

**UCHWAŁA NR XXVII/403/20
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 30 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu
przy ul. Zamkowej**

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 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XII/207/19 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Zamkowej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.), Rada Miasta Oświęcim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,81 ha, położony przy ul. Zamkowej w Oświęcimiu, 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.

§ 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) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), 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 symbolem 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, przetładunek, handel złomu i innych odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów;
- 7) 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 ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszar przestrzeni publicznej;
- 6) przeznaczenie terenów.

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

- 1) obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075 (obszar tożsamy z obszarem objętym planem);
- 2) obszar położony w granicach układu urbanistycznego Oświęcimia z XIV/XV wieku wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A-483/87 z dnia 11.02.1987 r. [A-958/M] (obszar tożsamy z obszarem objętym planem);
- 3) obszar położony w granicach ścisłej strefy ochrony wyznaczonej decyzją nr A-483/87 z dnia 11.02.1987 r. [A-958/M] (obszar tożsamy z obszarem objętym planem);
- 4) obszar położony w granicach stanowiska archeologicznego Oświęcim nr 1 AZP 103-49/1 wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A-390 z dnia 17.11.1972 r. [A-956/M];
- 5) granica strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego o szerokości 50 m.

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

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, dla terenu 1MW/U;
- 2) zieleń izolacyjna, dla terenu 1ZŁ;
- 3) droga publiczna klasy lokalnej, dla terenu 1KDL;
- 4) droga publiczna klasy dojazdowej, dla terenów: 1KDD, 2KDD;

2. Na terenie 1MW/U dopuszcza się: dojścia, dojazdy, garaże, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury.

3. Na terenie 1MW/U dopuszcza się realizację określonych przeznaczeń terenu w dowolnych proporcjach.

§ 6. Plan nie określa:

- 1) 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;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich terenów;
- 3) 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) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
- 2) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu

- 3) dopuszczenie wykonywania robót budowlanych dla istniejącego budynku lub jego części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do krawędzi jezdni przylegających dróg.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) dla terenu 1MW/U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszarów, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 2, 3, 4, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obszarze przestrzeni publicznej, obejmujący tereny 1KDL, 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 zlokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie urządzenia budowlanego lub samodzielnego obiektu budowlanego lub część innego obiektu budowlanego;
- 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. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się dla:

- 1) obszaru położonego w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075;
- 2) obszaru położonego w granicach układu urbanistycznego Oświęcimia z XIV/XV wieku wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A-483/87 z dnia 11.02.1987 r. [A-958/M] (obszar tożsamy z obszarem objętym planem);
- 3) obszaru położonego w granicach ścisłej strefy ochrony wyznaczonej decyzją nr A-483/87 z dnia 11.02.1987 r. [A-958/M] (obszar tożsamy z obszarem objętym planem);
- 4) obszaru położonego w granicach stanowiska archeologicznego Oświęcim nr 1 AZP 103-49/1 wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A-390 z dnia 17.11.1972 r. [A-956/M], 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, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 3300 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

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:

- a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: 1KDL, 1KDD, 2KDD,
- b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDL, 2KDD;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci,
- b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu, pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu,
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
- 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,
- h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii,
- 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu 1MW/U ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowy usługowa.

2. Dopuszczenie lokalizacji 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;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 50°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 3,6.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 17. 1. Dla terenu 1ZŁ ustala się przeznaczenie terenu – zielen izolacyjna.

2. Dopuszczenie realizacji: zieleni, ciągów pieszych, ciągów rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych.

§ 18. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających zwymiarowanej i określonej na rysunku planu.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia terenu dopuszcza się roboty budowlane dla istniejącego budynku.

§ 19. 1. Dla terenów: 1KDD, 2KDD ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zwymiarowanej i określonej na rysunku planu.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia terenu dopuszcza się roboty budowlane dla istniejącego budynku.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIECIMIU PRZY UL. ZAMKOWEJ

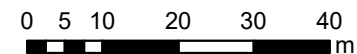


Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

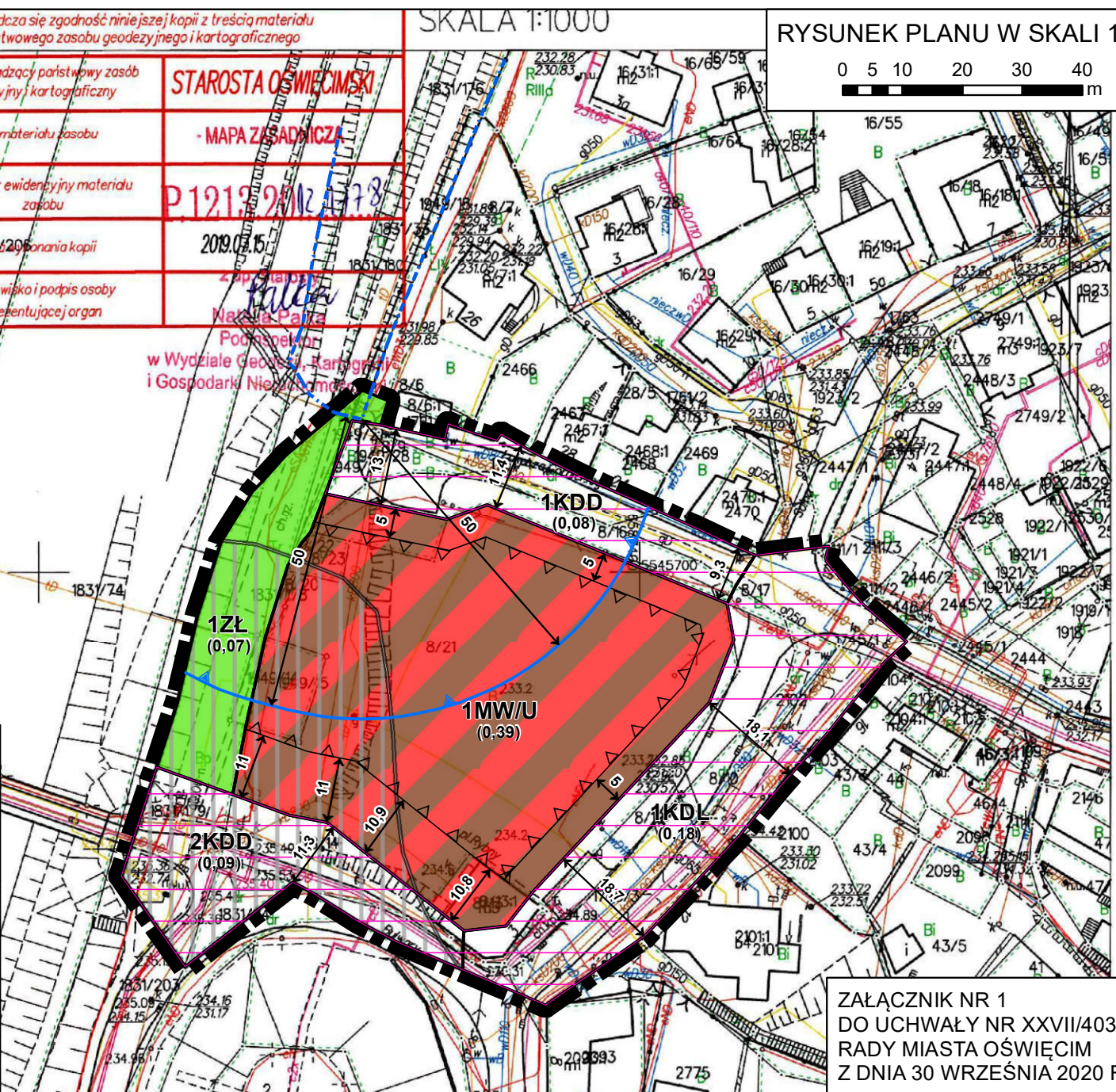
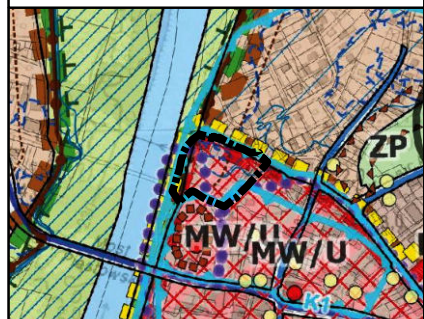
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA OŚWIECIMSKI
Nazwa materiału zasobu	- MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1213.2012.47.8
1831/2012 - data ponownego zapisania kopii	2019.07.15
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Natasha Palica Podsekretarz w Wydziale Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami

SKALA 1:1000

RYСУNEK PLANU W SKALI 1:1000



Wyrzys ze „Studium uwarunkowań i
kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Oświęcim”
(przyjętego Uchwałą Rady Miasta
Oświęcim
Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.)
SKALA 1:10000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVII/403/20
RADY MIASTA OŚWIECIM
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 R.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE

1MW/U SYMBOL TERENU

- △ △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW/U ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- KDL DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
- KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- ZŁ ZIELEŃ IZOLACYJNA

OZNACZENIE GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO „OŚWIECIM-POLANKA” NR 1075 (OBSZAR TOŻSAMY Z OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM)
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH UKŁADU URBANISTYCZNEGO OŚWIECIMIA Z XIV/XV WIEKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ NR A-483/87 Z DNIA 11.02.1987 R. [A-958/M] (OBSZAR TOŻSAMY Z OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM)
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH ŚCISŁEJ STREFY OCHRONY WYZNACZONEJ DECYZJĄ NR A-483/87 Z DNIA 11.02.1987 R. [A-958/M] (OBSZAR TOŻSAMY Z OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM)
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO OŚWIECIM NR 1 AZP 103-49/1 WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ NR A-390 Z DNIA 17.11.1972 R. [A-956/M]
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO O SZEROKOŚCI 50 M

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

(0,38) PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH

← 5 → LINIE WYMIAROWE W METRACH

--- STOPA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

Oznaczenia na rysunku

Podstawowe strefy funkcjonalno przestrzenne

- strefy osadnicze miejskie, mieszkaniowo-usługowe - A
- strefy usługowe - C
- strefy przyrodnicze - E

Przeznaczenie terenów

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZŁ1 - tereny zieleni legowej dolin rzecznych
- W - tereny wód powierzchniowych
- tereny komunikacyjne
- drogi klasy Z
- drogi klasy L

zasięg obszarów przestrzeni publicznej

- strefa K1 - ochrony archeologicznej
- strefa K2 - ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa K3 - pośredniej ochrony konserwatorskiej
- granice terenów proponowanych do objęcia ochroną wartości kulturowych
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
- obszary zagrożone zalaniem w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych
- wały przeciwpowodziowe

- strefy ochronne wałów przeciwpowodziowych
- znalezisko zespołu Przyrodniczo-Krajoznawczego „Dolina rzeki Soly”

- obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemi
- obszary osuwania się mas ziemi
- granice obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/403/20

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Zamkowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.07.2020 r. do dnia 26.08.2020 r.. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 09.09.2020 r. W dniu 11.08.2020 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Ze względu na brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Zamkowej Rada Miasta Oświęcim nie dokonuje rozstrzygnięcia, które wynika z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/403/20

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 30 września 2020 r.

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 2020 r. poz. 293, ze zm.) Rada Miasta Oświęcim zarządza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, 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.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XX/403/20
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Zamkowej

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 zew zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Zamkowej, zwany dalej Projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XII/207/19 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 września 2019 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 terenów, dla których jest potrzeba określania zakazu zabudowy;

- 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, będący integralną częścią uchwały;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu;

- 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, nie będący ustaleniem planu.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.), zwanego dalej Studium. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium określa następujące przeznaczenie terenów – tereny zabudowy wielorodzinnej i usług (MW/U), ZŁ1 – teren zieleni łąkowej dolin rzecznych. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla terenów MW/U ustalono utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej z zabudową wielorodzinną o wysokiej i średniej intensywności, z zakazem nowej zabudowy zagrodowej oraz z dopuszczeniem zabudowy o niskiej intensywności zabudowy, usług podstawowych, usług ogólnomiejskich o swobodnej lokalizacji. Dla terenu ZŁ1 Studium wprowadza zakaz nowej zabudowy. Ustalenia Projektu planu są zatem zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,81 ha, zlokalizowany w zachodniej części miasta, w obrębie Starego Miasta u podnóża zamkowej pomiędzy ulicami: Górnickiego Zamkową i Bulwary. Jest to obszar w przeważającej części niezabudowany. Pojedynczy budynek mieszkalny położony jest na rogu ulicy Zamkowej i Bulwary. W pozostałej części obszar stanowi tereny komunikacyjne oraz otwarte tereny z zielenią niską i zadrzewieniami. W granicach planu zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in.: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej.

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 terenów oraz w § 7 i §10 uchwały;
- 2)walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz w § 9 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 § 8 uchwały;
- 4)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 5)walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego 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 – zostało spełnione, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8)potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 8, § 11, § 13 uchwały;
- 9)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 13 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;
- 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/obwieszczenie z dnia 22.10.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 18.11.2019 r.) nie wpłynął nie żaden wniosek. Po przygotowaniu Projektu planu i jego uzgodnieniu/zaopiniowaniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 17.07.2020 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 29.07.2020 r. do dnia 26.08.2020 r., w dniu 11.08.2020 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 09.09.2020 r.) nie wpłynęły żadne 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 były 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 zawarte w § 13 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

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 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) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu pod zabudowę jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując Projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.

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 może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych, określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

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/obwieszczenie z dnia 22.10.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 18.11.2019 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. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Opracowany Projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, przygotowano projekt planu do wyłożenia. W dniu 17.07.2020 r. (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) zamieszczono ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 29.07.2020 r. do dnia 26.08.2020 r., w dniu 11.08.2020 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 09.09.2020 r.) nie wpłynęły żadne uwagi.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza teren przeznaczony pod zabudowę, w ramach, którego lokalizowana może być zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa. Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz jego oznaczenie. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalony został zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m². W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wskazano zabytek nieruchomych, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków. 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 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 komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalone zostały stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

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.