

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim dla terenu
w rejonie ul. Kamieniec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim dla terenu w rejonie ul. Kamieniec nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim przyjętego uchwałą nr XXXI/600/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 lutego 2017 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) granice stref ochronnych sieci infrastruktury technicznej;

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$);
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$);
- 2) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$);
- 3) granica użytku ekologicznego "Łęg Kamieniec";
- 4) granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dolina Soły".

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim dla terenu w rejonie ul. Kamieniec, o powierzchni 50,97 ha;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Oświęcim;

- 3) przeznaczeniu podstawowym (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, parkingów i placów postojowych, przyłączy infrastruktury do obiektu, wiat przystankowych, a także schodów zewnętrznych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, gzymsów, okapów, itd.;
- 6) strefie ochronnej sieci infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
 - b) pas terenu wzdłuż sieci, po obu jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii, na jej usunięcie;
- 7) wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, o której mowa o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenu

§ 5. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 2) **ZP** - tereny zieleni parkowej;
- 3) **ZNU** - tereny zieleni nieurządzonej;
- 4) **ZN** - teren zieleni objętej formą ochrony przyrody;
- 5) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 6) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
- 7) **KDD** - tereny publicznych dróg dojazdowych;
- 8) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

§ 6. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 7. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 8. W granicach użytku ekologicznego „Łęg Kamieniec” oznaczonego graficznie na rysunku planu wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) lokalizacji terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) lokalizacji utwardzonych ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 9. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

§ 10. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Zasole”.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.

Tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

§ 13. Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego "Oświęcim-Polanka".

§ 14. Część obszaru objętego opracowaniem znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

§ 15. Część obszaru objętego opracowaniem znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

§ 16. Część obszaru objętego opracowaniem znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

§ 17. Celem ograniczenia zagrożenia powodziowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w postaci szatni, magazynów, oraz obiektów i urządzeń turystyki i gastronomii w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) nakaz stosowania materiałów budowlanych odpornych na działanie wody (ceramika, beton, materiały pochodzenia mineralnego z dodatkami uszczelniającymi);
- 3) nakaz stosowania zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej;
- 4) nakaz realizacji obiektów małej architektury i urządzeń sportowo - rekreacyjnych w sposób trwale związany z gruntem;
- 5) zakaz lokalizacji stacji paliw;
- 6) zakaz lokalizacji otwartych składowisk materiałów sypkich;
- 7) zakaz podpiwniczania budynków;
- 8) zakaz zagospodarowania terenu utrudniającego grawitacyjny spływ wód.

§ 18. Na obszarze planu nie występują tereny i obszary górnicze, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych;
- 4) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.

2. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

3. Dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Wzdłuż sieci infrastruktury technicznej ustala się strefę ochronną, oznaczoną graficznie na rysunku planu.

2. Przy nasadzeniach drzew, krzewów oraz zagospodarowaniu terenu w strefie ochronnej należy uwzględnić wymagane, minimalne odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymogami technicznymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 22. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Dla drogi oznaczonej symbolem KDD (której część znajduje się poza granicami planu) ustala się:

- 1) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy jako drogi publicznej klasy „dojazdowa”;
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m.

2. Dla drogi oznaczonej symbolem KDW ustala się:

- 1) możliwość realizacji jako droga wewnętrzna;
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m.

3. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg.

§ 23. Fragmenty terenu przeznaczone dla komunikacji samochodowej oraz pieszej nieużytkowane jako nawierzchnie utwardzone należy zagospodarować zielenią.

§ 24. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) U poprzez ulicę Kamieniec, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) US poprzez ulicę Przeczną położoną poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych/parkingowych:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem U - 1,0 miejsca na każde 30 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem US - 10 miejsc na 30 użytkowników obiektów sportowych;
- 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc parkingowych, jeśli liczba miejsc parkingowych przekracza 20.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 26. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące zasady i warunki:

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

Rozdział 9.

Ustalenie stawki procentowej

§ 27. Dla wszystkich terenów objętych planem miejscowym ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, którego przeznaczenie podstawowe to teren zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parkingi;
 - b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ogrodzenia;
 - c) drogi wewnętrzne, chodniki, ścieżki piesze i rowerowe;
 - d) zieleni urządzona oraz obiekty i urządzenia małej architektury;
- 2) przeznaczenia zabronione:
 - a) mieszkania;
 - b) budynki zamieszkania zbiorowego;
 - c) obiekty i urządzenia związane z usługami handlowymi, składowiska odpadów, skup złomu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,1 - 0,4 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%.
 - e) geometria dachów budynków - dowolna, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP i 2ZP**, których przeznaczenie podstawowe to teren zieleni parkowej ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie oznaczonym symbolem **2ZP**;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;
- 4) możliwość realizacji ścieżek pieszo-rowerowych, szlaków turystycznych;
- 5) możliwość realizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym mosty, kładki dla pieszych, pomosty);
- 6) możliwość wykorzystania terenów jako sportowo – rekreacyjne;
- 7) dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania i występującej zabudowy pod warunkiem zachowania następujących parametrów zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 5 m;
 - b) geometria dachu - dowolna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,001 (minimalny) do 0,1 (maksymalny).

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZNU - 4ZNU**, których przeznaczenie podstawowe to tereny zieleni nieurządzonej ustala się:

- 1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) możliwość realizacji ścieżek pieszo-rowerowych, szlaków turystycznych;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 4) możliwość lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym mostów, kładek dla pieszych, pomostów);

- 5) możliwość lokalizacji urządzeń turystycznych i sportowo-rekreacyjnych (za wyjątkiem pól biwakowych) dla terenu oznaczonego symbolem 4 ZNU;
- 6) zakaz lokalizacji parkingów na terenie oznaczonym symbolem 4ZNU.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**, którego przeznaczenie podstawowe to tereny zieleni objętej formą ochrony przyrody dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**, którego przeznaczenie podstawowe to tereny usług sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem §8 i §17, ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji obiektów towarzyszących, takich jak szatnie, magazyny, itp., związanych z funkcją podstawową;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń usług turystyki i gastronomii;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) możliwość realizacji dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) możliwość lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,4 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%.
 - e) geometria dachów budynków - dowolna, o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, którego przeznaczenie podstawowe to tereny wód powierzchniowych dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 2) lokalizację obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym, m.in. mosty, kładki dla pieszych, pomosty;
- 3) lokalizację sieci, i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ** i **KDW**, których przeznaczenie podstawowe to tereny dróg, ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleni urządzona.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Oświęcim.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Oświęcim

z dnia.....2019 r.

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Oświęcim

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Miasta Oświęcim.....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Oświęcim

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby projektu planu miejscowego wskazuje, że gmina nie poniesie jakichkolwiek nakładów finansowych związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a związanych z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu korektę zapisów obowiązującego planu miejscowego dla obszarów objętych formami ochrony przyrody wraz z najbliższym otoczeniem, a jej celem jest jednoznaczne określenie zasad ochrony oraz warunków zagospodarowania ww. obszarów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje obszar schroniska dla zwierząt, użytku ekologicznego i parku miejskiego (wraz z terenami sportowo-rekreacyjnymi), czyli tereny o w pełni zdefiniowanej funkcji. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu ustalenie zasad ochrony obszarów objętych formami przyrody, a także przyszłościową zmianę sposobu użytkowania istniejącego schroniska dla zwierząt (planowana jest budowa nowego schroniska, w innej części miasta);

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – plan miejscowy zawiera obszary objęte formami ochrony przyrody (użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo-krajobrazowy). W celu ich ochrony sformułowano w planie szereg zasad określających warunki i zasady zagospodarowania obszarów objętych ochroną, w tym min. zakaz realizacji zabudowy na obszarze użytku ekologicznego. W planie miejscowym ujawnia się również udokumentowane złożę węgla kamiennego;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, ani dobra kultury współczesnej;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – obszar objęty planem położony jest poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych. Natomiast znaczna część obszaru objętego planem znajduje się natomiast w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z tym wszystkie tereny z możliwością lokalizacji zabudowy (bądź też istniejącą zabudową - tereny oznaczone symbolami U i US), zostały ograniczone do obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, a ponadto określone zostały szczegółowe warunki i zasady lokalizacji zabudowy na tych obszarach. Mając na uwadze charakter istniejącej (i możliwej do zrealizowania) zabudowy plan miejscowy spełnia wymagania dotyczące bezpieczeństwa ludzi i mienia.

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu, obszary objęte ochroną) determinują przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu określone w planie miejscowym;

- rozwój infrastruktury technicznej – z uwagi na charakter obszarów objętych planem miejscowym, jak również istniejące uzbrojenie, w planie nie przewiduje się konieczności budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wykonywaniem zadań własnych przez gminę.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają zarówno istniejące uwarunkowania, jak i predyspozycje oraz potencjalne możliwości rozwoju obszaru nim objętego, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.

