

**UCHWAŁA NR XXXIII/626/17
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 29 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim dla terenu położonego w Oświęcimiu pomiędzy ul. Pod Borem a granicą planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr L/510/05 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 października 2005 r.

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. 2016 r., poz. 446, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 778, ze zm.), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim dla terenu położonego w Oświęcimiu pomiędzy ul. Pod Borem a granicą planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr L/510/05 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 października 2005 r. 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 obowiązujący w zakresie ustalonych:
 - a) granic obszaru objętego planem;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) przeznaczeń terenu określonych symbolem terenu;
 - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 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. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

§ 3. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także terenów górniczych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu pomiędzy ul. Pod Borem a granicą planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr L/510/05 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 października 2005 r., o powierzchni 8,63 ha;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Oświęcim;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, które są dominujące na powierzchni każdej 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 uzbrojenia terenu oraz przyłączy infrastruktury do obiektu, a także schodów zewnętrznych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, gzymsów, okapów, itd.;
- 6) usłudze nieuciążliwej - 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;
- 7) 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.

Rozdział 2.

Przeznaczenie podstawowe terenów

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDGP - teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) KDL - tereny publicznych dróg lokalnych;
- 4) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

2. Oznaczenie cyfrowe zastosowane na rysunku planu stanowi kolejny numer terenu w grupie tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w obszarze objętym rysunkiem planu.

§ 6. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 7. W granicach planu zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych wyłącznie lub w przeważającym stopniu z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 8. Zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji reklam, za wyjątkiem szyldów reklamowych prowadzonej na tym obszarze działalności usługowej oraz tablic informacji turystycznej.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody.

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

§ 12. Tereny oznaczone w planie symbolem MN wskazuje się, w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 13. Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” i „Oświęcim-Polanka 1”.

§ 14. Ustala się nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, by ewentualna zmiana stosunków wodnych nie powodowała zagrożeń i szkód na pozostałych terenach objętych planem.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

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

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu i parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze zmianą szerokości ich stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, jeśli pozwalają na to warunki techniczne, należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, równoległe do dróg, bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.
2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.
3. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.
4. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.
5. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.
6. Ścieki bytowe należy odprowadzać wyłącznie poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków.
7. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych, szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
8. Wzdłuż sieci infrastruktury technicznej ustala się strefę ochronną, oznaczoną graficznie na rysunku planu. W strefie tej obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 16. W zakresie zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji ustala się:

1. Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL (której część znajduje się poza granicami planu):
 - 1) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy jako drogi publicznej klasy „lokalna”;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m - dla części objętej planem.
2. Dla drogi oznaczonej symbolem 2 KDL:
 - 1) możliwość realizacji jako drogi publicznej klasy „lokalna”;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m.
3. Dla dróg oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:
 - 1) możliwość realizacji jako droga wewnętrzna;
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 6 m, z niezbędnym poszerzeniem dla placu nawrotowego, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla drogi oznaczonej symbolem 1 KDGP - możliwość realizacji nowej drogi w liniach rozgraniczających pokazanych na rysunku planu, jako drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”.
5. Dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg.
6. W ramach terenów o symbolach KDGP i KDL, dopuszcza się możliwość lokalizacji wydzielonych ścieżek rowerowych.
7. Dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolem MN, drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnyymi.
8. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;

- 2) 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni całkowitej obiektu przeznaczonej pod usługi;
- 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

Rozdział 6.

Ustalenie stawki procentowej

§ 17. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obowiązkowej 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:

- a) 20 m dla zabudowy wolnostojącej;
- b) 15 m dla zabudowy bliźniaczej;
- c) 9 m dla zabudowy szeregowej;

2) minimalna powierzchnia działek:

- a) 800 m² dla zabudowy wolnostojącej;
- b) 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- c) 300 m² dla zabudowy szeregowej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

3. Dopuszcza się działki o innych parametrach w przypadku:

- 1) dokonywania podziałów pod drogi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową, poprawy możliwości zagospodarowania istniejących działek lub powiększenia działek macierzystych.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** których przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ustala się:

1) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) pomieszczenia usługowe oraz wolnostojące obiekty usługowe, przeznaczone dla usług nieuciążliwych;
- b) garaże dla samochodów osobowych w ilości nie przekraczającej 3 stanowisk na 1 mieszkanie;
- c) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze;
- d) parkingi dla samochodów osobowych, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury;
- e) dojazdy, drogi wewnętrzne;
- f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;

- b) maksymalna liczba pełnych kondygnacji nadziemnych - 2;
- c) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 25 m;
- d) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,70 maksymalna;
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDGP**, **KDL** 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, zieleń urządzona.

2. Dopuszcza się możliwość przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem 1KDGP, z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych w §19 pkt 2).

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

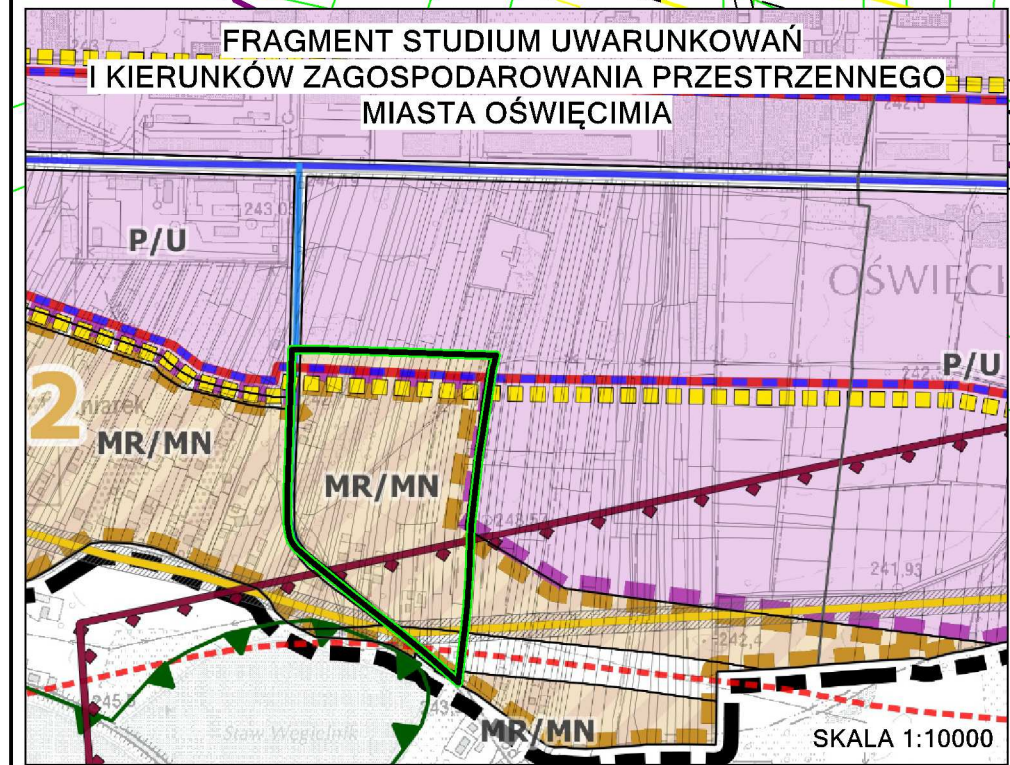
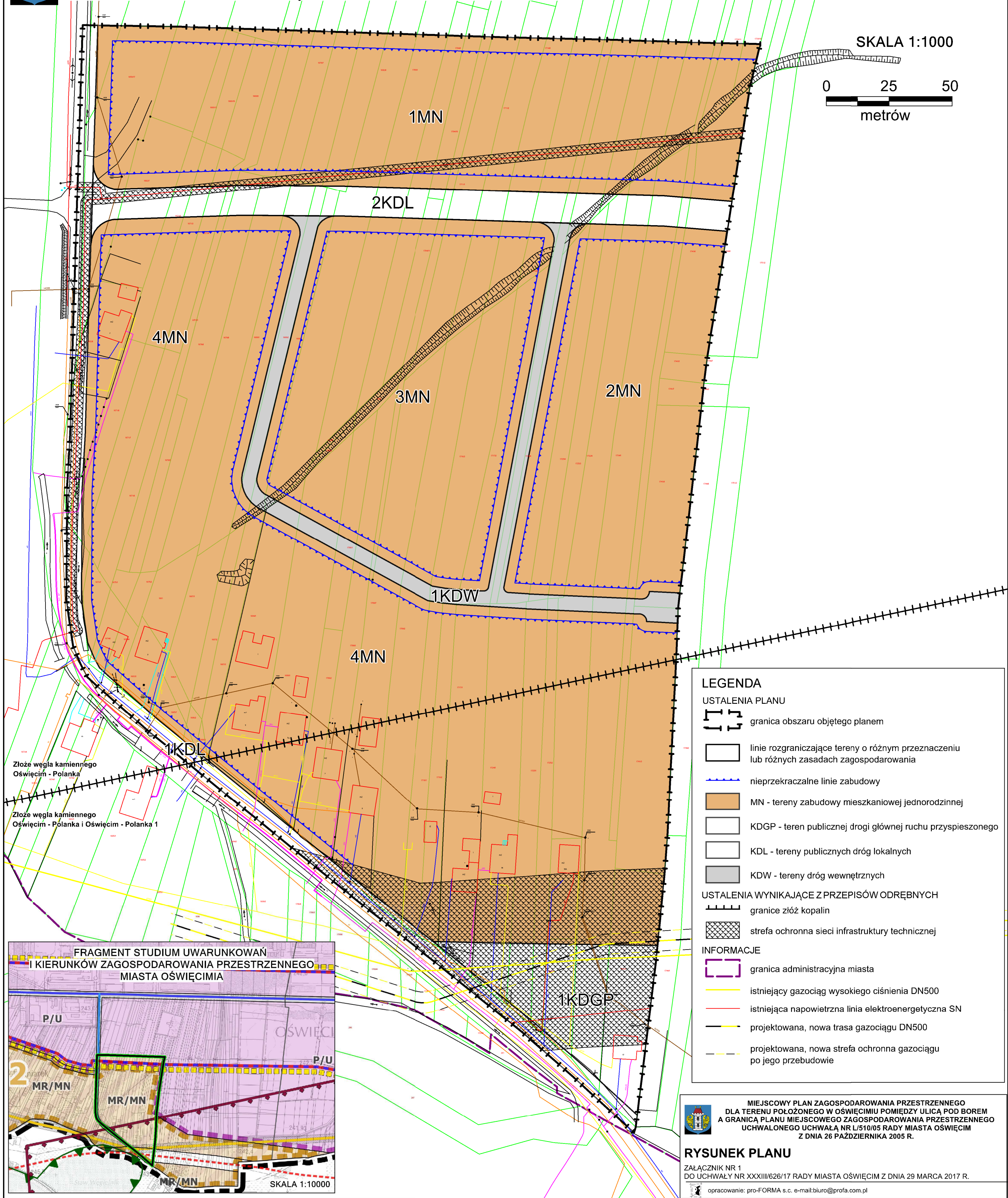
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIECIMIU POMIĘDZY ULICĄ POD BOREM A GRANICĄ PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR L/510/05 RADY MIASTA OŚWIECIM Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2005 R.



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDGP - teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDL - tereny publicznych dróg lokalnych
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granice złóż kopalin
- strefa ochronna sieci infrastruktury technicznej

INFORMACJE

- granica administracyjna miasta
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN500
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN
- projektowana, nowa trasa gazociągu DN500
- projektowana, nowa strefa ochronna gazociągu po jego przebudowie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIECIMIU POMIĘDZY ULICĄ POD BOREM A GRANICĄ PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR L/510/05 RADY MIASTA OŚWIECIM Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2005 R.

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIII/626/17 RADY MIASTA OŚWIECIM Z DNIA 29 MARCA 2017 R.

opracowanie: pro-FORMA s.c. e-mail: biuro@profa.com.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/626/17

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 29 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Wykaz uwag nieuwzględnionych w całości lub w części z I wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzonego w dniach od 3 czerwca 2015 r. do 3 lipca 2015 r. (uwagi zbierane do 24 lipca 2015 r.)								
Lp	NR UWAGI (wg wykazu uwag)	DATA WPŁYWU UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
						UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	6b	2015.07.23	Przeznaczenie części działki 1741/4 zajętej pod obwodnicę na tereny zabudowy jednorodzinnej.	1741/4	KDGP – teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego		X	Budowa obwodnicy Oświęcimia jest ponadlokalnym zadaniem celu publicznego, a jej budowa jest ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
Wykaz uwag nieuwzględnionych w całości lub w części z II wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzonego w dniach od 19 października 2015 r. do 17 listopada 2015 r. (uwagi zbierane do 8 grudnia 2015 r.)								
2	1	2015.10.19	Brak zgody na projektowaną po terenie działki drogę 1KDW, brak zgody na projektowanie jakichkolwiek dróg po terenie działki.	1709/2	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDW - tereny dróg wewnętrznych		X	W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej obszarów przeznaczonych pod zabudowę utrzymano zawarty w projekcie planu przebieg dróg wewnętrznych.
3	2	2015.12.01	Brak zgody na projektowaną po terenie działki drogę 1KDW, gdyż uniemożliwia wykorzystanie działki zgodnie z planowanym projektem	1709/2	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDW - tereny dróg wewnętrznych		X	W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej obszarów przeznaczonych pod zabudowę utrzymano zawarty w projekcie

			budowy domu.					planu przebieg dróg wewnętrznych.
4	3	2015.12.07	Brak zgody na usytuowanie placu nawrotowego, gdyż jest zbędny i niczemu nie służy (poprzedzenie na poprowadzeniu w granicach działek tylko drogi wewnętrznej). Brak zgody na inwestycję drogową w planie oznaczoną symbolem KDGP.	1741/3, 1741/8, 1741/4	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDW - tereny dróg wewnętrznych, KDGP – teren publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego		X	Droga bez przejazdu (ślepa), powinna posiadać plac nawrotowy umożliwiający zawracanie samochodów osobowych i ciężarowych (np. śmieciarki). Budowa obwodnicy Oświęcimia jest ponadlokalnym zadaniem celu publicznego, a jej budowa jest ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/626/17

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 29 marca 2017 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 w budżecie przewidziała wydatki na inwestycje, w tym związane z ustaleniami niniejszego planu miejscowego. Przewidywane w prognozie, łączne koszty, jakie gmina poniesie z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniosą około 1 mln zł, natomiast dochody mogą wynieść około 0,08 mln zł. Wydatki związane z ustaleniami planu stanowią około 2,2% łącznej sumy wydatków inwestycyjnych zaplanowanych w budżecie miasta na rok 2017. Miasto Oświęcim posiada więc możliwość sfinansowania inwestycji w ramach własnego budżetu.

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 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz.672 z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu:

- umożliwienie przebudowy istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;
- korektę zapisów obowiązującego planu miejscowego w zakresie terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, w związku z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- korektę zapisów obowiązującego planu miejscowego w zakresie komunikacji kołowej;
- korektę parametrów i wskaźników zabudowy.

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

- obszary objęte planem znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zagospodarowanych i ukształtowanych, a dyspozycje zawarte w planie mają na celu rozszerzenie możliwości inwestowania na tym obszarze, min. z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego, jak również istniejących sieci uzbrojenia terenu;

- 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 – obszary objęte planem znajdują się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. W planie miejscowym ujawnia się udokumentowane złoża 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 – zagadnienia te wiążą się bezpośrednio z ustaleniami planu dotyczącymi wymagań ochrony środowiska;

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, jak również ogranicza dyspozycje terenów prywatnych na cele publiczne. Walory ekonomiczne przestrzeni (położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) determinują przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu określone w planie miejscowym;

- rozwój infrastruktury technicznej – w planie miejscowym, w związku z jego ustaleniami przewiduje się konieczność realizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL, a także konieczność rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej. Oszacowane w prognozie finansowej wydatki na ww. uzbrojenie terenu szacuje się na około 1 mln zł, co stanowi około 5% wydatków inwestycyjnych miasta. Zatem istnieje możliwość ich sfinansowania w ramach bieżącego budżetu.

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