdzie w życie 10 lipca 2026r..

W związku z wejściem w życie nowego aktu planowania przestrzennego, jakim jest plan ogólny, weryfikacji uległy założenia Wieloletniego Programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie przeprowadzonych analiz oraz uwzględniając struktury przestrzenne (profile funkcjonalne stref) określone w planie ogólnym ustalono nowy zakres przyszłych działań planistycznych.

Obszary planowanych interwencji planistycznych:

- w rejonie ulicy Szańce (m.in. w części objęty mpzp „Za Szańcami”),
- w rejonie ronda abpa I. Tokarczuka (m.in. w części objęty mpzp „Herburtów II/05”; mpzp „Cegielnia”;),
- w rejonie ulic M. Bielskiego i Gen. W. Sikorskiego (m.in. w części objęty mpzp osiedla „Rycerskie”),
- w rejonie ulicy Gen. J. Wysockiego (m.in. w części objęty mpzp „Wysockiego IV/04”),
- w rejonie ulicy Sanockiej (m.in. w części objęty mpzp „Oczka Wodne I/05”),
- w rejonie ulicy Jagiellońskiej (m.in. w części objęty mpzp „Jagiellońska”),

- [illegible]

3. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

Podstawowym celem, dla którego sporządza się plany miejscowe, jest zabezpieczenie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej wraz z rozbudową układu komunikacyjnego.

Powyższe dane wskazują tendencję wzrostową, w ciągu 3 lat przybyło 14 miejscowych planów (ok. 3,2 % powierzchni miasta objętych planami). Wszystkie uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w okresie analizy tj. od 2023r. do 2026r. zostały sporządzone w zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla.

W okresie analizy uchwalono następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Pikulice II”,
- 2) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Szajbówka”,
- 3) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto III”,
- 4) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Seminarium”,
- 5) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Katedra”,
- 6) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wzgórze Zamkowe”,
- 7) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Basztowa”,
- 8) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Plac Na Bramie”,
- 9) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sobór”,
- 10) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Plac Niepodległości”,
- 11) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto II”,
- 12) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto Karmel”,
- 13) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka IV”,
- 14) Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Podgórze I”.



Wykres 4 – Postęp prac planistycznych na terenie miasta Przemyśla

Analiza postępów w opracowaniu miejscowych planów wykazała, że miasto sukcesywnie realizuje wszystkie założenia zgodnie z Wieloletnim Programem Sporządzania MPZP.

4. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY MPZP

W okresie poddanym analizie ilość wniosków o zmianę lub sporządzenie mpzp, które wpłynęły kształtuje się następująco:

Tabela 4 – Wnioski o zmianę lub sporządzenie planu miejscowego

I.p.	rok	Ilość wniosków	Ilość wniosków nieuwzględnionych	Ilość wniosków uwzględnionych
1.	IV kw. 2023	0	0	0
2.	2024	17	17	0
3.	2025	9	9	0
4.	I-II kw. 2026	9	9	0
łącznie		35	35	0

Nieuwzględnienie wniosków wynika głównie z niezgodności wnioskowanej funkcji z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Miasta Przemyśla oraz ze względu na przepisy odrębne takie jak występowanie osuwisk oraz terenów zagrożonych wodą powodziową Q1%. Dodatkowo, w związku ze zmianami w przepisach dotyczących planowania przestrzennego ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przemyśla obowiązują maksymalnie do dnia 30 czerwca 2026r., co za tym idzie od początku roku 2024, w związku z pracami nad sporządzaniem nowego nadrzędnego dokumentu planistycznego, tj. Planu Ogólnego dla obszaru całego miasta, nowe bądź przeznaczone do zmiany procedury planistyczne nie były wszczynane.

5. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP

Wyniki analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodność z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wszystkie plany miejscowe obowiązujące na terenie miasta Przemyśla spełniają wymogi art. 16 ust. 1 ustawy, tzn. zostały sporządzone z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym oraz zostały sporządzone na mapach w skali 1:1000, 1:2000 lub 1:500.

Zgodność z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy):

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są zgodne ze Strategią Rozwoju Miasta Przemyśla na lata 2025 – 2035.

Zgodność z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie obowiązkowych ustaleń):

- Stwierdzono, że plany miejscowe zawierają w większości obowiązkowe ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
- Część planów wymaga aktualizacji zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury, w szczególności dotyczących aktualizacji i uzupełnienia części informacyjnych w treści i na rysunku planu: położenie w strefie konserwatorskiej, w granicach parku kulturowego i pomnika historii, lokalizacja stanowisk archeologicznych oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską.
- Obowiązujące plany miejscowe nie zawierają pełnego katalogu wskaźników określonego w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po nowelizacji. Należy uznać, że przepisy przejściowe ustawy z dnia 24 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw nie nakazują do zastosowania we wszystkich planach „nowych” wskaźników, dopuszczając formułowanie ustaleń planów o dotychczasowe przepisy. Należy przyjąć, że określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych za pomocą różnych wskaźników jest prawidłowe i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących zakresu ustaleń planu, co oznacza, że nie powoduje braku aktualności planów miejscowych. W związku z powyższym obowiązujące plany miejscowe nadal mogą stanowić podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

- Stwierdzono, że część planów miejscowych wymaga aktualizacji w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

Decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak: DGK-WK-I.476.120.2023.24.BG z dnia 04 kwietnia 2024 r. zatwierdzony został aktualny obszar i teren górniczy „Przemysł – 2”. Część planów wymaga aktualizacji części informacyjnej w tym zakresie.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego przekazanymi przez Ministra Klimatu i Środowiska za pismem z dnia 22 października 2020 znak: DGW-1.452.1.2020, niektóre plany miejscowe opracowane przed 2020r. zawierają ustalenia wymagające aktualizacji w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.).

Zgodnie z opracowaną mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi dla miasta Przemyśla, sporządzoną przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2013 roku (System Osłony Przeciwośuwiskowej – SOPO), aktualizowaną oraz dostępną również przez portal mapowy SOPO, niektóre plany sporządzone przed 2013r. zawierają ustalenia wymagające aktualizacji w zakresie obszarów osuwania się mas ziemnych.

Sejmik Województwa Podkarpackiego Uchwałą Nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025r. przyjął Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego. Niektóre plany miejscowe uchwalone przed 1 kwietnia 2025r. zawierają ustalenia wymagające aktualizacji w tym zakresie.

Zgodność z art. 15 ust. 2c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie uwzględnienia obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin):

Decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak: DGK-4.735.1.2021.16.BG z dnia 6 grudnia 2022r. zatwierdzona została dokumentacja geologiczno-inwestycyjna złoża gazu ziemnego „Przemysł” oraz jego aktualne granice.

Część planów wymaga aktualizacji części informacyjnej w zakresie aktualnej nazwy oraz granicy występowania złóż.

Opracowując ocenę aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Przemyśla.

Wykonano również analizę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu miasta, analizę potencjalnych zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ze względu na zagrożenia powodziowe oraz zagrożenia osuwiskami, analizę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zgodności planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1. ww. ustawy.

Ponadto dokonano analizy terenów miasta nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w zakresie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenie zamkniętym, jak również dokonano analizy terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy.

Po dokonanych analizach ocen aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uznać następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jako:

a) aktualne:

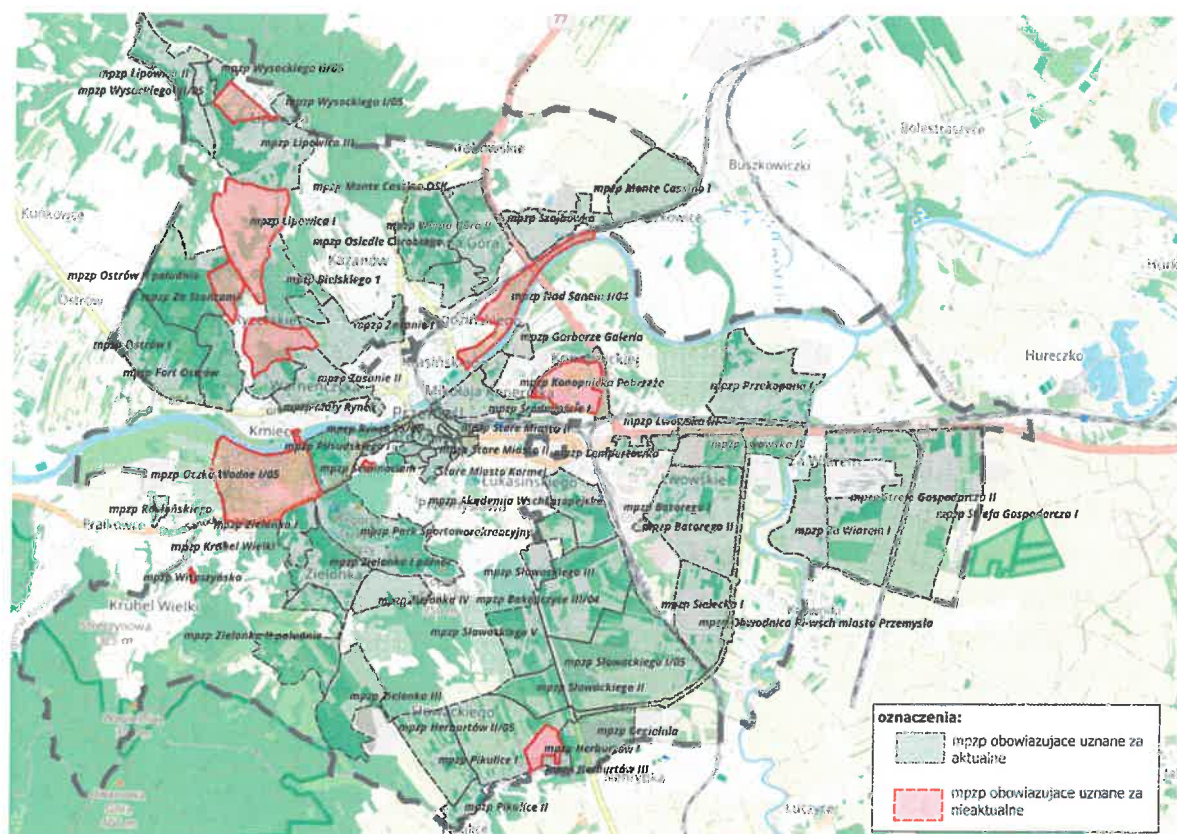
1. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Jagiellońska”,
2. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Bakończycka II”,

3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego „Rostońskiego”,
4. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Kruhel Wielki Mn/02”,
5. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Monte Cassino OSK/03”,
6. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wysockiego I/04”,
7. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wysockiego II/04”,
8. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Osiedle Chrobrego I/04”,
9. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Batorego I”,
10. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Plac Berka Joselewicza - Muzeum”,
11. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Słowackiego I/05”,
12. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Bakończyce III/04”,
13. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Cegielnia”,
14. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Południowo-wschodnia obwodnica miasta Przemyśla”,
15. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Herburtów III”,
16. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lwowska II”,
17. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lwowska III”,
18. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Garbarze-Galeria”,
19. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Herburtów II/05”,
20. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Rynek 05/06”
21. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Garbarze-Wybrzeże”,
22. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wysockiego III/04”
23. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Mały Rynek”,
24. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Winna Góra I”,
25. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Słowackiego II”,
26. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Park Sportowo rekreacyjny I”,
27. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Akademia Wschodnioeuropejska”,
28. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto I”,
29. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście I”,
30. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Strefa Gospodarcza II”,
31. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sanocka I”,
32. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Strefa Gospodarcza I”,
33. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka I”,
34. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Bielskiego I”,
35. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sielecka I”,
36. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zasanie I”,
37. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zasanie II”,
38. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Batorego II”,
39. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Ostrów I”,
40. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Pikulice I”,
41. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Dworcowa”,
42. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Fort Ostrów”,
43. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lipowica III”,
44. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Słowackiego III”,
45. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Rycerskie I”,

46. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Przekopana I”,
47. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Winna Góra II”,
48. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lipowica II”,
49. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lwowska IV”,
50. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Za Wiarem I”,
51. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Monte Cassino I”,
52. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Piłsudskiego I”,
53. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Słowackiego V”,
54. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Ostrów II południe”,
55. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka II południe”,
56. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Konopnicka Pobrzeże”,
57. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielińskiego Lempertówka”,
58. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka III”,
59. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka I północ”,
60. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Pikulice II”,
61. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Szajbówka”,
62. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto III”,
63. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Seminarium”,
64. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Katedra”,
65. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wzgórze Zamkowe”,
66. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Basztowa”,
67. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Plac Na Bramie”,
68. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sobór”,
69. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Plac Niepodległości”,
70. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto II”,
71. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Miasto Karmel”,
72. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Zielonka IV”,
73. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Podgórze I”.

b) nieaktualne:

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Parkowa”,
2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Za Szańcami”,
3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Witoszyńska I/MN/03”,
4. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Nad Sanem I/04”,
5. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Herburtów I”,
6. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Konopnickiej”,
7. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „Rycerskie”,
8. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Wysockiego IV/04”,
9. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Oczka Wodne I/05”,
10. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Lipowica I”,



Rysunek 3 – Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

6. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Miasto Przemyśl systematycznie podejmuje działania kształtujące przestrzeń miejską, przyjmując za ich podstawę ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Realizuje w ten sposób ustawowe zadania władztwa planistycznego na terenie miasta. Podstawowym założeniem polityki przestrzennej miasta są działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące miejscowe plany uchwalane były w różnych stanach prawnych. Niektóre plany miejscowe posiadają niekompletne zapisy, oparte na nieaktualnych przepisach odrębnych oraz spełniają jedynie część wymogów zawartych w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Część z nich wymagać może aktualizacji, w tym uszczegółowienia zapisów, co jednak nie powoduje ich nieważności.

Niezależnie od wyników oceny aktualności obowiązujące plany miejscowe stanowią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę i zapewniają ciągłość procesów inwestycyjnych.



MIEJSKA KOMISJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

BIURO ROZWOJU MIASTA PRZEMYŚLA
WPŁYNĘŁO DNIA 03.08.2026

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

37-700 Przemyśl, ul. Ratuszowa 1, tel. +48 16 675 20 57
www.przemysl.pl kancelaria@um.przemysl.pl

DAT. 03.08.2026

L.DZ. 1441 PODPIS

Przemyśl, dnia 3 sierpnia 2026 r.

OPINIA MKUA

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 3 sierpnia 2026 r. podjęła jednogłośnie **pozytywną opinię** dla tematu:

OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEŚCIE PRZEMYŚLU

Przewodniczący Miejskiej Komisji
Urbanistyczno-Architektonicznej
w Przemyślu

mgr inż. arch. Jan Hawajski

Otrzymują :

1. Biuro Rozwoju Miasta Przemyśla
✓ 37-700 Przemyśl, Ratuszowa 1
2. A/a. AR/MS