

Uchwała Nr/...../.....
Rady Miasta Oświęcim
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Stefana Jaracza, Stanisławy Leszczyńskiej, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia

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 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XLII/984/23 Rady Miasta Oświęcim z dnia 31 maja 2023 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: Stefana Jaracza, Stanisławy Leszczyńskiej, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia 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. 24,45 ha, położony w Oświęcimiu ograniczony ulicami: Stefana Jaracza, Stanisławy Leszczyńskiej, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia, 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. Ilekcć 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) 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;
- 4) 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;

- 5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) 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.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustaleniami 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) obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Czeczot-Wschód” nr 1601;
- 2) strefa ochronna obszaru kolejowej o szerokości 20 m;
- 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 lub usług, dla terenów: 1MW-U – 4MW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla terenów: 1MN-U – 5MN-U;
- 3) teren usług, dla terenów: 1U, 2U;
- 4) teren usług handlu wielkopowierzchniowego, dla terenu 1UW;
- 5) teren drogi zbiorczej, dla terenów: 1KDZ, 2KDZ;
- 6) teren drogi lokalnej, dla terenu 1KDL;
- 7) teren drogi dojazdowej, dla terenów: 1KDD – 3KDD;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, dla terenów: 1KR, 2KR;
- 9) teren obsługi komunikacji, dla terenu: 1KO;
- 10) teren obsługi komunikacji lub zieleni, dla terenów: 1KO-Z, 2KO-Z.

2. Na terenach: MW-U, MN-U, U, UW dopuszcza się: dojścia, dojazdy, garaże, parkingi, budynki gospodarcze, zieleni, 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 2MW-U i 3MW-U dopuszczenie robót budowlanych dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem, że charakterystyczne parametry, takie jak powierzchnia zabudowy i liczba kondygnacji, nie zwiększą się o więcej niż 50%.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów: MW-U, MN-U jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków 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: 1KDD, 2KDD, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

- 1) 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 m² powierzchni użytkowej usług albo 1 stanowisko na 5 zatrudnionych;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie urządzenia budowlanego, samodzielnego obiektu budowlanego lub część innego obiektu budowlanego, w tym również jako garaże podziemne;
- 3) 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 „Czeczot-Wschód” nr 1601;
- 2) strefę ochronną obszaru kolejowej o szerokości 20 m;
- 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 MW-U, U, UW ustala się:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 40° do 90°;
- 2) dla terenów: MN-U, w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej, ustala się:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 600 m²,
 - 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: MN-U, w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 40° do 90°;
- 4) dla terenów: MN-U, w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej, ustala się:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 6 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: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 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

§ 16. 1. Dla terenu 1MW-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 10 m oraz maksymalnie do 2 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) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m².

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

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

§ 17. 1. Dla terenów: 2MW-U – 4MW-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) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3,6;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m².

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

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

§ 18. 1. Dla terenów: 1MN-U – 5MN-U, ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. Dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. 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;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,8;
- 9) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 10) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%.

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

- 1) 600 m² dla zabudowy wolnostojącej;
- 2) 300 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) 250 m² dla zabudowy szeregowej.

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

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

§ 19. 1. Dla terenów: 1U, 2U, ustala się przeznaczenie terenu – teren usług.

2. Zakaz realizacji usług obejmujących: skup, przeładunek, handel złomem i innymi odpadami.

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) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3,6;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m².

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

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

§ 20. 1. Dla terenu 1UW ustala się przeznaczenie terenu – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Zakaz realizacji usług obejmujących: skup, przeładunek, handel złomem i innymi odpadami

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) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3,6;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m².

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

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

§ 21. 1. Dla terenów 1KDZ, 2KDZ ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej.

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

§ 22. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej.

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

§ 23. 1. Dla terenów: 1KDD – 3KDD, ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej.

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

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

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

§ 25. 1. Dla terenu 1KO, ustala się przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji.

2. Dopuszczenie realizacji: dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszczenie sytuowania budynku garażu w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. 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) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,00;
- 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%.

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

§ 26. 1. Dla terenów: 1KO-Z, 2KO-Z, ustala się przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji lub zieleni.

3. Dopuszczenie realizacji: dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, związaną z ich obsługą i prawidłowym funkcjonowaniem.

4. Dopuszczenie sytuowania budynku garażu w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.

5. 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) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,00;
- 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 60%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%.

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

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Oświęcim
z dnia roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miasta Oświęcim zarządza, co następuje:

.....
.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Oświęcim
z dnia roku

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze 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
Rady Miasta Oświęcim
z dnia roku

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.



Uzasadnienie

do Uchwały Nr

Rady Miasta Oświęcim

z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Stefana Jaracza, Stanisławy Leszczyńskiej, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Stefana Jaracza, Stanisławy Leszczyńskiej, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia, zwany dalej projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLII/984/23 Rady Miasta Oświęcim z dnia 31 maja 2023 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:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów;
- 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. 24,45 ha, zlokalizowany w zachodniej części miasta w rejonie ulic Stefana Jaracza, Stanisławy Leszczyńskiej, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia. Obszar opracowania jest w dużej części zabudowany, dominuje zabudowy mieszkaniowa (wielorodzinna i jednorodzinna) oraz zabudowy usługowa (m.in.: składy budowlane przy ul. Wyzwolenia, Miejski Zakład Komunikacji i Małopolski Ośrodek Ruchu Drogowego przy ul. Stanisławy Leszczyńskiej). Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skupia się w południowej części obszaru, wzdłuż ulic Stefana Jaracza i Więźniów Oświęcimia. W południowej części obszaru, w drugiej linii zabudowy w stosunku do ulicy Jaracza, zlokalizowane są zespoły budynków garażowych. Wewnątrz obszaru 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, MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej i usług, MN/U - 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 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 MN/U Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0; maksymalna wysokość zabudowy: 15 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%. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z zapisami w części II.4.3. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego w podstawowych strefach funkcjonalno-przestrzennych” wskaźniki dotyczące: minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy należy traktować, jako postulowane.

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.).

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 ustalenie w planie linii rozgraniczających 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 29.06.2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 07.08.2023 r.) nie wpłynęły żadne wnioski. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu ogłoszenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu.....
.....;
 - 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.

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 środowiska, 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.

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 związanej z gospodarowaniem odpadów. Ponadto, przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością do infrastruktury technicznej i drogowej.
2. 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.

3. 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 będzie generować wydatki związane z realizacją infrastruktury zapewniającej właściwe gospodarowanie odpadami. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowego, będzie skutkowało dla miasta korzyściami niefinansowymi i stwarza możliwości realizacji inwestycji publicznych służących gospodarowaniu odpadami.

4. 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 29.06.2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 0708.2023 r.) nie wpłynął żaden wniosek. 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.

.....
5. 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 (mieszkaniowo-usługową, usługową), komunikację oraz komunikację i zieleń. 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 „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.

6. 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.