

**UCHWAŁA NR X/137/25**  
**RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 29 stycznia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orląt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XLVIII/766/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orląt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XLV/733/22 z dnia 23 lutego 2022 r.), **Rada Miasta Oświęcim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 19,16 ha, położony w Oświęcimiu ograniczony ulicami: Konarskiego, Orląt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską, którego granice określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice dla usytuowania budynków, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie o nie więcej niż 1,5 m takich elementów budynków jak: balkon, ocieplenie ściany, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie zalicza się: powierzchni budynku ani jego części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanych przez wydzielone obiekty pomocnicze np. szklarnie, altany, szopy;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 7) usługach nieuciążliwych – 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, przeładunek, handel złomem i innymi odpadami, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

**§ 4. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075;
- 2) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Czeczot-Wschód” nr 1601;
- 3) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

**§ 5. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla terenów: 1MW, 2MW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, dla terenów: 1MW-U – 3MW-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu 1MN;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla terenów: 1MNW – 3MNW;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla terenów: 1MN-U – 3MN-U;
- 6) teren usług, dla terenu 1U;
- 7) teren drogi głównej, dla terenu 1KDG;
- 8) teren drogi lokalnej, dla terenów: 1KDL – 3KDL;
- 9) teren drogi dojazdowej, dla terenów: 1KDD, 2KDD;
- 10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, dla terenów: 1KR, 2KR;
- 11) teren zieleni, dla terenów: 1Z – 4Z.

2. Na terenach: MW, MW-U, MN, MNW, MN-U, U, dopuszcza się: dojścia, dojazdy, garaże, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury.

**§ 6.** Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich terenów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do przylegających dróg; warunek nie dotyczy: ocieplenia ścian budynków, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni;
- 3) na terenach 1U i 1MW-U dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków mieszkalnych pod warunkiem, że nie zwiększą się charakterystyczne parametry, takie jak powierzchnia zabudowy i liczba kondygnacji.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów:

- 1) MW, MN, MNW jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) MW-U, MN-U jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) Z jak dla terenów zagospodarowanych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dla zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (dom murowany z lat 20 XX w., ul. Młyńska 7) ustala się:

- 1) zachowanie bryły budynku oraz kształtu i geometrii dachu budynku;
- 2) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych;
- 3) dopuszczenie montażu zewnętrznych urządzeń oraz instalacji technicznych, takich jak kominy spalinowe i wentylacyjne, klimatyzatory, anteny, wyłącznie w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji frontowej oraz dachu budynku.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obszarze przestrzeni publicznej, obejmujący tereny: 1KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych;

- 3) realizację miejsc do parkowania w formie urządzenia budowlanego, samodzielnego obiektu budowlanego lub część innego obiektu budowlanego, w tym również jako garaże podziemne;
- 4) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 2, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 20 do 40,
  - b) 2 stanowiska, przy liczbie stanowisk powyżej 40.

**§ 12. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się:

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075;
- 2) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Czeczot-Wschód” nr 1601;
- 3) zabytek wpisany do ewidencji zabytków.

2. Dla obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1, ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 13. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 2, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów 1MW, MW-U, 1U ustala się:
  - a) powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 40° do 90°;
- 2) dla terenu 2MW ustala się:
  - a) powierzchnię nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 15 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 40° do 90°;
- 3) dla terenów: 1MN, MN-U, w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej, ustala się:
  - a) powierzchnię nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 15 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 40° do 90°;
- 4) dla terenów: 1MN, MN-U, w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się:
  - a) powierzchnię nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 10 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 40° do 90°;

5) dla terenów: 1MN, MN-U, w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej, ustala się:

a) powierzchnię nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nie mniejszą niż 6 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 40° do 90°.

6) dla terenów MNW ustala się:

a) powierzchnię nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu nie mniejszą niż 15 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 40° do 90°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla systemu komunikacji: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: 1KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem i przeznaczeniem terenu lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci,

b) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem i przeznaczeniem terenu,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do zbiornika bezodpływowego, lub przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową,

f) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,

g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,

h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W planie obowiązują stawki procentowe w wysokości 30%, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17. 1.** Dla terenów: 1MW, 2MW ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 12 m oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50° lub dachy płaskie;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,4.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 1500 m<sup>2</sup> dla terenu 1MW;
- 2) 700 m<sup>2</sup> dla terenu 2MW.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 18. 1.** Dla terenów: 1MW-U, 2MW-U, ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych do 20 m oraz maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych;

- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50° lub dachy płaskie;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 4,2.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 19. 1.** Dla terenu 3MW-U ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 12 m oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50° lub dachy płaskie;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,4.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 20. 1.** Dla terenu 1MN ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 12 m oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;



- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50° lub dachy płaskie;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej;
- 2) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 21.** 1. Dla terenów: 1MNW – 3MNW, ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 12 m oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50° lub dachy płaskie;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 22.** 1. Dla terenów: 1MN-U – 3MN-U, ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12 m oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50° lub dachy płaskie;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,8.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

- 1) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej;
- 2) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 23.** 1. Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie terenu – teren usług.

2. Teren usług – zabudowa usługowa obejmująca usługi niezaliczające się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków usługowych do 20 m oraz maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50° lub dachy płaskie;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 4,2.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 24.** 1. Dla terenu 1KDG ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi głównej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.** 1. Dla terenów: 1KDL – 3KDL, ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** 1. Dla terenów: 1KDD, 2KDD, ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27.** 1. Dla terenów: 1KR, 2KR, ustala się przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** 1. Dla terenów: 1Z – 4Z, ustala się przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej.

2. Dopuszczenie realizacji: dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla terenu 3Z dopuszczenie realizacji: obiektów i urządzeń rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, związaną z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem.

4. Dla terenu 3Z w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 5 m;
- 2) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50° lub dachy płaskie;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,1.

5. Dla terenu 3Z ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

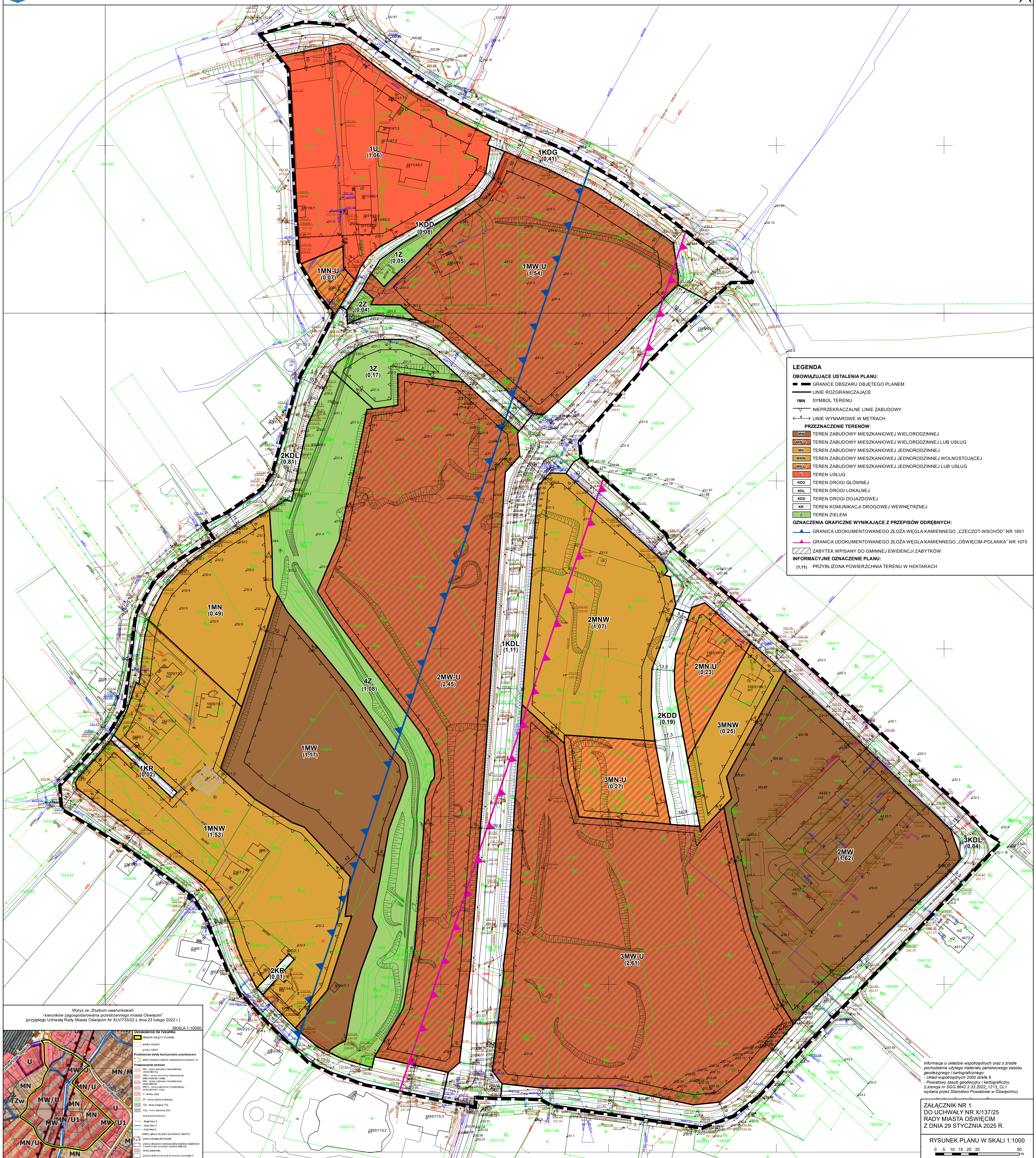
**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

Przewodniczący Rady

**Piotr Hertig**






Informacja o układzie współrzędnych oraz o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:  
- Układ współrzędnych 2000 strefa 6  
- Powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny  
(Licencja nr SGG 6642.2.33.2022\_1213\_C1.1  
wydana przez Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu)

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR X/137/25  
RADY MIASTA OŚWIECIM  
Z DNIA 29 STYCZNIA 2025 R.

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000



0 5 10 15 20 25 50 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/137/25

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 29 stycznia 2025 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.08.2023 r. do 20.09.2023 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 04.10.2023 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 33 uwagi, z czego Prezydent Miasta Oświęcim nie uwzględnił żadnej uwagi, jednak w związku ze złożonymi uwagami wprowadzono zmiany w projekcie planu, tj. dla terenu 1MW zmniejszono wysokość zabudowy do 16 m i 4 kondygnacji nadziemnych oraz skorygowano nieprzekraczalne linie zabudowy zmniejszając ich odległość z 16 m do 12 m od linii rozgraniczającej z terenami 1MN i 1MNW.

W związku ze zmianami projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 05.01.2024 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 7 uwag, z czego żadna nie została uwzględniona, jednak w projekcie planu wprowadzono zmiany w zakresie przywrócenia terenów zieleni wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym.

W związku ze zmianami projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 26.07.2024 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 09.08.2024 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 7 uwag, z czego 1 uwaga została uwzględniona w całości, a pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione, jednak w związku ze złożonymi uwagami wprowadzono zmiany w projekcie planu, tj. dla terenu 1MW zmniejszono wysokość zabudowy do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4.

W związku ze zmianami projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.10.2024 r. do 14.11.2024 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 28.11.2024 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w ograniczonym zakresie. Przedmiotem wyłożenia były wyłącznie ustalenia tekstu projektu planu, które zostały zmienione w związku z uwagami zgłoszonymi w trakcie wcześniejszego wyłożenia do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie wniesiono 7 uwag, z czego Prezydent Miasta Oświęcim nie uwzględnił żadnej uwagi.

Rada Miasta Oświęcim, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych

ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) postanawia rozstrzygnąć uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Oświęcim, zgodnie z poniższym wykazem:

Wykaz uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Oświęcim					
Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta Oświęcim		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6
Uwagi złożone w trakcie 1. wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 22.08.2023 r. do 20.09.2023 r.					
1.	26.09.2023	Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 1MW, 1MW-U, 2MW-U oraz cały obszar planu.	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Zgłoszono następujące uwagi:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Odsunięcia linii zabudowy na terenie 1MW w stosunku do sąsiadujących terenów jednorodzinnej (1MN, 2MNW), zgodnie z załączonym rysunkiem.</li> <li>2.Utworzenie pasa zieleni na terenie 1MW w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MNW), zgodnie z załączonym rysunkiem.</li> <li>3.Wprowadzenie zakazu realizacji miejsc parkingowych, postojowych i dróg wewnętrznych na terenie 1MW w pasie 16 m od sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 1MNW).</li> <li>4.Obniżenia wysokości zabudowy na terenie 1MW do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.</li> <li>5.Zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach 1MW-U i 2MW-U do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.</li> <li>6.Wprowadzenia zakazu podnoszenia terenu na całym obszarze planu.</li> <li>7.W przypadku, gdy powyższe uwagi nie zostaną uwzględnione, wniosek o pozostawienie wskazanej jednostki tak jak jest to w obecnym planie miejscowym, czyli jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</li> </ol> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwag:</u></p> <p>Ad. 1. uwaga nieuwzględniona – linia zabudowy na terenie 1MW wyznaczona została w odległości 16 m od linii rozgraniczających terenów 1MN i 1MNW, tak aby zminimalizować potencjalne oddziaływania nowej zabudowy na tereny sąsiednie. Odległość ta jest czterokrotnie większa niż minimalna odległość budynków dopuszczona przepisami z zakresu prawa budowlanego.</p> <p>Ad. 2. uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie pasa zieleni ograniczy możliwości zagospodarowania terenu. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW wskazują minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki, która będzie zagospodarowania jako zieleni.</p>

					<p>Ad. 3 i 6. uwaga nieuwzględniona – zasady zagospodarowania terenu (w tym również realizacji miejsc parkingowych, dojazdów, czy też prowadzenia prac przygotowawczych, np. takich jak wykonywanie niwelacji terenu) pod kątem oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie, regulują przepisy odrębne, w tym w szczególności przepisy z zakresu prawa budowlanego. Pewne prace przygotowawcze podyktowane są konkretnymi warunkami na danym terenie i specyfiką inwestycji, a na etapie planu nie jest możliwe ich przewidzenie. Wprowadzenie zakazu podnoszenie (niwelacji) terenu na całym obszarze planu nie znajduje zatem uzasadnienia, a zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane: „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.”</p> <p>Ad. 4. uwaga nieuwzględniona – projekt planu wprowadza przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami określonymi w Studium, czyli pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wskaźniki zabudowy są zgodne z ustaleniami Studium, jednak w związku z uwagą zmniejszono wysokość zabudowy na terenie 1MW do 16 m i 4 kondygnacji nadziemnych. Zmniejszając wysokość zabudowy skorygowano jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy zmniejszając ich odległość z 16 m do 12 m od linii rozgraniczającej z terenami 1MN i 1MNW.</p> <p>Ad. 5. uwaga nieuwzględniona – ustalenia dotyczące wysokości zabudowy na terenach 1MW-U i 2MW-U pozostawiono bez zmian. Tereny te nie graniczą bezpośrednio z istniejącą, czy projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną, położone są w centralnej części obszaru planu na terenach do tej pory niezainwestowanych i tworzą pas zabudowy mieszkaniowo-usługowej ograniczony drogami publicznymi i zielenią (tereny 1KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD i tereny Z). Zaprojektowany w ten sposób układ funkcjonalno-przestrzenny pozwala na kontrolowane zagęszczenie zabudowy w tym rejonie miasta w formie dwóch wyraźnie wyodrębnionych jednostek terenowych 1MW-U i 2MW-U.</p> <p>Ad. 7. uwaga nieuwzględniona – projekt planu wprowadza przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami określonymi w Studium, czyli pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.</p>
2.	26.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
3.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
4.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.



5.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
6.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
7.	29.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
8.	29.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
9.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
10.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
11.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
12.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
13.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
14.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
15.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
16.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
17.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
18.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
19.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
20.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
21.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
22.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.

23.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
24.	28.09.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
25.	02.10.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
26.	02.10.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
27.	02.10.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
28.	02.10.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
29.	02.10.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
30.	02.10.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
31.	02.10.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
32.	02.10.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
33.	02.10.2023	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
Uwagi złożone w trakcie 2. wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r.					
1.	12.12.2023	Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2MW-U, 3MW-U, 2MNW.	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Zgłoszono następujące uwagi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwiększenia wysokość zabudowy do 26 m oraz maksymalnie do 8 kondygnacji, ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy od 0,01, do 5,4 dla terenu 2MW-U;</li> <li>- zwiększenia wysokość zabudowy do 15 m oraz maksymalnie do 4 kondygnacji, ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy od 0,01, do 3,0 dla terenu 3MW-U;</li> <li>- dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej lub szeregowej oraz ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy od 0,01 do 1,8 i powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup> dla terenu 2MNW.</li> </ul> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwag:</u></p> <p>uwagi nieuwzględnione – ustalone wskaźniki i parametry zabudowy pozostawiono bez zmian. Projekt planu wprowadza przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami określonymi w Studium z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, stopniując</p>

					wysokość i intensywność zabudowy w zależności od uwarunkowań i sąsiedniej zabudowy.
2.	14.12.2023	Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2MW-U, 3MW-U, 2MNW.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
3.	22.12.2023	Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2MW-U, 3MW-U, 2MNW.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
4.	05.01.2024	Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 1MW, 1MW-U, 2MW-U.	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Zgłoszono następujące uwagi:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. przywrócenie ustalonych w obowiązującym planie miejscowym zasad ochrony krajobrazu kulturowego, wynikających z położenia obszaru w sąsiedztwie Kościoła Św. Józefa i uwzględnienia tych zasad w projekcie planu, w szczególności dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MW, 2MW-U, 3MW-U.</li> <li>2. zmiana przeznaczenie terenu 1MW zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na MN z przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ewentualnym dopuszczeniem usług (MN-U) z dopuszczoną maksymalną wysokością zabudowy do 3 kondygnacji.</li> <li>3. uwzględnienie dla terenu 1MW zasady dobrego sąsiedztwa, o którym mowa w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</li> <li>4. sprzeciw wobec zmniejszenia powierzchni terenu zieleni wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym i oznaczonego jako 23ZP i przeznaczenie do na budownictwo wielorodzinnej.</li> <li>5. wprowadzenie zapisu, że istniejący drzewostan należy bezwzględnie zachować.</li> <li>6. powtórzenie badań dla obszaru objętego projektem planu na przełomie wiosny i lata 2024 w celu zbadania istniejącej flory i fauny.</li> <li>7. ograniczenia wysokości zabudowy na terenach 1MW-U i 2MW-U do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.</li> </ol> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwag:</u></p> <p>Ad. 1 uwaga nieuwzględniona – projekt planu zachowuje korytarze widokowe</p>

				<p>wzdłuż osi dróg na dominantę lokalną jaką jest Kościół Św. Józefa, zmiana funkcji usługowej na mieszkaniowo-usługową nie koliduje z charakterem sąsiedniej zabudowy i z dominantą architektoniczną (Kościółem Św. Józefa). Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który nie wniósł żadnych uwag i zastrzeżeń.</p> <p>Ad. 2 uwaga nieuwzględniona – zgodnie z kierunkami określonymi w Studium dla obszaru planu jako dominujące przeznaczenie terenu ustalona została funkcja mieszkaniowa o różnorodnej intensywności. Projekt planu wprowadza przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami określonymi w Studium z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, stopniując wysokość i intensywność zabudowy w zależności od uwarunkowań i sąsiedniej zabudowy.</p> <p>Ad. 3 uwaga nieuwzględniona – stosowania przepisów art. 61 nie dotyczy procedury sporządzania planu miejscowego, a decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Ad. 4 uwaga nieuwzględniona – zgodnie z kierunkami określonymi w Studium cały obszar planu przeznaczony została pod rozwój zabudowy i nie wyznaczone zostały żadne tereny zieleni.</p> <p>Ad. 5 uwaga nieuwzględniona – zasady ochrony drzew regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.</p> <p>Ad. 6 uwaga nieuwzględniona – ponowione zostaną analizy przyrodnicze, w tym badania terenowe, jednak termin ich przeprowadzenia uzależniony jest od wielu aspektów przyrodniczych (np. okresu wegetacji), jak również od warunków pogodowych. Ewentualne przywrócenie terenów zieleni wyznaczonych w obowiązującym planie będzie zależało od wyników przeprowadzonych analiz przyrodniczych i badań terenowych.</p> <p>Ad. 7 uwaga nieuwzględniona – zgodnie z kierunkami określonymi w Studium dla obszaru planu jako dominujące przeznaczenie terenu ustalona została funkcja mieszkaniowa o różnorodnej intensywności. Projekt planu wprowadza przeznaczenia terenów zgodnie z kierunkami określonymi w Studium z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, stopniując wysokość i intensywność zabudowy w zależności od uwarunkowań i sąsiedniej zabudowy. Tereny te nie graniczą bezpośrednio z istniejącą, czy projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną, położone są w centralnej części obszaru planu na terenach do tej pory niezainwestowanych i tworzą pas zabudowy mieszkaniowo-usługowej ograniczony drogami publicznymi i zielenią (tereny 1KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD i tereny Z). Zaprojektowany w ten sposób układ funkcjonalno-przestrzenny pozwala na kontrolowane zagęszczenie zabudowy w tym rejonie miasta w formie dwóch wyraźnie wyodrębnionych jednostek terenowych 1MW-U i 2MW-U.</p>
--	--	--	--	---

5.	05.01.2024	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
6.	05.01.2024	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
7.	05.01.2024	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
Uwagi złożone w trakcie 3. wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 26.07.2024 r.					
1.	02.08.2024	Cały obszar objęty planem	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Zgłoszono następujące uwagi:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zabudowa mieszkalna nie większa niż 3 kondygnacje.</li> <li>2. na terenie oznaczonym 1MW – wprowadzenie tylko zabudowy jednorodzinnej.</li> <li>3. droga oznaczona 2KDD (ulica Dmowskiego) – doprowadzenie do skrzyżowania z ulicą Chodniki i Sikorskiego.</li> <li>4. ustalenia ilości miejsc parkingowych co najmniej 2 na jedno mieszkanie lub lokal usługowy, które są weryfikowalne.</li> <li>5. wprowadzenie większej ilości terenu zielonego zagospodarowanego i dostępnego dla mieszkańców, również po lewej stronie ul. Orłat Lwowskich patrząc od ul. Konarskiego.</li> </ol> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u></p> <p>Ad. 1. uwaga nieuwzględniona – projekt planu określa wysokość zabudowy do 20 m i 6 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na terenach 1MW-U i 2MW-U), do 16 m i 4 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na terenie 1MW), do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na terenach 3MW-U i 2MW) oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wszystkich pozostałych terenach (MN, MNW, MN-U). Projekt planu wprowadza przeznaczenia terenów oraz ustala wskaźniki i parametry zabudowy zgodnie z kierunkami określonymi w Studium z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, stopniując wysokość i intensywność zabudowy w zależności od uwarunkowań i sąsiedniej zabudowy.</p> <p>Ad. 2. uwaga nieuwzględniona – projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium, które teren 1MW przeznacza pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Studium nie przewiduje dla tego terenu możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>W związku niniejszą uwagą oraz innymi uwagami dotyczącymi wysokości i intensywności zabudowy, w tym zabudowy na terenie 1MW, postanowiono zmniejszyć wysokość zabudowy dla terenu 1MW z 16 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, analogicznie jak w przypadku terenu 2MW. Nowe parametry zabudowy wielorodzinnej zmniejszą ryzyko</p>

					<p>naruszenia prywatności mieszkańców sąsiednich zabudowań jednorodzinnych, ochronią dostęp do światła słonecznego (zmniejszając wysokość zabudowy jednocześnie zachowano odsuniętą linię zabudowy na odległości 12 m od terenów zabudowy jednorodzinnej) oraz pozwolą na lepsze dopasowanie do skali i charakteru sąsiednich zabudowań jednorodzinnych.</p> <p>Ad. 3. uwaga nieuwzględniona – ze względu na aktualną strukturę własności oraz projektowaną zmianę przeznaczenie terenów z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną (tereny 2MW, 3MW-U) nie było konieczności projektowania drogi 2KDD do skrzyżowania z ulicą Chodniki i Sikorskiego. Tereny 2MW i 3MW-U posiadają dostęp do dwóch dróg publicznych, a ze względu na wielorodzinny charakter zabudowy na terenach zaprojektowana zostanie komunikacji wewnętrzna ze zjazdami z przyległych dróg.</p> <p>Ad. 4. uwaga nieuwzględniona, uwaga bezzasadna – projekt planu określa min. liczbę miejsc postojowych w ilości 2 stanowisk na 1 lokal mieszkalnych oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych.</p> <p>Ad. 5. uwaga nieuwzględniona – projekt planu zachowuje wszystkie tereny zieleni wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym. Wprowadzenie nowych terenów zieleni (ogólnodostępnej) oznaczałoby zmianę zasad zagospodarowania terenów, które do tej pory przeznaczone są pod zabudowę, co może pociągać za sobą koniecznością wypłaty odszkodowania albo wykupienia nieruchomości przez miasto. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na ustalenia szczegółowe dla terenów, w których dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%. Oznacza to, że co najmniej 30% wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę musi pozostać jako tereny otwarte. W obowiązującym planie miejscowym dla terenów usługowych ustalono minimalnych udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%, a dla terenów mieszkaniowych na poziomie 30%. Aktualnie projekt planu ustala ten wskaźnik dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę na poziomie 30%. Oznacza to, że na terenach 1U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U będzie o co najmniej 10% więcej powierzchni biologicznie czynnej.</p>
2.	05.08.2024	Działki nr 1007/2 i 1008 przeznaczone pod teren 4Z	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Zgłoszono następującą uwagę:</u></p> <p>- proszę o przejęcie działek przez miasto i zrekompensowanie ich wartości.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u></p> <p>- uwaga nieuwzględniona – projekt planu zachowuje przeznaczenie terenu, które ustalone zostało w obowiązującym planie miejscowym. Na etapie przystąpienia nie zgłoszono żadnych wniosków dotyczących przedmiotowych działek i zmiany</p>

					przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Sytuacje, w których można zgłaszać roszczenia w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego określają przepisy art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3.	08.08.2024	Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: 1MW, 1MW-U, 2MW-U	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Zgłoszono następujące uwagi:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rozdzielenie terenów domków jednorodzinnych od zabudowy wielorodzinnej szerokim pasem zieleni w formie nowego terenu oznaczonego symbolem 4Z.</li> <li>2. Zmiana przeznaczenie terenu 1MW z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pozostawienie przeznaczenie terenu jak w obowiązującym planie miejscowym.</li> <li>3. Zmiana wysokości zabudowy dla terenów 1MW-U i 2MW-U z 20 m i 6 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych.</li> </ol> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u></p> <p>Ad. 1. uwaga nieuwzględniona – projekt planu nie wprowadza pasie zieleni w formie terenu 4Z, jednak zachowuje odsuniętą na 12 m linię zabudowy od terenów jednorodzinnych, jak również wprowadza nowe parametry zabudowy dla terenu 1MW, obniżając wysokość zabudowy do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Tym samym parametry zabudowy wielorodzinnej na terenie 1MW są identyczne jak dla zabudowy jednorodzinnej na terenach 1MN i 1MNW i nie ma konieczności wprowadzania pasa zieleni.</p> <p>Ad. 2. uwaga nieuwzględniona – projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium, które teren 1MW przeznacza pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Studium nie przewiduje dla tego terenu możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>W związku niniejszą uwagą oraz innymi uwagami dotyczącymi wysokości i intensywności zabudowy, w tym zabudowy na terenie 1MW, postanowiono zmniejszyć wysokość zabudowy dla terenu 1MW z 16 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, analogicznie jak w przypadku terenu 2MW. Nowe parametry zabudowy wielorodzinnej zmniejszą ryzyko naruszenia prywatności mieszkańców sąsiednich zabudowań jednorodzinnych, ochronią dostęp do światła słonecznego (zmniejszając wysokość zabudowy jednocześnie zachowano odsuniętą linię zabudowy na odległości 12 m od terenów zabudowy jednorodzinnej) oraz pozwolą na lepsze dopasowanie do skali i charakteru sąsiednich zabudowań jednorodzinnych.</p> <p>Ad. 3. uwaga nieuwzględniona – projekt planu wprowadza przeznaczenia terenów oraz ustala wskaźniki i parametry zabudowy zgodnie z kierunkami określonymi w Studium, stopniując wysokość i intensywność zabudowy w zależności od</p>

					uwarunkowań i sąsiedniej zabudowy. Obydwa tereny (1MW-U i 2MW-U) tworzą pas projektowanej zabudowy o wyższej intensywności, ograniczony ulicami i terenami zieleni. Tereny zieleni oraz komunikacji stanowią bufor od przyległych terenów zabudowy o niższej intensywności. Przedmiotowe tereny w przeważającej części nie są zabudowane, jednak charakteryzują się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wysokim stopniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Takie uwarunkowań predysponują te tereny do planowanej zabudowy mieszkaniowej o wyższej intensywności niż zabudowa jednorodzinna.
4.	08.08.2024	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
5.	08.08.2024	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
6.	08.08.2024	jw.	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
Uwagi złożone w trakcie 4. wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14.10.2024 r. do 14.11.2024 r.					
1.	28.11.2024	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Zgłoszono następujące uwagi:</u></p> <p>Sprzeciw wobec zmiany planu miejscowego, które zakładają m.in. przeznaczenie terenu 1MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u></p> <p>Uwaga nieuwzględniona – projekt planu został wyłożony w ograniczonym zakresie tj. w zakresie zmiany parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6, które dotyczą wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Pozostałe ustalenia tekstowe, jak również część graficzna, czyli rysunek projektu planu miejscowego, nie stanowiły przedmiotu wyłożenia. Wysokość zabudowy w stosunku do wcześniej wyłożonego projektu planu została obniżona z 14 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, co jednocześnie wpłynęło na obniżenie intensywności zabudowy z 3,0 na 2,4. Projekt planu ustala wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, przy uwzględnieniu wszystkich kondygnacji budynków (nadziemnych i podziemnych), pozwalając na realizację budynku o łącznej liczbie kondygnacji nie większej niż 4, przy zachowaniu maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnej równej 3 i powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym parametrów ustalonych w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6.</p>
2.	28.11.2024	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	jw.
3.	28.11.2024	Teren 1MW	-	Uwaga	jw.



				niewwzględniona	
4.	28.11.2024	Teren 1MW	-	Uwaga niewwzględniona	<p><u>Zgłoszono następujące uwagi:</u> Sprzeciw wobec zmiany planu miejscowego, dopuszczającą budowę wielorodzinnych bloków na terenie 1MW.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga niewwzględniona – Projekt planu został wyłożony w ograniczonym zakresie tj. w zakresie zmiany parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6, które dotyczą wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Pozostałe ustalenia tekstowe, jak również część graficzna, czyli rysunek projektu planu miejscowego, nie stanowiły przedmiotu wyłożenia. Wysokość zabudowy w stosunku do wcześniej wyłożonego projektu planu została obniżona z 14 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, co jednocześnie wpłynęło na obniżenie intensywności zabudowy z 3,0 na 2,4. Projekt planu ustala wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, przy uwzględnieniu wszystkich kondygnacji budynków (nadziemnych i podziemnych), pozwalając na realizację budynku o łącznej liczbie kondygnacji nie większej niż 4, przy zachowaniu maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnej równej 3 i powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym parametrów ustalonych w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6.</p>
5.	28.11.2024	Teren 1MW	-	Uwaga niewwzględniona	jw.
6.	28.11.2024	Teren 1MW	-	Uwaga niewwzględniona	<p><u>Zgłoszono następujące uwagi:</u> Sprzeciw wobec niektórych ustaleń zaproponowanych w nowym MPZP, w szczególności dla terenu oznaczonego w nowym MPZP jako 1MW.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga niewwzględniona – Projekt planu został wyłożony w ograniczonym zakresie tj. w zakresie zmiany parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6, które dotyczą wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Pozostałe ustalenia tekstowe, jak również część graficzna, czyli rysunek projektu planu miejscowego, nie stanowiły przedmiotu wyłożenia. Wysokość zabudowy w stosunku do wcześniej wyłożonego projektu planu została obniżona z 14 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, co jednocześnie wpłynęło na obniżenie intensywności zabudowy z 3,0 na 2,4. Projekt planu ustala wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, przy uwzględnieniu wszystkich kondygnacji budynków (nadziemnych i podziemnych), pozwalając na realizację budynku o łącznej liczbie kondygnacji nie większej niż 4, przy zachowaniu maksymalnej liczby kondygnacji</p>

					<p>nadziemnej równej 3 i powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym parametrów ustalonych w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6.</p>
7.	28.11.2024	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Zgłoszono następujące uwagi:</u></p> <p>Sprzeciw wobec zmian w planie miejscowym dla terenu oznaczonego w nowym planie symbolem 1MW.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u></p> <p>Uwaga nieuwzględniona – Projekt planu został wyłożony w ograniczonym zakresie tj. w zakresie zmiany parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6, które dotyczą wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Pozostałe ustalenia tekstowe, jak również część graficzna, czyli rysunek projektu planu miejscowego, nie stanowiły przedmiotu wyłożenia. Wysokość zabudowy w stosunku do wcześniej wyłożonego projektu planu została obniżona z 14 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, co jednocześnie wpłynęło na obniżenie intensywności zabudowy z 3,0 na 2,4. Projekt planu ustala wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, przy uwzględnieniu wszystkich kondygnacji budynków (nadziemnych i podziemnych), pozwalając na realizację budynku o łącznej liczbie kondygnacji nie większej niż 4, przy zachowaniu maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnej równej 3 i powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6.</p>

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/137/25

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 29 stycznia 2025 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Oświęcim zarządza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/137/25

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 29 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orłąt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską, zwany dalej projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLVIII/766/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich terenów;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu objęto teren o powierzchni ok. 19,16 ha, zlokalizowany w zachodniej części miasta w rejonie ulic Konarskiego, Orłąt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńskiej. Obszar opracowania jest w dużej części jest niezabudowany, zabudowa skupia się w północnej części obszaru przy ulicy Konarskiego w rejonie ronda Niwa (zabudowa usługowa oraz jednorodzinna), w zachodniej części obszaru przy skrzyżowaniu ulicy Młyńskiej i Jana Pawła (zabudowa jednorodzinna) oraz we wschodniej części obszaru przy ulicy Sikorskiego (zabudowa jednorodzinna i niska zabudowa wielorodzinna). Wewnątrz obszaru, wzdłuż ulicy Orłąt Lwowski zlokalizowane są tereny niezabudowywane z zielenią nieurządzoną, częściowo zadrzewione. W granicach planu oraz jego sąsiedztwie zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in.: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim”, zwanego dalej Studium. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium określa następujące przeznaczenie terenów: U – tereny zabudowy usługowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW/U i MW/U1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, MN/U1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Dla terenów U Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5; maksymalna wysokość zabudowy: 20 m (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 6; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 75%. Dla terenów MN Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0; maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%. Dla terenów MW

Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 5,0; maksymalna wysokość zabudowy: 40 m (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 12; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 85%. Dla terenów MW/U i MW1 Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 5,0; maksymalna wysokość zabudowy: 40 m dla terenów MW/U i 12 m dla terenów MW/U1) (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 12 dla terenów MW/U i 3 dla terenów MW/U1; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 85%. Dla terenów MN/U1 Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0; maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XLV/733/22 z dnia 23.02.2022 r.).

## 2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa i został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej i zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie z dnia 14.06.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 15.07.2022 r.) wpłynęły 3 wnioski, z czego 1 został uwzględniony w całości, a pozostałe 2 częściowo. Ponownie zapewniono

możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 9.08.2023 r. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 22.08.2023 r. do 20.09.2023 r., w dniu 12.09.2023 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu (tj. do 04.10.2023 r.) wpłynęły 33 uwag, z czego żadna nie została uwzględniona, jednak w projekcie planu wprowadzono zmiany w zakresie terenu 1MW. W związku ze zmianami ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 09.11.2023 r. ogłoszenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r., w dniu 12.12.2023 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu (tj. do 05.01.2024 r.) wpłynęło 7 uwag, z czego żadna nie została uwzględniona, jednak w projekcie planu wprowadzono zmiany w zakresie przywrócenia terenów zieleni wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym. Zmiana ta została poprzedzona analizami przyrodniczymi i badaniami terenowymi. W związku ze zmianami projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 26.07.2024 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 09.08.2024 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 7 uwag, z czego 1 uwaga została uwzględniona w całości, a pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione, jednak w związku ze złożonymi uwagami wprowadzono zmiany w projekcie planu, tj. dla terenu 1MW zmniejszono wysokość zabudowy do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4. W związku ze zmianami projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.10.2024 r. do 14.11.2024 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 28.11.2024 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w ograniczonym zakresie. Przedmiotem wyłożenia były wyłącznie ustalenia tekstu projektu planu, które zostały zmienione w związku z uwagami zgłoszonymi w trakcie wcześniejszego wyłożenia do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie wniesiono 7 uwag, z czego Prezydent Miasta Oświęcim nie uwzględnił żadnej uwagi;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu będą sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;

12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu umożliwiające rozbudowę sieci wodociągowej zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zostanie zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę jako kontynuację sąsiadującej funkcji. Ponadto, przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością do infrastruktury technicznej i drogowej.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą Nr LVI/1032/18 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Oświęcim przyjęła przygotowaną przez Prezydenta Miasta Oświęcim ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wskazano w odniesieniu do oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, że dla przedmiotowego obszaru, zasadne jest sporządzenie planu. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, które związane będą z rozwojem zabudowy mieszkaniowej.

7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie z dnia 14.06.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 15.07.2022 r.) wpłynęły 3 wnioski, z czego 1 został uwzględniony w całości, a pozostałe 2 częściowo. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu. Należy zwrócić uwagę, że dla prowadzonej procedury planistycznej mają zastosowanie przepisy przejściowe określone w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a w szczególności art. 67 ust. 3 pkt 1, w związku z tym, że nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ww. ustawy. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, przygotowano projekt planu do wyłożenia. W dniu 09.08.2023 r. umieszczono (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie



internetowej miasta) ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 22.08.2023 r. do 20.09.2023 r., w dniu 12.09.2023 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu (tj. do 04.10.2023 r.) wpłynęły 33 uwag, z czego żadna nie została uwzględniona, jednak w projekcie planu wprowadzono zmiany w zakresie terenu 1MW. W związku ze zmianami ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 09.11.2023 r. ogłoszenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r., w dniu 12.12.2023 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu (tj. do 05.05.2024 r.) wpłynęło 7 uwag, z czego żadna nie została uwzględniona, jednak w projekcie planu wprowadzono zmiany w zakresie przywrócenia terenów zieleni wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym. Zmiana ta została poprzedzona analizami przyrodniczymi i badaniami terenowymi. W związku ze zmianami projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 26.07.2024 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 09.08.2024 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 7 uwag, z czego 1 uwaga została uwzględniona w całości, a pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione, jednak w związku ze złożonymi uwagami wprowadzono zmiany w projekcie planu, tj. dla terenu 1MW zmniejszono wysokość zabudowy do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4. W związku ze zmianami projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.10.2024 r. do 14.11.2024 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 28.11.2024 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w ograniczonym zakresie. Przedmiotem wyłożenia były wyłącznie ustalenia tekstu projektu planu, które zostały zmienione w związku z uwagami zgłoszonymi w trakcie wcześniejszego wyłożenia do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie wniesiono 7 uwag, z czego Prezydent Miasta Oświęcim nie uwzględnił żadnej uwagi.

#### 8. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie ustaleń planistycznych w postaci warunków zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonego pod zabudowę (mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową) oraz zieleni i komunikację. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu plan określa dopuszczalne poziomy hałasu. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszczono sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględniono położenie obszaru w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075 i „Czeczot-Wschód” nr 1601. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustalone zostały dla działek minimalne powierzchnie i szerokości frontów oraz kąt położenia ich granic względem pasa drogowego. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i będzie możliwe zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalone zostały stawki procentowe. Pozostałe ustalenia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### 9. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	X/137/25
Data dokumentu	2025-01-29
Organ wydający	Rada Miasta Oświęcim
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orłąt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską.
Identyfikator dokumentu	D51BCD15-14C2-4352-A9F9-20E945FC4E32

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-538508334
Numer seryjny	773507265AAA48C628C5897CD5206FFE8D245722
Osoba podpisująca	Piotr Wojciech Hertig
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	29.01.2025 11:25:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL