

Łukasz Buchele
Łukasz Perne

20072018 Jan

Projekt

z dnia 23 lipca 2018 r.

Zatwierdzony przez

Numer rejestru spraw kierowanych
na sesję Rady Miasta *1090/18*

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OŚWIECIM**

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu
ograniczonego ulicami: Garbarska, Kilińskiego, Chodniki, Legionów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz.994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) **Rada Miasta Oświęcim** po stwierdzeniu, iż ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim przyjętego uchwałą nr XXXI/600/17 Rady Miasta Oświęcim w dniu 22 lutego 2017r.; **uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Garbarska, Kilińskiego, Chodniki, Legionów; zwany w skrócie „planem”, obejmujący teren o powierzchni około 5,00 ha, którego granice zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały Nr XXXIV/654/17 z dnia 26 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Garbarska, Kilińskiego, Chodniki, Legionów.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

- 1) przepisy ogólne określone w rozdziale I uchwały;
- 2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu określone w rozdziale II uchwały;
- 3) przeznaczenie terenów, określone w rozdziale III uchwały;
- 4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale IV uchwały;
- 5) przepisy końcowe określone w rozdziale V uchwały.

2. Częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów planu ,
- 2) rozstrzygnięcia, obejmujące załącznik Nr 2 i Nr 3:
 - a) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - b) załącznik nr 3 - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Oświęcim, chyba że z tekstu planu wynika inaczej;

2. **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

3. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:1000;

4. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5. terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym wraz z cyfrą przypisaną do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;

6. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu wyznaczającą granice terenu o ustalonym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania ;

7. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako przeważający na działce budowlanej, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy zagospodarowania terenu tj.:

1) zieleni, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,

2) urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość ich prawidłowego użytkowania: jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, miejsca postojowe i place pod śmietniki itp

8. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i jest realizowany na warunkach określonych w planie;

9. dojazdach nie wydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;

10. nieprzekraczalnej linii zabudowy– jest to linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście planu (§4, ust.6, pkt 3) określająca dopuszczalne zbliżenie budynku, do linii rozgraniczającej terenu;

11. wskaźniku terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

12. powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;

13. wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;

14. powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych na poziomie posadzek po obrysie zewnętrznym budynku;

15. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16. wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;

17. wysokości budowli - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od najniżej położonej jej naziemnej części do części najwyższej.

18. wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków i budowli, o których mowa w przepisach odrębnych ;

19. dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

20. usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującą: handel, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, obsługę komunikacji, działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, edukacyjną, leczniczą, lub inną usługową;

21. zabudowie usługowej należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzone są usługi;

22. **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko ponadto do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej skup, przetładunek, handel złomu i innych odpadów;

23. **zabudowie jednorodzinnej** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;

24. **zabudowie wielorodzinnej** należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;

25. **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997;

26. **usługowej powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997 obejmującą wyłącznie pomieszczenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, to jest bez pomieszczeń pomocniczych, magazynowych, sanitarnych i gospodarczych;

27. **działce budowlanej** należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Określone w § 2 ust.1 pkt. 3 zasady przeznaczenia terenu obejmują:

1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt. 7;

2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt.8

5. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie - przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi - na cele przeznaczenia uzupełniającego.

6. Ustaleniami planu oznaczonymi na rysunku planu, są:

1) **granica obszaru objętego planem** stanowiąca linię rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowania planu;

2) **linie rozgraniczające**, wyznaczające granice terenu o ustalonym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynku do linii rozgraniczającej, w tym jego części podziemnych i nadziemnych, dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną linię: schodów, ganków, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów i detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,2 m.. W sytuacji nie wrysowania na rysunku planu i nie określenia w tekście planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, o odległości w jakiej lokalizowane mogą być budynki od linii rozgraniczającej decydują przepisy odrębne, a w sytuacji braku przeciwwskazań mogą być one lokalizowane w linii rozgraniczającej.

4) tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi wraz z numerami wyróżniającymi je, w tym:

- **MN** - teren zabudowy jednorodzinnej,

- **U** - tereny zabudowy usługowej;

- **KDGP** - tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego,

- **KDZ** - tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;

- **KDL** - tereny dróg publicznych – droga lokalna,

- **KDW** - tereny dróg wewnętrznych – droga wewnętrzna

7. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:

- 1) Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego o nazwie „Oświęcim – Polanka”;
- 2) Obszar objęty planem jest położony w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Soły

8. Elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu oznaczone na rysunku planu:

- 1) istniejące zjazdy z drogi KDGP.

Rozdział 2.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu objętego planem nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. W obszarze planu ustala się, że wszelka uciążliwość wynikająca z lokalizowanych urządzeń i obiektów oraz prowadzonej działalności musi ograniczać się do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, a emisje (m.in. hałas, wibracje, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych) nie mogą przekraczać obowiązujących standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska – szczególnie dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej.

3. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej – przez, które rozumie się przede wszystkim sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.

4. Ustala się zasadę odbioru odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Postępowanie z odpadami innymi niż komunalne winno być zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wszystkie ciekі, w tym niewydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości przepływu wód w ciekach, w tym przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową. Dopuszcza się możliwość ich przebudowy, w tym korekty trasy, pogłębiania, profilowania skarp i dna, zwiększania przepustowości, częściowego zarurowania lub przekrycia na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z prawem wodnym, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

6. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym prawem energetycznym .

7. Ustala się poziom hałasu:

- 1) w terenie zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) w pozostałych terenach nie ustala się kategorii w tym zakresie.

8. Zgodnie z przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują strefy techniczne. W terenach objętych strefami technicznymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania. Zasięg, nakazy i zakazy dla zainwestowania w terenie strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne w zależności od sieci lub urządzenia oraz zamiaru inwestycyjnego.

9. Ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

10. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego o nazwie „Oświęcim – Polanka”. Ze względu na podziemny charakter ewentualnej przyszłej eksploatacji i brak możliwości na obecnym etapie określenia jej zakresu – brak podstaw do formułowania zakazów, nakazów i ograniczeń.

11. W obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków oraz wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

12. Dla ochrony powierzchni ziemi oraz gleby w obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem: nasypów i skarp do 1,50m powyżej powierzchni terenu i wykopów do 1,50m poniżej powierzchni terenu. Zakaz nie dotyczy:
 - a) budowy dróg, urządzeń drogowych, w tym murów oporowych, ścieżek pieszych i rowerowych;
 - b) realizacji zabudowy oraz terenów bezpośrednio przyległych do budynków w odległości do 5m od zewnętrznych ścian budynków,
 - c) obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz budową, utrzymaniem, remontem urządzeń wodnych,
- 2) obowiązek zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gruntów, próchnicznej warstwy gleby z gruntów rolnych zgodnie przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

13. Obszar objęty planem jest położony w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Soły, wszelka działalność inwestycyjna w obszarze narażonym na zalanie musi być zgodna z przepisami odrębnymi ponadto należy ją prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia zalania, obecni użytkownicy oraz przyszli inwestorzy, winni podjąć działania zmierzające do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych związanych z inwestycjami lokalizowanymi na w/w obszarze, np polegających na zastosowaniu technologii i materiałów budowlanych podnoszących bezpieczeństwo ich obecnego i zamierzonego użytkowania.

14. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

15. Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:

- 1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
- 2) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska;
- 3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.

16. Tereny położone w obszarze objętym planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem.

17. Istniejące budynki i inne obiekty położone w terenach MN i U dopuszcza się do utrzymania, odbudowy, nadbudowy i ewentualnej rozbudowy pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dla tego rodzaju zabudowy oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w budynku usługowym w terenie IU.

18. W południowo zachodniej części obszaru planu; w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania ulicy Garbarskiej i ulicy Jana Kilińskiego ustala się konieczność zachowania istniejących drzew lub ich wymiany lub nowych nasadzeń dla zapewnienia ciągłości funkcji ekologicznej tego terenu.

19. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej modernizacji i eksploatacji) należy odpowiednio przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania - zapewniające warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) – w terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego.

§ 6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, należy uwzględnić zasady zawarte w niniejszym planie.

2. W terenach budowlanych dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów działek:

- 1) w celu powiększenia, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;
- 2) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów;
- 3) w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) w innych przypadkach, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, przepisach ustawy prawo wodne oraz w przepisach innych ustaw regulujących kwestie podziału nieruchomości;
- 5) dokonywanie nowych podziałów wymaga utrzymania zasady, że drogi zapewniające do niej dojazd są prostopadłe do granic działki. W sytuacji, gdy kształt istniejącej dzielonej działki uniemożliwia wydzielenie dojazdu pod kątem prostym dopuszcza się od powyższej zasady tolerancję wynoszącą do 30°.

3. W terenie zabudowy jednorodzinnej ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 800 m², minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi 18 m,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 450 m², minimalna szerokość nowo wydzielanej działki wynosi 14 m,
- 3) dopuszcza się możliwość obniżenia o 20% ustalonych w ust. 3 parametrów wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w sytuacjach, gdy wielkość działki (działek), z której następuje wydzielenie uniemożliwia utrzymanie ustalonych parametrów.

Rozdział 3. PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 7. 1. Wyznacza się **teren zabudowy jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie zabudowy jednorodzinnej, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dróg, dojazdów i zatok postojowych;
- 3) budynków gospodarczych i garaży;
- 4) powierzchni usługowych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest;

- 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.

2) zachowanie proporcji, aby powierzchnia użytkowa przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt.3, nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub jego mieszkalnej części;

3) utrzymanie zasady, iż prowadzona działalność usługowa będzie obejmować wyłącznie usługi nieuciążliwe.

4. W celu osiągnięcia pożądaných efektów funkcjonalno- przestrzennych oraz dla zapewnienia ładu przestrzennego w terenie zabudowy jednorodzinnej oznaczonym symbolem 1MN ustala się:

1) maksymalną wysokość budynków – 12,0m;

2) zasadę, aby dachy budynków były dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°; z dopuszczeniem możliwości przekrycia części budynku dachem płaskim, pod warunkiem, iż ta część budynku nie przekroczy wysokości 4,5 metra,

3) możliwość realizacji doświetleń w dachach w postaci lukarn lub okien połaciowych;

4) zasadę, aby pokryciem dachów spadzistych była dachówka, elementy o fakturze dachówek;

5) zasadę, aby dachy posiadały kolory ciemniejsze niż ściany zewnętrzne budynków; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawym (np.: intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);

5. Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego w terenie zabudowy jednorodzinnej, nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. Ustala się, że wskaźnik powierzchni zabudowy w terenie zabudowy jednorodzinnej, nie może być większy niż 50% powierzchni działki budowlanej oraz ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,10 i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,0.

7. Ustala się zasadę obsługi parkingowej:

1) w obrębie działki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej - minimum 1 stałe stanowiska postojowe (lub garażowe) dla jednego mieszkania, nie ustala się konieczności wyznaczania stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, miejsca te należy realizować w ramach potrzeb,

2) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej i usługowej, oprócz minimum 1 stałego stanowiska postojowego przypadającego na jedno mieszkanie, należy przewidzieć dodatkowo dla działalności usługowej 1 stanowisko postojowe na każde (rozpoczęte) 30m², usługowej powierzchni użytkowej oraz zabezpieczyć minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sytuacji realizacji więcej niż 5 stanowisk postojowych związanych z działalnością usługową.

8. W terenie 1MN w sytuacji nadbudowy istniejących budynków, dopuszcza się możliwość utrzymania istniejącego kąta nachylenia dachu tego budynku oraz utrzymania jego istniejącej wysokości. Ponadto dla istniejących budynków, których wysokość nie przekracza więcej niż o 0,5 metra ustalonych powyżej wysokości, w sytuacji jego rozbudowy dla dostosowania dachu do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci) dopuszcza się możliwość zwiększenia jego wysokości o 1 metr.

9. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny przedmiotowej działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość nadbudowy lub odbudowy istniejących budynków na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U i 2U, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia i obiekty służące prowadzeniu nieuciążliwych usług wraz z zapleczem gospodarczym i socjalnym oraz z parkingami w wielkościach dostosowanych do potrzeb i wskaźników.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy usługowej, ustala się możliwość lokalizacji:

1) parkingów w poziomie terenu i wielopoziomowych;

2) dróg, dojazdów, chodników i dojść pieszych;

3) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie ich do funkcji i charakteru przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków: max 15m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość należy dostosować do wymagań funkcjonalnych, użytkowych, technicznych oraz technologicznych tych obiektów, jednak nie może ona przekroczyć 20m;

2) zasadę, aby dachy budynków były płaskie, względnie dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 20° do 35° - w dostosowaniu do funkcji i rozpiętości budynków z uwzględnieniem wymogów technicznych i technologicznych;

3) możliwość realizacji doświetleń na dachach;

4) możliwość wykorzystywania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologiczne czynne;

5) zasadę, stosowania jednorodnych materiałów wykończeniowych lub jednorodnej kolorystyki budynków w ramach działki budowlanej;

6) zasadę, aby dachy posiadały kolory ciemniejsze niż ściany zewnętrzne budynków; wprowadza się zakaz stosowania na elewacjach budynków i pokryciach dachowych kolorów jaskrawych;

7) z uwagi na bliskie sąsiedztwo drogi głównej ruchu przyspieszonego, technologia zastosowana do budowy i architektura budynków oraz wykończenie elewacji winne minimalizować uciążliwości hałasu i zapewnić ochronę akustyczną.

5. Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej.

6. Ustala się, że wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 75% powierzchni działki budowlanej.

7. W terenie 1U i 2U ustala się maksymalny wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 2,5; a minimalny na poziomie 0,4.

8. W terenach zabudowy usługowej należy przewidzieć 1 stanowisko postojowe na każde (rozpoczęte) 30m² usługowej powierzchni użytkowej, ponadto ustala się obowiązek zabezpieczenia stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 8 stanowisk postojowych. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynku usługowego. ustala się możliwość realizacji stanowisk postojowych w budynkach, na parkingach naziemnych, nadziemnych i podziemnych, w tym wielopoziomowych zlokalizowanych na działce zabudowy usługowej lub na działkach sąsiednich położonych w odległości nie większej niż 100m.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych obejmujące:

1) tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem – 1 KDGP - stanowiące fragment drogi krajowej w ciągu istniejącej ulicy Legionów

2) tereny dróg publicznych – droga zbiorcza - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ – stanowiące fragment drogi w ciągu ulicy Jana Kilińskiego

3) tereny dróg publicznych – droga lokalna - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL – stanowiące fragment drogi w ciągu modernizowanej ulicy ChodnikiPodstawowym przeznaczeniem w/w terenów dróg publicznych są drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji.

2. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych dróg publicznych objętych niniejszym planem z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Wprowadza się zakaz nowych zjazdów z drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem – 1 KDGP, utrzymuje się i dopuszcza się przebudowę istniejących zjazdów z tej drogi, które informacyjnie zostały oznaczone na rysunku planu.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających drogi KDZ i KDL.

5. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach **dróg publicznych**, ustala się możliwość realizacji:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) niezbędnych urządzeń technicznych dróg;
- 4) urządzeń do obsługi komunikacji zbiorowej;
- 5) rowów odwadniających;
- 6) elementów małej architektury oraz zieleni.

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** – **droga wewnętrzna** oznaczona na rysunku planu symbolem **1 KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia komunikacji.

2. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych drogi 1 KDW z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach 1KDW, ustala się możliwość realizacji:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) niezbędnych urządzeń technicznych dróg.

Rozdział 4.

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11. 1. Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w całym obszarze objętym planem:

- 1) należy zachować zasady uzbrojenia terenu obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze miasta, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego;
- 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 3) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zarówno o charakterze tranzytowym jak i lokalnym;
- 4) w obszarze objętym planem dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej; użycie, wielkość i lokalizacja urządzeń związanych z pozyskiwaniem tej energii musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) utrzymanie, modernizację, rozbudowę istniejących sieci wodociągowych oraz możliwość budowy nowych odcinków sieci w celu podłączenia nowych odbiorców z terenu planu z zapewnieniem wymaganej ilości wody, niezawodności dostaw oraz jej jakości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wzdłuż sieci obowiązują strefy techniczne, których wielkości i możliwości zagospodarowania terenu wzdłuż nich określają przepisy odrębne.

3. W zakresie systemu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejący, modernizowany i rozbudowany zbiorczy system kanalizacji sanitarnej funkcjonujący w obszarze planu i jego sąsiedztwie w dostosowaniu do potrzeb z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 2) Do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość realizacji tymczasowych, bezodpływowych zbiorników.
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy przewidzieć w oparciu o system funkcjonujący w obszarze planu poprzez jego rozbudowę i modernizację lub realizację nowego systemu w dostosowaniu do potrzeb z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych względem zabudowy a także zadrzewień wymaga zapewnienia właściwych odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla powierzchni szczerlnie utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha obowiązuje konieczność realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu energetycznego ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, z zapewnieniem możliwości ich modernizacji i rozbudowy, w tym istniejących linii kablowych SN, stacji transformatorowej SN/nN oraz linii kablowych i napowietrznych nN;
- 2) możliwość budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych w zależności od potrzeb w wykonaniu kablowym lub napowietrznym.
- 3) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują strefy techniczne, których wielkości i możliwości zagospodarowania określają przepisy odrębne.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gazowniczego ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń, z zapewnieniem możliwości ich modernizacji i rozbudowy, w tym istniejących sieci gazowej średniego ciśnienia DN 150, DN110 oraz o średnicy 63, która może stanowić źródło zasilania dla nowych odbiorców.
- 2) wzdłuż sieci obowiązują strefy techniczne, których wielkości i możliwości zagospodarowania określają przepisy odrębne.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę podłączenia obiektów do istniejącej sieci ciepłowniczej przebiegającej po terenie objętym planem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, ewentualnie dopuszcza się wyposażenie obiektów w indywidualne źródło ciepła z koniecznością stosowania paliw ekologicznych typu gaz ziemny, energia elektryczna itp., względnie niekonwencjonalnych źródeł takich jak: energia słoneczna, energia ciepła ziemi itp; z zachowaniem przepisów odrębnych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym prawem energetycznym, w przypadku obiektów budowlanych, które nie są przyłączone do sieci ciepłowniczej lub wyposażone w indywidualne źródła ciepła, oraz w których przewidywana szczytowa moc cieplna instalacji i urządzeń do ogrzewania tego obiektu wynosi mniej niż 50kW, zlokalizowanego na terenie, na którym istnieją techniczne warunki dostarczania ciepła z sieci ciepłowniczej podmiot posiadający tytuł prawny do korzystania z obiektu ma obowiązek: przyłączyć się do sieci ciepłowniczej albo wyposażyć obiekt w indywidualne odnawialne źródło ciepła, źródło ciepła użytkowego w kogeneracji lub źródło ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych. Wzdłuż sieci ciepłowniczych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z zapewnieniem możliwości ich modernizacji i rozbudowy;
- 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) w wysokości 30%.

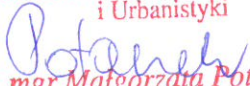
§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Zatwierdzam
(data, pieczęć i podpis prezydenta)

Przekazano do Rady Miasta w dniu 25.07.18.
Poz. centralnego rejestru projektów uchwał
Rady Miasta 1733/18
w. Prociak
(podpis pracownika Wydz. OR)

Wnoszę o ujęcie przedmiotowego
projektu uchwały w porządku obrad
sesji RM w dniu 29.08.2018.

Naczelnik Wydziału Architektury
i Urbanistyki

mgr Małgorzata Potaczek

RADCA PRAWNY

Kamila Kastelik

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIECIMIU OGRANICZONEGO
ULICAMI: GARBARSKĄ, KILIŃSKIEGO, CHODNIKI, LEGIONÓW

RYSUNEK PLANU



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA OŚWIECIM Z DNIA



LEGENDA

ELEMENTY RYSUNKU PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
POKRYWAJĄCA SIĘ Z LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN - TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- KDGP - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- DROGA ZBIORCZA
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- DROGA LOKALNA
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- DROGA WEWNĘTRZNA

ELEMENTY OKREŚLONE PRZEPISAMI

- OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU
ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA
WAŁU PRZECIWPÓWODZOWEGO RZĘKI SOŁY
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST
W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA
KAMIENNEGO "OŚWIECIM-POLANKA"

ELEMENTY INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE ZJAZDY Z DROGI KDGP

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŚWIECIM

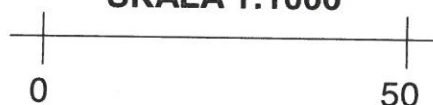


- Granica obszaru objętego planem
- Podstawowe strefy funkcjonalno-przestrzenne
- strefy osadnicze miejskie,
mieszkanowo-usługowe - A
- Przeznaczenie terenów
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej
- U - tereny usług
- tereny komunikacyjne
- drogi klasy G
- drogi klasy L
- obszary zagrożone zalaniem w przypadku
całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych
- granica zasięgu złóż kopalin

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIECIMIU OGRANICZONEGO ULICAMI: GARBARSKA, KILIŃSKIEGO, CHODNIKI, LEGIONÓW

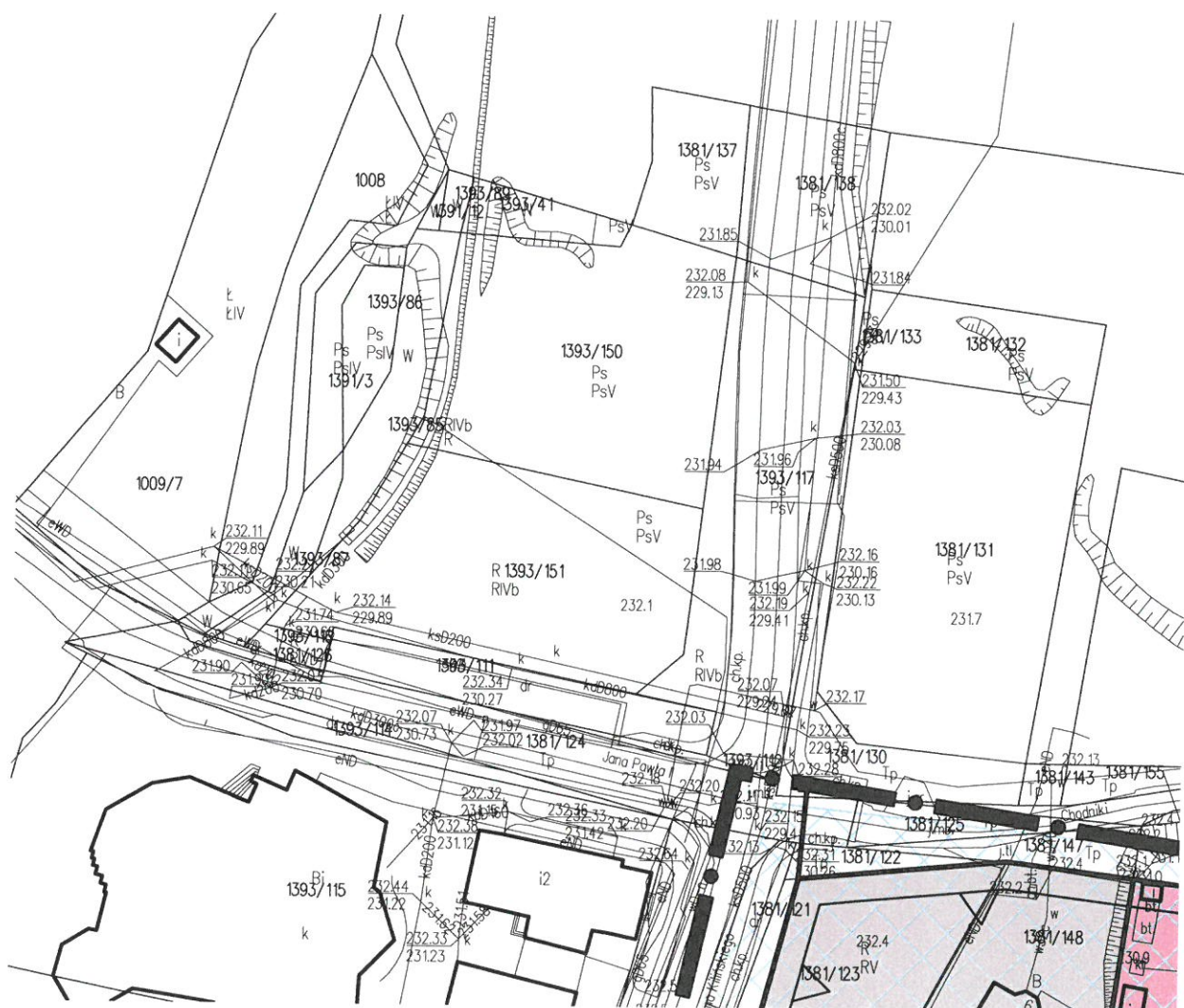
RYSUNEK PLANU

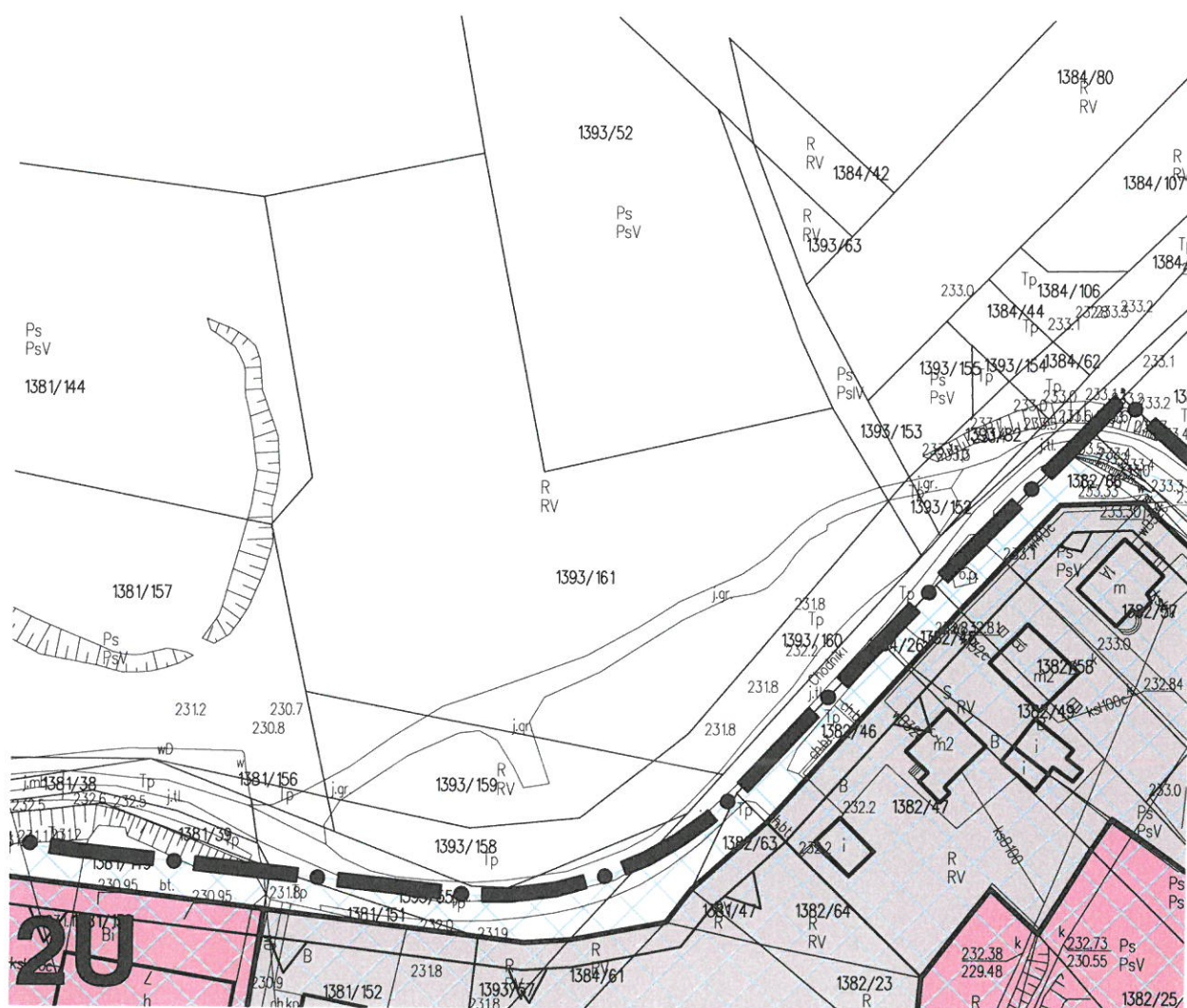
SKALA 1:1000

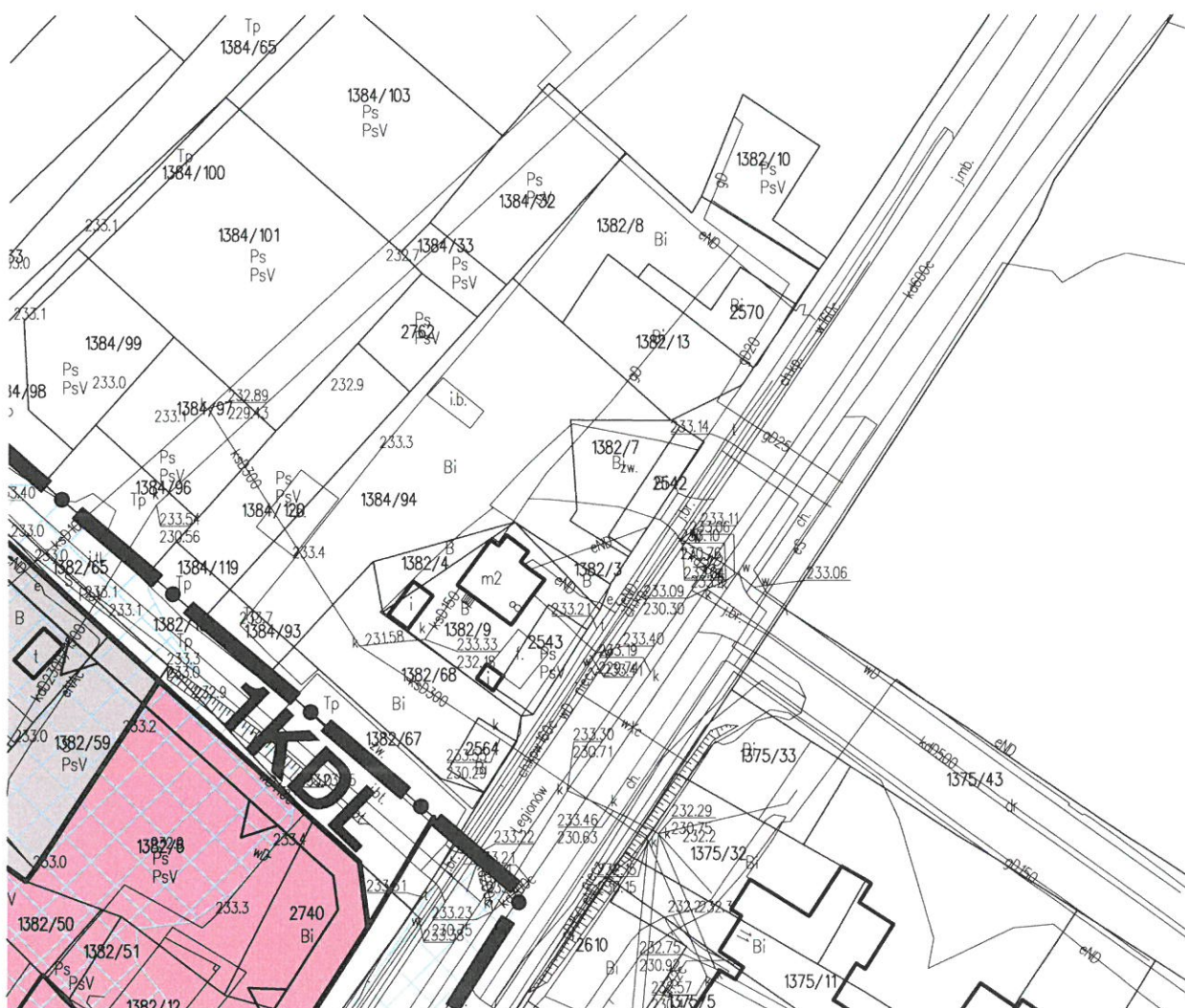


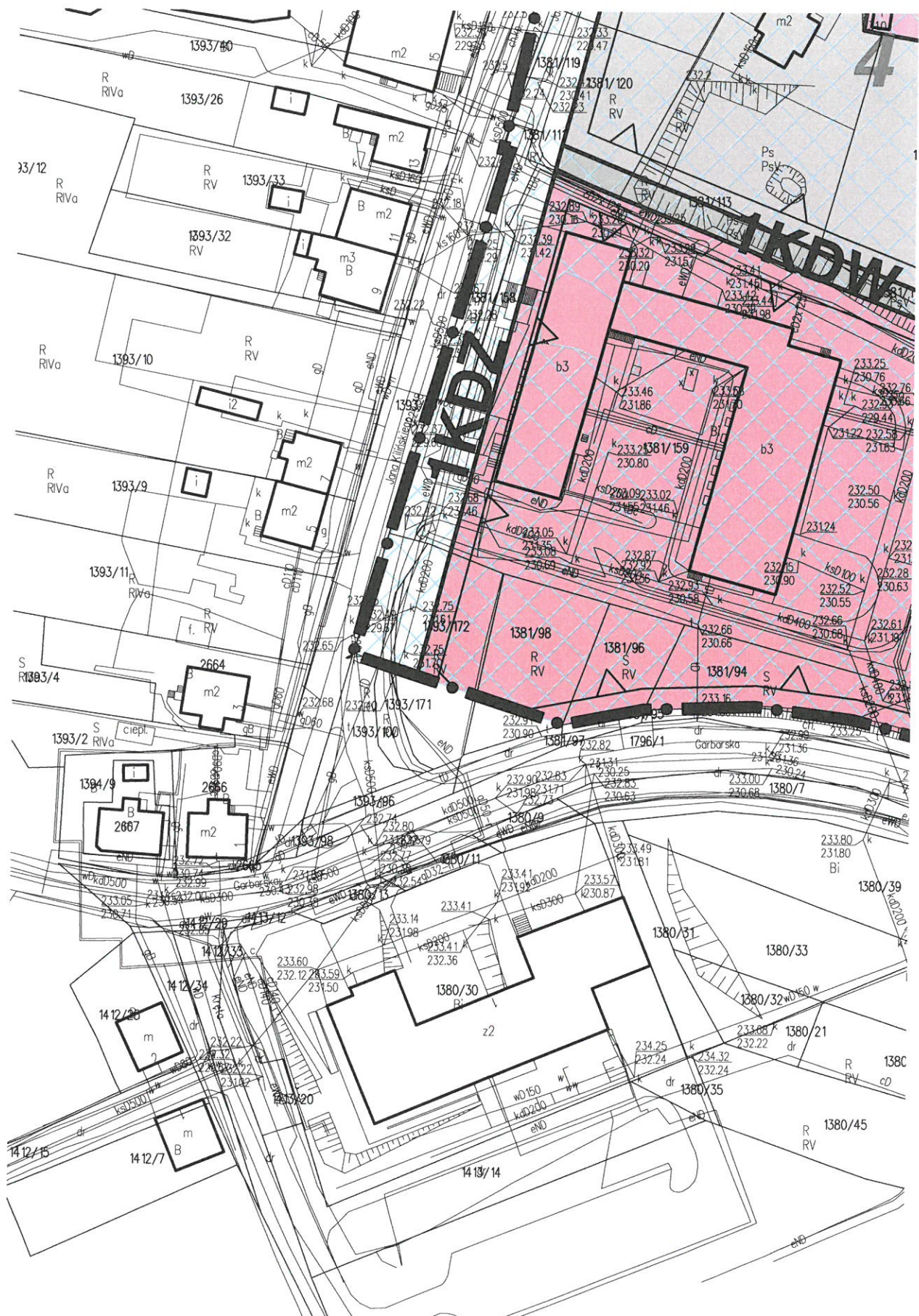
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR

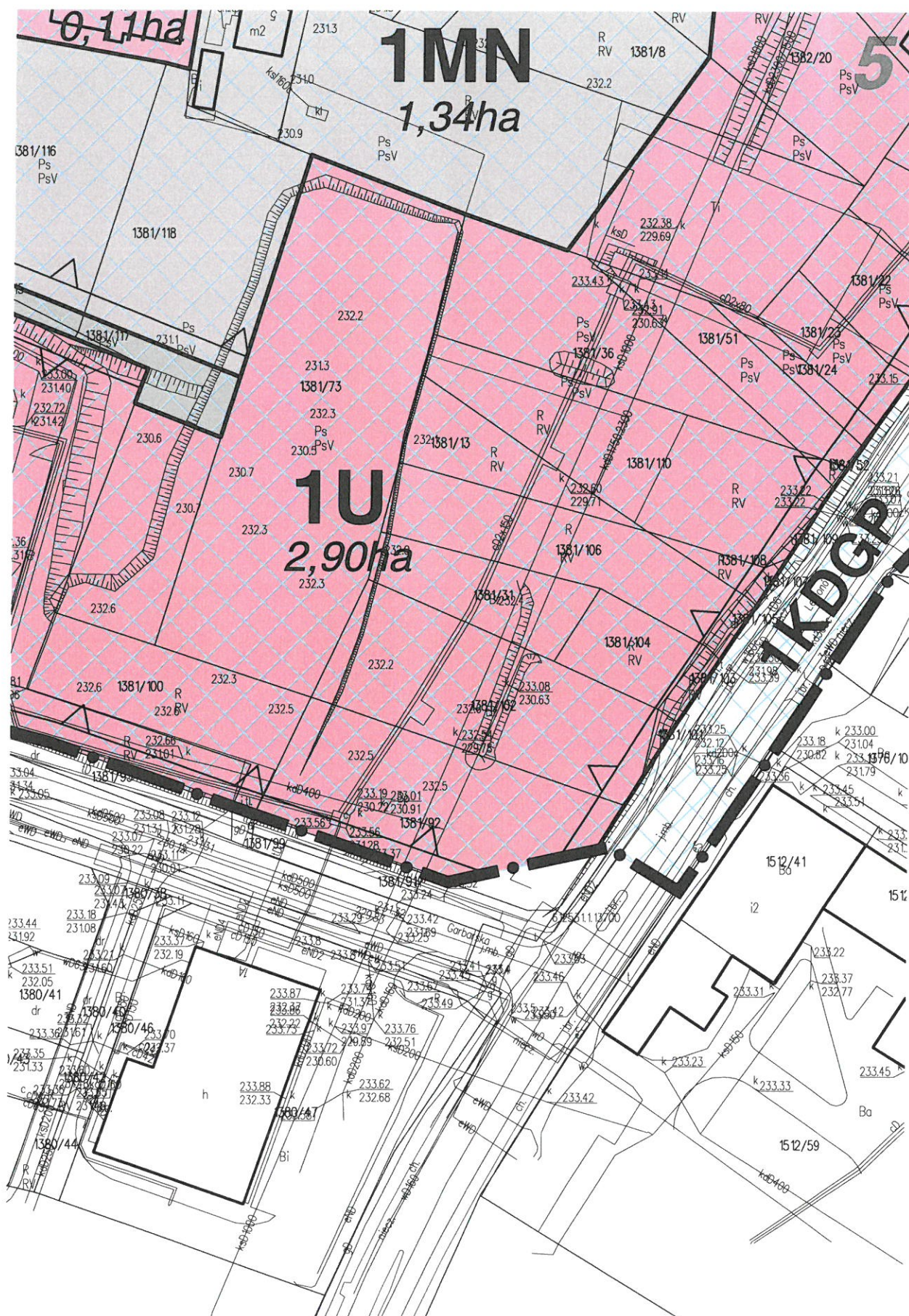
RADY MIASTA OŚWIECIM Z DNIA

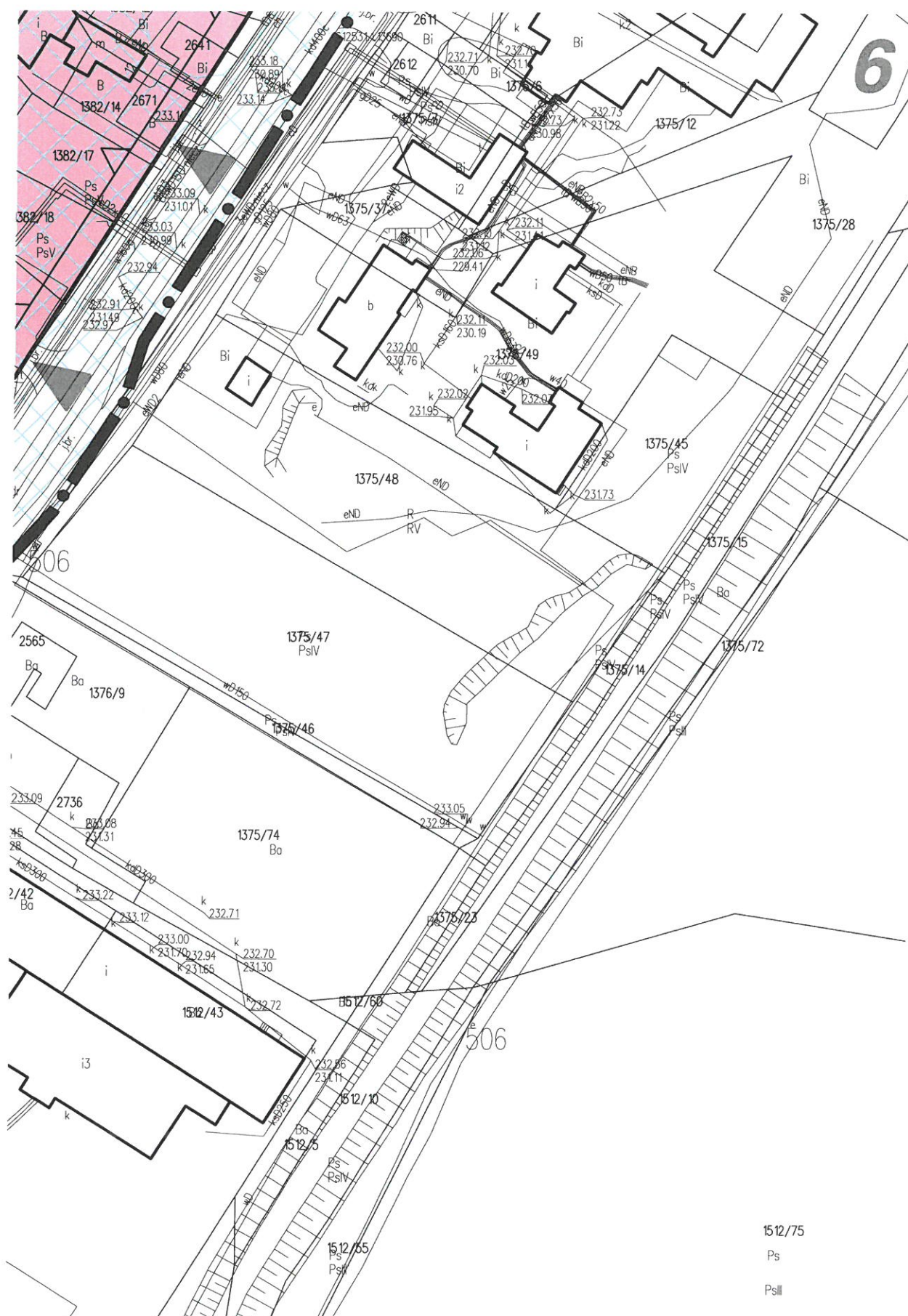








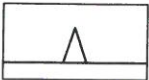
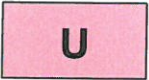
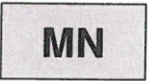



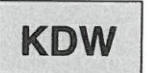






LEGENDA

ELEMENTY RYSUNKU PLANU


	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM POKRYWAJĄCA SIĘ Z LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA ZBIORCZA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA LOKALNA
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - DROGA WEWNĘTRZNA

ELEMENTY OKREŚLONE PRZEPISAMI I DECYZJAMI ODRĘBNYMI

	OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO RZEKI SOŁY
---	--

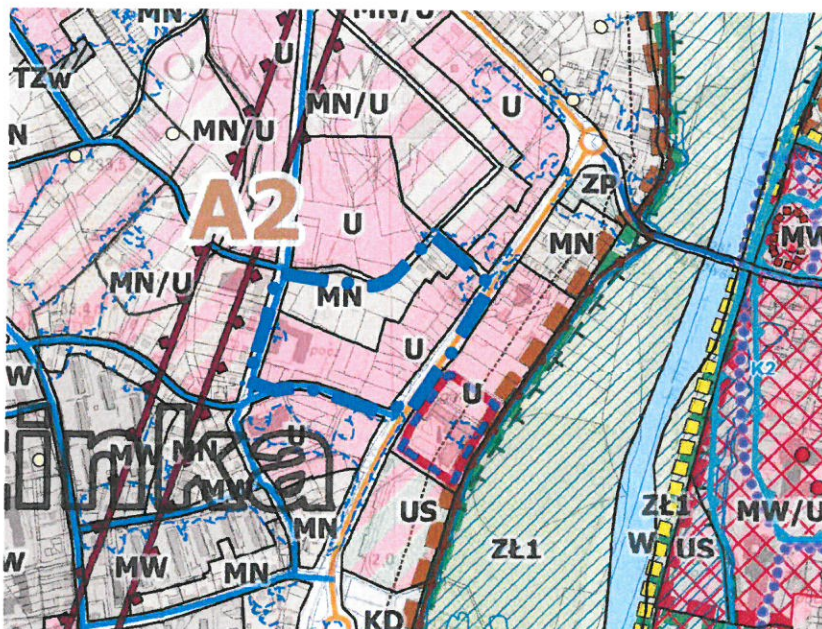
OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST
W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA
KAMIENNEGO "OŚWIĘCIM-POLANKA"

ELEMENTY INFORMACYJNE

	ISTNIEJĄCE ZJAZDY Z DROGI KDGP
---	--------------------------------

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŚWIĘCIM

8



Granica obszaru objętego planem

Podstawowe strefy funkcjonalno przestrzenne



strefy osadnicze miejskie,
mieszkaniowo-usługowe - A

Przeznaczenie terenów



MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej



U - tereny usług



tereny komunikacyjne



drogi klasy G



drogi klasy L



obszary zagrożone zalaniem w przypadku
całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych



granica zasięgu złóż kopalin

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rade Miasta Oświęcim

z dnia 16 lipca 2018 r.

zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Garbarska, Kilińskiego, Chodniki, Legionów

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 25.04.2018r. do 25.05.2018r. oraz w ciągu kolejnych 14 dni, to jest do 8 czerwca 2018r. zostały złożone 2 uwagi. W dniu 27.06.2018r. Prezydent Miasta Oświęcim rozpatrzył obie złożone uwagi negatywnie.

Po rozpatrzeniu stanowiska Prezydenta Miasta Oświęcim, Rada Miasta Oświęcim uchwala :

1. NEGATYWNE ROZPATRZENIE UWAGI złożonej w dniu 10.05.2018r. wnoszącej o uwzględnienie w projekcie planu zjazdu z ul. Legionów na działki nr 1382/17 i nr 1382/20 dla obsługi komunikacyjnej przyszłej zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczo-usługowo-handlowej.

Do uwagi zostało dołączone pismo GDDKiA z dnia 27.03.2018r. będące odpowiedzią na wystąpienie właściciela o informację w sprawie istniejącego zjazdu z drogi krajowej na przedmiotowe działki. W niniejszym piśmie GDDKiA poinformowało, iż: „przedmiotowy zjazd indywidualny może służyć do obsługi działek wykorzystywanych w sposób dotychczasowy lub ewentualnej obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy mieszkaniowej, bez możliwości wykorzystywania go do obsługi działalności gospodarczo-usługowo-handlowej”

Projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu, włączył działki nr 1382/17 i nr 1382/20 w teren zabudowy usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.

W związku z negatywnym stanowiskiem GDDKiA (organem uzgadniającym projekt planu) w sprawie możliwości zjazdu z ul. Legionów na przedmiotowy teren, wyrażonym w uzgodnieniu oraz w piśmie z dnia 18.06.2018r. stanowiącym odpowiedź na ponowne wystąpienie Prezydenta na etapie rozpatrywania uwag - Rada Miasta Oświęcim rozstrzyga się o negatywnym rozpatrzeniu złożonej uwagi.

Należy podkreślić, iż działka nr 1382/17 bezpośrednio sąsiaduje z dz nr1382/14 posiadającą zjazd publiczny z drogi krajowej. Zgodnie z ustaleniami planu zawartym w § 9 ust.3 istniejące publiczne zjazdy zostały utrzymane z dopuszczeniem ich przebudowy i oznaczone na rysunku planu. Przedmiotowy zjazd może zapewnić dojazd do terenu działek nr 1382/17 i nr 1382/20 dla prowadzenia na nich działalności gospodarczo-usługowo-handlowej.

2. NEGATYWNE ROZPATRZENIE UWAGI złożonej w dniu 18.05.2018r. wnoszącej dla działek nr1381/158, nr 1381/159, nr 1381/115 i nr 1381/117 o:

- 1) rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego obszaru 1U o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- 2) zmianę przeznaczenia fragmentu działki ewidencyjnej 1381/159 ozn. symbolem 1KDZ na przeznaczenie zgodne z obszarem oznaczonym symbolem 1U.
- 3) zmianę parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 3,0
 - b) maksymalna wysokość zabudowy- 20m tj. 5 kondygnacji.

Projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu, ustalił na działkach nr1381/158, nr 1381/159, nr 1381/115 oraz nr 1381/117 tereny: zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem-1U; teren dróg publicznych - drogi zbiorczej , oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami), w tym jego art.20 projekt planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim przyjęte uchwałą nr XXXI/600/17 Rady Miasta Oświęcim w dniu

22 lutego 2017r. na przedmiotowym terenie, w ramach strefy osadniczej miejskiej A (A2) ustala teren usług, w którym, w celu właściwego wyposażenia miasta w usługi, ustalono zasady zagospodarowania, które nie ustalają możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej.

Obowiązujące studium ustala również maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2,50. Dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie wyższym niż 2,50, byłoby działaniem naruszającym ustalenia studium i powodowałoby, iż opracowany dokument byłby niezgodnym prawem.

Zgodnie z art.16. ust 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) w planie określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, między innymi poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenu i określenie właściwych dla danego obszaru wskaźników intensywności i wysokości zabudowy. Uwzględniając fakt, iż w bezpośrednim sąsiedztwie zostały wyznaczone tereny zabudowy jednorodzinnej, a wysokość istniejących i przyszłych budynków nie przekracza 12m. Wskazany jest utrzymanie ustalonej w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy usługowej do 15m.

Brak również możliwości wprowadzenia korekty zasięgu terenu dróg publicznych – drogi zbiorczej 1KDZ – o ustalonych w stanie istniejącym i honorowanych w obowiązujących planach liniach rozgraniczających i wykształconej nieprzekraczalnej linii zabudowy w ciągu ulicy Jana Kilińskiego. Nie jest możliwe zawężenie ciągu istniejącej ulicy zbiorczej wyłącznie na krótkim odcinku drogi i w niewielkiej odległości od skrzyżowania z drogą krajową - ul. Legionów .

W związku z powyższym Rada Miasta Oświęcim rozstrzyga się o negatywnym rozpatrzeniu złożonej uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rade Miasta Oświęcim

z dnia 16 lipca 2018 r.

określający sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Garbarska, Kilińskiego, Chodniki, Legionów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, obszaru miejscowego planu, zostały określone w tekście planu oraz w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W zakresie należącym do zadań własnych gminy zapisano w planie inwestycje infrastrukturalne obejmujące:

- 1) Modernizację i rozbudowę układu komunikacyjnego obejmującą drogi publiczne, w tym: fragment drogi publicznej w ciągu ulicy Jana Kilińskiego; fragment drogi publicznej lokalnej w ciągu modernizowanej ulicy Chodniki - poprzez dostosowanie ich do parametrów technicznych zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym poszerzenia pasów drogowych, wykonanie poboczy, chodników, odwodnień oraz oświetlenia dla obsługi terenów budowlanych, w tym wyznaczonych w niniejszym planie wraz z niezbędnymi dla bezpieczeństwa ludzi i mienia urządzeniami towarzyszącymi .
- 2) Modernizację, rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej obejmujących zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych (roztopowych):
 - a) w zakresie zaopatrzenie w wodę plan ustala utrzymanie, modernizację, rozbudowę istniejących sieci wodociągowych oraz możliwość budowy nowych odcinków sieci w celu podłączenia nowych odbiorców z terenu planu z zapewnieniem wymaganej ilości wody, niezawodności dostaw oraz jej jakości zgodnie z przepisami odrębnymi ;
 - b) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejący, modernizowany i rozbudowany zbiorczy system kanalizacji sanitarnej funkcjonujący w obszarze planu i jego sąsiedztwie w dostosowaniu do potrzeb z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - do czasu realizacji pełnego zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość realizacji tymczasowych, bezodpływowych zbiorników.
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o system funkcjonujący w obszarze planu poprzez jego rozbudowę i modernizację lub realizację nowego systemu w dostosowaniu do potrzeb z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - dla powierzchni ściśle utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha obowiązuje konieczność realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie ścieków opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1) Harmonogram

Realizacja zadań będzie uzależniona od wysokości środków finansowych, którymi dysponować będzie Gmina. Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej infrastruktury

2) Źródła finansowania

Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy,

b) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach, m. in:

- dotacji samorządu województwa,
- dotacji unijnych,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- innych kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych,
- programów finansowych skierowanych do gmin.

3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym (lub w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego” - „PPP”) na podstawie obowiązujących przepisów.

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIĘCIMIU
OGRANICZONEGO ULICAMI: GARBARSKA, KILIŃSKIEGO, CHODNIKI, LEGIONÓW

sporządzone jako spełnienie wymogu art.15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze
zmianami)

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Garbarska, Kilińskiego, Chodniki, Legionów, przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Miasta Oświęcim uchwały Nr XXXIV/654/17 z dnia 26 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała ta została podjęta w celu opracowania aktualnego dokumentu planistycznego spełniającego wymogi prawne i dającego możliwości zrównoważonego rozwoju zgodnie z zasadami ustalonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim przyjętego uchwałą nr XXXI/600/17 Rady Miasta Oświęcim w dniu 22 lutego 2017r.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zmianami) rozpoczęto procedurę planistyczną opracowania projektu od ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do jego sporządzenia.

W odpowiedzi na zawiadomienie organów i instytucji do Urzędu Miasta Oświęcim wpłynęło 17 pism dotyczących projektu planu, w tym od:

Komendy Powiatowej Policji w Oświęcimiu, ul. Wyspiańskiego 2, 32- 600 Oświęcim; pismo I. dz. UAZ.274.16.2017 z dnia 28.07.2017r.;

Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach, ul. Obroki 87, 40-833 Katowice; pismo znak: KAT.5111.91.2017; L.dz.24455/07/2017/Tk, z dnia 31.07.2017r. (data wpływu: 07.08.2017r.);

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oświęcimiu, ul. Więźniów Oświęcimia 10, 32-600 Oświęcim; pismo znak: PSE-ONNZ-420-80-1/17/2579, z dnia 25.07.2017r., (data wpływu: 27.07.2017r.);

TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Bielsku Białej, ul. Batorego 17a, 43-300 Bielsko – Biała; pismo znak: TD/OBB/OMR/2017-08-01/0000001 1008289654, z dnia 01.08.2017r.; (data wpływu: 04.08.2017r.);

Przedsiębiorstwo Wodociągów i kanalizacji Sp. z o. o. w Oświęcimiu, ul. Ostatni Etap 6, 32-603 Oświęcim; pismo znak: TT/1592/2017 z dnia 08.08.2017r. (data wpływu: 16.08.2017r.);

Zarząd Województwa Małopolskiego, ul. Raclawicka 56, 30-017 Kraków; pismo znak: PR-III.7634.3.164.2017.AA z dnia 02.08.2017r. (data wpływu: 16.08.2017r.);

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Krakowie, ul. Mogilska 25, 31-542 Kraków; pismo znak: O.KR.Z-3.438.5.18.2017.kf.1 z dnia 25.07.2017r. (data wpływu: 28.07.2017r.);

Małopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie, ul. Szlak 73, 31-153 Kraków; znak: DIO-RNUOSW 43-178/17 z dnia 19.07.2017r. (wpływ: 24.07.2017r.);

Urząd Miasta Oświęcim, Wydział Mienia Komunalnego, ul. Jagiełły 23, 32-600 Oświęcim; pismo znak: MK-g.3023.32.2017.V z dnia 24.07.2017r. (data wpływu: 24.07.2017r.);

Wojewódzki Sztab Wojskowy w Krakowie, ul. Rydla 19, 30-901 Kraków; pismo nr 2944/17/16 z dnia 22.08.2017r. (data wpływu: 29.08.2017r.).

Urząd Miasta Oświęcim, Wydział Inwestycji Miejskich, ul. Zaborska 2, 32-600 Oświęcim; pismo znak: IM.0722.6.2017.GM z dnia 19.07.2017r. (wpływ 19.07.2017r.);

Polska Spółka Gazownicza sp. z o.o., Oddział Gazowniczy w Krakowie ul. Gazowa 16, 31-060 Kraków; pismo PSG-C00/DR/ROK/73/25/67/17 z dnia 26.07.2017r. (data wpływu: 11.08.2017r.);

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Świerklanach ul. Wodzisławska 54, 44-266 Świerklany; pismo 2017-107210 OS-DL.402.304.2017.3/JS z dnia 26.07.2017r. (data wpływu: 02.08.2017r.);

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie ul. Głowackiego 56, 30-085 Kraków; pismo ZDW/PW/2017/4976/DI-6/SW DI-6-653-/Oświęcim-6/-17 z dnia 25.07.2017r. (data wpływu: 01.08.2017r.);

Orange Polska w Krakowie ul. Dauna 66, 30-629 Kraków; pismo TTIDKKU-47761/17/JB z dnia 24.07.2017r. (data wpływu: 21.07.2017r.);
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie ul. Marszałka J. Piłsudskiego 22, 31-960 Kraków; pismo ZU-440-8-58/17 z dnia 09.08.2017r. (wpływ: 14.08.2017r.);
Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. ul. Zaborska 144, 32-600 Oświęcim; pismo TT-076/369-3321/2017 z dnia 03.08.2017r. (wpływ: 04.08.2017r.).

W terminie określonym w ogłoszeniu, obwieszczeniu i komunikacie prasowym to jest od 13.07.2017r. do 20.08.2017r. do Urzędu wpłynęły trzy wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenów będących w posiadaniu wnioskodawców. Dotyczyły one przekwalifikowania terenów pod działalność usługową oraz obejmowały konkretne propozycje ustaleń dotyczących intensywności i zasad zagospodarowania terenu. Jeden z wniosków został dodatkowo doprecyzowany pismem złożonym już po terminie składania wniosków.

Wszystkie wnioski i wytyczne od osób fizycznych oraz od instytucji i organów zostały szczegółowo przeanalizowane przez zespół autorski i stanowiły podstawę dla opracowania projektu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 25.04.2018r. do 25.05.2018r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu upłynął z dniem 08.06.2018r. W trakcie wyłożenia została zorganizowana debata publiczna. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono 2 uwagi, które rozpatrzono negatywnie.

Zespół projektowy szczegółowo przeanalizował uwarunkowania mające wpływ na rozwiązania projektowe, w tym dotyczące stanu istniejącego oraz uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

□ **Uwarunkowania stanu istniejącego:**

Obszar objęty opracowaniem położony jest w mieście Oświęcim (województwo małopolskie), w obrębie powstałej w XX w. dzielnicy Zasole, leżącej na lewym brzegu Soły. Bezpośrednio sąsiaduje on z drogą krajową nr 44, biegnącą w ciągu ulicy Legionów. Obejmuje powierzchnię ok. 5 ha pomiędzy ulicami: Legionów, Garbarska, Kilińskiego i Chodniki. W obrębie terenu zlokalizowanych jest kilka budynków mieszkalnych oraz zabudowa usługowa w tym budynek, w którym mieścił się m.in. oddział Poczty Polskiej.



Źródło: ewmapa, materiały własne

□ **Uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim:**

Zgodnie z kierunkami rozwoju ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim przyjętym uchwałą nr XXXI/600/17 Rady Miasta Oświęcim w dniu 22 lutego 2017r., obszar objęty planem znajduje się w strefie osadniczej miejskiej A (A2), w której wydzielono tereny:

- MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- U – usług
- komunikacji
- drogi klasy G
- drogi klasy L.

W strefie osadniczej miejskiej A(A2) ustalono następujące kierunki polityki przestrzennej:

- 1) utrzymanie oraz racjonalne i efektywne wykorzystanie wartości użytkowych i technicznych istniejącego zagospodarowania, w tym zachowanie i wzbogacenie istniejących wartości kulturowych miasta;
- 2) w zakresie ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych - ochronę obszarów wyznaczonych stosownie do zróżnicowania stopnia ich nasycenia substancją historyczną, stopnia przekształcenia i ekspozycji w krajobrazie;
- 3) porządkowanie i rozbudowywanie miejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanej intensywności, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zespołami zieleni;
- 4) rozwijanie usług podstawowych oraz usług ogólnomiejских, ze szczególnym uwzględnieniem kształtowania dzielnicowych ośrodków usługowych;
- 5) modernizowanie i uzupełnianie układu ulic obsługujących zespoły zabudowy, wyposażenie w urządzenia komunikacyjne, w tym parkingi, ze szczególnym uwzględnieniem udostępnienia komunikacyjnego urządzeń usługowych;
- 6) uzupełnianie i sukcesywne wyposażanie terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym zwróceniem uwagi na urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków jako warunku rozbudowy mieszkalnictwa i urządzeń usługowych;
- 7) przygotowywanie terenów pod zabudowę, m.in. w drodze promowania działań prowadzących do uporządkowania spraw własnościowych, przeprowadzanie scaleń gruntów itp.

Dominującą funkcją terenów U, jest funkcja usługowa, głównie w zakresie usług ogólnomiejских. W celu właściwego wyposażenia miasta w usługi, ustalono następujące zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych U:

- modernizacja, uzupełnienie i w miarę potrzeby restrukturyzacja zagospodarowania terenu, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji usługowych, z preferencjami dla wyspecjalizowanych usług ogólnomiejских;
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z korygowaniem, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź - w miarę możliwości - eliminowanie tych obiektów;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami obszaru,
 - obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych w stosunku do otoczenia bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe bądź inne, zgodne z funkcją strefy,
 - w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcją strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej;
- eliminowanie istniejącej zabudowy nie mającej wartości kulturowych i użytkowych; w celu odsłaniania szczególnie wartościowych widoków, w tym panoram i widoków na obiekty o wysokich wartościach kulturowych;
- wprowadzanie na wolnych terenach, przede wszystkim nowej zabudowy usługowej, o intensywności wysokiej, średniej i niskiej w zależności od rodzaju usług z zachowaniem następujących zasad i standardów:
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej w otoczeniu zabudowy usługowej, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu ich wyeksponowania; w przypadku obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, wprowadzanie zieleni osłonowej;

- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni w otoczeniu ciągów pieszych i tras rowerowych;
- wyposażenie obszarów w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji;
- uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze oraz z zachowaniem zasady sukcesywnego wyposażania nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Studium ustala następujące wskaźniki zagospodarowania terenów U:

Rodzaj ustalenia	Wartość liczbowa
maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	2,50
maksymalna wysokość zabudowy (m) , z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej	20
maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	6
minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji)	10
maksymalna powierzchnia zabudowy (% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji)	75

Dominującą funkcją **terenów MN**, jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna typu miejskiego, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych MN:

- utrzymanie i rozwijanie:
 - funkcji mieszkaniowej z zabudową o niskiej intensywności, w przewadze jednorodzinną, z zakazem nowej zabudowy zagrodowej oraz z dopuszczeniem zabudowy o średniej i wysokiej intensywności zabudowy,
 - funkcji usługowej - w ograniczonym zakresie;
- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;
- ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb;
- korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki;
- eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami obszaru,
 - zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne;
- wprowadzanie - na wolnych terenach i działkach - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz w ograniczonym zakresie zabudowy usługowej;
- wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, zwłaszcza w otoczeniu urządzeń usługowych, utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia;
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - modernizacja dróg i ulic (poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów,

urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),

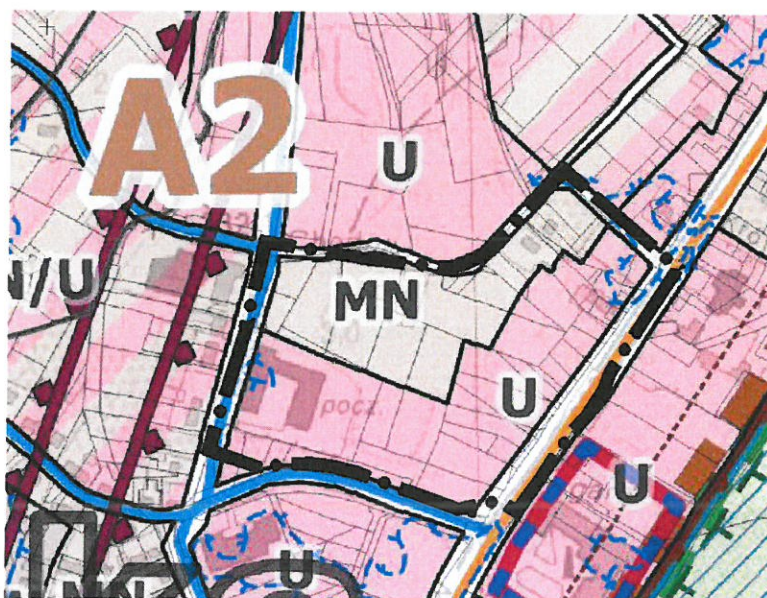
- zapewnienie obsługi terenów MN położonych przy drogach krajowych i wojewódzkich przez wewnętrzny układ komunikacyjny, z ograniczeniem liczby wjazdów na ww. drogi,
- zapewnienie niezbędnej ilości parkingów publicznych, zwłaszcza w sąsiedztwie urządzeń usługowych; pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsca do parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek;
- urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach;
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze.

Studium ustala następujące wskaźniki zagospodarowania terenów MN:

Rodzaj ustalenia	
Wartość liczbową	
maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,00
maksymalna wysokość zabudowy (m) , z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej	12
maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	3
minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji)	30
maksymalna powierzchnia zabudowy (% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji)	60

W analizowanym obszarze wyznaczone są tereny komunikacji drogowej obejmujące: drogę publiczną klasy głównej, drogę lokalną i ważniejsze drogi dojazdowe w granicach pasa drogowego.

Cały teren znajduje się w zasięgu złoza węgla kamiennego „Oświęcim – Polanka” oraz w znacznej części w obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.



Źródło: materiały własne

Na analizowanym obszarze obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim dla obszaru położonego w Oświęcimiu, ograniczonego ulicami: St. Konarskiego, Powstańców Śląskich, Młyńską, B. Prusa, Dworcową, Garbarską oraz Legionów

uchwalona Uchwałą nr IV/31/03 Rady Miasta Oświęcim w dniu 22.01.2003r., w której wyznaczono:

- MJU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi
- Ukom - tereny usług komercyjnych
- UŁ – tereny usług łączności
- ZP – tereny zieleni parkowej
- KGP – ulica klasy głównej przyspieszonej /droga krajowa nr 44/
- KZ – ulica klasy zbiorczej
- KL – ulica klasy lokalnej

14 MJU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa pozostaje z możliwością jej uzupełnienia i zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

Dopuszcza się czasowe zachowanie funkcjonowania magazynu surowców wtórnych, a po jego likwidacji zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

Wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji.

15 U Kom - Przeznaczenie podstawowe: zespół usług komercyjnych różnych branż.

Przeznaczenie uzupełniające: stanowiska parkingowe lub garaże.

Przeznaczenie zamienne: usługi nie komercyjne o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.

Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, wyburzenia i zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Przez teren MJU i Ukom przebiega granica strefy od przesyłowych kolektorów kanalizacyjnych objęta zakazem zabudowy.

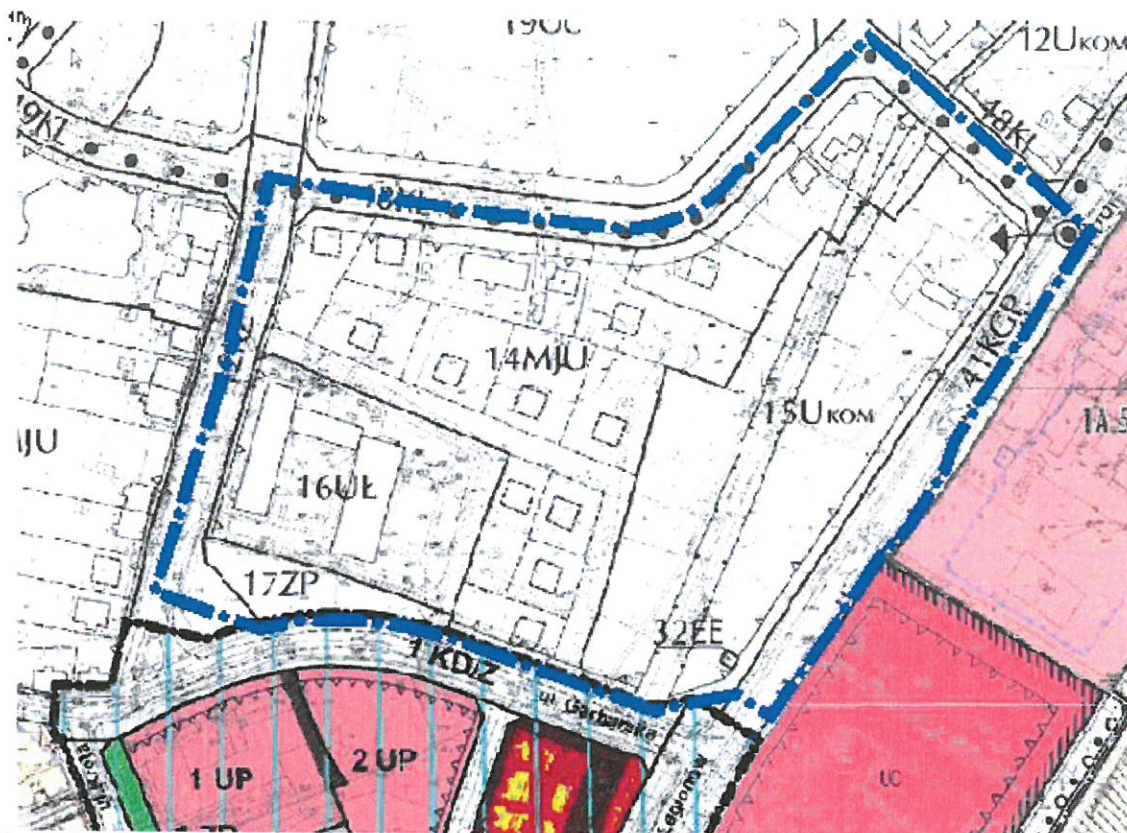
16 UŁ - Teren usług łączności z możliwością przebudowy istniejącej zabudowy.

17 ZP - Teren zieleni urządzonej.

41 KGP - Ciąg ulic klasy G (główne ruchu przyspieszonego), stanowiący- odcinek drogi krajowej Katowice – Oświęcim – Zator – Kraków o łącznej szerokości 30m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu szerokości 3,5m każdy. Obustronne chodniki szerokości, co najmniej 2m. Obowiązuje zakaz tworzenia nowych włączeń dróg podporządkowanych za wyjątkiem skrzyżowania z projektowaną ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 43 KZ, na wysokości ulicy Niteckiego

42 KZ - Ulica zbiorcza (Kilińskiego) - odcinek ulicy łączącej ulicę Konarskiego z ulicą Garbarską. Zachowuje się aktualny przebieg tej ulicy. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających, – 20 m. Ulica jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu.

48 KL - Ulica lokalna - Chodniki. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15m. Jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu. Chodniki po obu stronach jezdni szerokości min. 1,5m każdy. Ścieżka rowerowa wzdłuż południowej krawędzi jezdni. Ścieżka rowerowa wchodzi w projektowany system ścieżek w Oświęcimiu.



Źródło: materiały własne

Dla obszaru planu zostało wykonane **opracowanie ekofizjograficzne podstawowe**, w którym ekofizjograficzne, naturalne i antropogeniczne kryteria oceny przydatności terenów dla rozwoju funkcji użytkowych oparte zostały na analizie wzajemnych zależności pomiędzy podstawowymi komponentami środowiska (naturalnymi i antropogenicznymi). Szczegółowym analitycznym rozpoznaniem objęto budowę geologiczną i tektonikę, warunki hydrogeologiczne (głębokość zalegania zwierciadła wody), rodzaje genetyczne gleb, rzeźbę terenu (procesy morfodynamiczne), florę i faunę, lokalne warunki klimatyczne (topoklimat) oraz aktualny stan zagospodarowania terenów wraz z oceną jakości.

W opracowaniu wydzielono:

- Obszary predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych

W obrębie obszaru opracowania, charakteryzującego się niskimi walorami przyrodniczymi, wyróżnić można niewielkie fragmenty zieleni (krzewy i drzewa) które mogą pełnić funkcje sanitarno-higieniczne oraz biocenotyczne, w sąsiedztwie obszarów usługowych.

- Tereny przydatne do pełnienia różnych funkcji społeczno-gospodarczych

Z uwagi na charakter istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania terenu i niskie walory przyrodnicze terenu, znacząca większość powierzchni obszaru opracowania, może być przeznaczona do pełnienia funkcji usługowej o małej uciążliwości i mieszkaniowej.

Przeznaczenie terenu objętego planem, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XXXIV/654/17 z dnia 26 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodne z funkcją określoną w opracowaniu ekofizjograficznym i nie będzie naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim.

1. Zgodnie z wymogami art.1 ust.2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym projekcie planu zostały uwzględnione:

- wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym poprzez określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych; które szczegółowo, dla terenu i rodzaju zabudowy precyzują między innymi wysokości budynków, kształty dachów, kolorystykę, możliwości zagospodarowania działek poprzez określenie wskaźnika: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, wielkości terenu biologicznie czynnego, koniecznej ilości miejsc parkingowych, itd.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 5 tekstu planu.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez ustalenie zasad zapisanych w § 5 tekstu planu,
- walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego poprzez dostosowanie nowego sposobu przeznaczenia terenu i zasad jego nowego zagospodarowania w taki sposób, aby bez znacznej szkody dla środowiska wykorzystać predyspozycje terenu dla umożliwienia realizacji zabudowy.
- prawo własności, poprzez ustalenie zasad zapisanych między innymi w § 5, ust.15 tekstu planu, który brzmi, iż :
„*Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących*”.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie w § 11 tekstu planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujących w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie gruntów oraz określając sposób ich zagospodarowania i korzystania, analizowano:

- aspekty społeczne - brano pod uwagę oczekiwania zarówno właścicieli gruntów objętych planem jak i terenów sąsiednich, oceniano korzyści oraz potencjalne uciążliwości nowego użytkowania terenów;
- aspekty środowiskowe – opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której celem było wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na komponenty środowiska, jakie może wywołać realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie planu. Ustalenia planu uwzględniają konieczność ochrony i ograniczania możliwości realizacji inwestycji ze względu na położenie terenów planu w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego o nazwie „Oświęcim – Polanka”; oraz położenie w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Soły.
- aspekty ekonomiczne zmiany przeznaczenia terenów – przekwalifikowanie na tereny budowlane, niewątpliwie podwyższa wartość działek i wpływa na możliwość rozwoju gospodarczego gminy bezpośrednio (poprzez wpływy do budżetu) i pośrednio poprzez zapewnienie nowych miejsc pracy mieszkańców miasta.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zmianami) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został rozesłany do 35 instytucji i organów w celu uzyskania stosownych opinii i uzgodnień. W odpowiedzi uzyskano 21 odpowiedzi. Po uchwaleniu zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego (Uchwała Nr XLVII/732/18 z dnia 26 marca 2018 r.), projekt planu miejscowego poddano ponownemu uzgodnieniu przez Wojewodę Małopolskiego i Zarząd Województwa Małopolskiego. Otrzymano uzgodnienie pozytywne od Zarządu Województwa Małopolskiego. Od Wojewody nie uzyskano odpowiedzi. Wszystkie zawarte w opiniach uwagi zalecenia zostały przez zespół projektowy poddane analizie w wyniku, której do projektu wprowadzono korekty zgodnie z zawartymi w nich oczekiwaniami.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie pismem znak OO.410.11.3.2018.AZ z dnia: 07.03.2018r. data wpł.: 13.03.2018r. pozytywnie zaopiniował przekazane materiały pod warunkiem uwzględnienia przekazanej uwagi:

... „Zważając na aktualny stan zagospodarowania przedmiotowego obszaru oraz

terenów sąsiednich, charakteryzujący się znaczącym przekształceniem, postuluje się o pozostawienie terenu zieleni- ZP lub wprowadzenie stosownych zapisów zabezpieczających przed wycinka istniejącego drzewostanu”

W związku z powyższym projekt planu został skorygowany i uzupełniony zgodnie z zaleceniem korektą w brzmieniu: „W południowo zachodniej części obszaru planu; w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania ulicy Garbarskiej i ulicy Jana Kilińskiego ustala się konieczność zachowania istniejących drzew lub ich wymiany lub nowych nasadzeń dla zapewnienia ciągłości funkcji ekologicznej tego terenu.”

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. Oświęcim pismem znak: TT-076/53-329/2018 z dnia: 28.02.2018r. data wpł.: 01.03.2018r.poinformowało, iż „Wprowadzenie zakazu bądź ograniczenia dla zaopatrywania w ciepło budynków poprzez piece opalane węglem spowoduje ograniczenia niskiej emisji, natomiast zgodnie z art. 7b ust. 1 ustawy prawo Energetyczne w przypadku obiektów budowlanych, które nie są przyłączone do sieci ciepłowniczej lub wyposażone w indywidualne źródło ciepła, oraz w których przewidywana szczytowa moc cieplna instalacji i urządzeń do ogrzewania tego obiektu wynosi nie mniej niż 50 kW, zlokalizowanego na terenie, na którym istnieją techniczne warunki dostarczania ciepła z sieci ciepłowniczej, podmiot posiadający tytuł prawny do korzystania z obiektu ma obowiązek:

- przyłączyć obiekt do sieci ciepłowniczej albo
- wyposażyć obiekt w indywidualne odnawialne źródło ciepła, źródło ciepła użytkowego w kogeneracji lub źródło ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych.”

W związku z uwagą literalnie wprowadzono wymagany zapis w § 11, ust.6.

Projekt planu jest procedowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W procedurze opracowania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem, poprzez ogłoszenie w publicznie dostępnych miejscach oraz w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu. W wyniku czego do planu w obligatoryjnie określonym terminie do Urzędu Miasta wpłynęły 3 wnioski. Wnioski dotyczyły przekształcenia działek na działki budowlane pod zabudowę usługową, usługowo-handlową, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wnioski te stanowiły podstawę dla opracowywanego projektu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 25.04.2018r. do 25.05.2018r. (okres zbierania uwag upływał z dniem 08.06.2018r.) o czym poinformowano w ogłoszeniach prasowych, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu. W trakcie wyłożenia została zorganizowana debata publiczna. W trakcie wyłożenia, jak również w okresie 14 dni po jego zakończeniu, wpłynęły 2 uwagi, które Prezydent rozpatrzył negatywnie. Powodem pierwszej odmowy było negatywne stanowisko GDDKiA, w sprawie zgody na wyznaczenie zjazdu z drogi krajowej na działki, o co postulowano. Druga uwaga złożona przez Orange Polska S.A. uzyskała odmowę ze względu na brak przesłanek faktycznych, merytorycznych i prawnych dla pozytywnego rozpatrzenia. Wprowadzenie postulowanych parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania oraz zmiany przeznaczenia byłoby sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Opracowanie projektu planu przebiegało z zachowaniem zasady jawności i przejrzystości.

2. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Oświęcim sukcesywnie dokonuje analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Uchwałą NR LVI/1084/14 Rady Miasta Oświęcim z dnia 24.09.2014r. przyjęto dokonaną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz oceniono aktualność studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim. W §3 przedmiotowej uchwały postanowiono: „że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sukcesywnie zmieniane w miarę potrzeb i w sytuacji konieczności uwzględnienia zmian w przepisach odrębnych”. Niniejszy zapis potwierdza zgodność faktu opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Garbarska, Kilińskiego, Chodniki, Legionów z przedmiotową uchwałą i przyjętą polityką przestrzenną w zakresie opracowywania miejscowych planów.

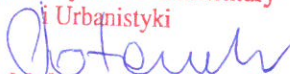
3. Opracowana do projektu planu prognoza skutków finansowych ocenia potencjalny wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognoza skutków finansowych pozwala oszacować: potencjalne obciążenia dla budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu i uwzględnić je w przygotowywanych na kolejne lata w budżetach oraz programach inwestycyjnych, a także – korzyści, jakie może odnieść gmina w związku z uchwaleniem planu.

Projekt planu nie skutkuje kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cel publiczny oraz realizacją dróg i infrastruktury.

Przy realizacji ustaleń planu należy spodziewać się przychodów dla budżetu gminy z opłaty planistycznej (przy założeniu obrotu nowymi gruntami wskazanymi w planie w okresie 5 lat od uchwalenia i wejścia w życie planu) oraz z podatków od nieruchomości.

Naczelnik Wydziału Architektury

i Urbanistyki



mgr Małgorzata Potaczek