

**UCHWAŁA NR LXXI/1119/24  
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 31 stycznia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr L/802/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 czerwca 2022 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. Eugeniusza Szustera 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. 4,31 ha, położony w Oświęcimiu przy ul. Eugeniusza Szustera, 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) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczeniu terenu;

- 6) 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;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 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 ustaleniami planu:

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

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

- 1) obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075;
- 2) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia.

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

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, dla terenu 1US-UK.

2. Na terenie 1US-UK dopuszcza się: dojścia, dojazdy, parkingi, budynki gospodarcze, zielen, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury.

§ 6. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) 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;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich terenów;
- 6) 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 obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu.

§ 8. 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 ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na 20 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie urządzenia budowlanego, 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.

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

- 1) obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075;
- 2) strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia.

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

**§ 10. 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) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° 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.

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

- 1) dla systemu komunikacji: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi przyległej do zachodniej granicy obszaru objętego planem;
- 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,
  - 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.

**§ 12.** 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**

**§ 13. 1.** Dla terenu 1US-UK ustala się przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług handlu;
- 2) teren usług gastronomii.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków usługowych do 30 m oraz maksymalnie do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy dowolne;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 11 pkt 1.

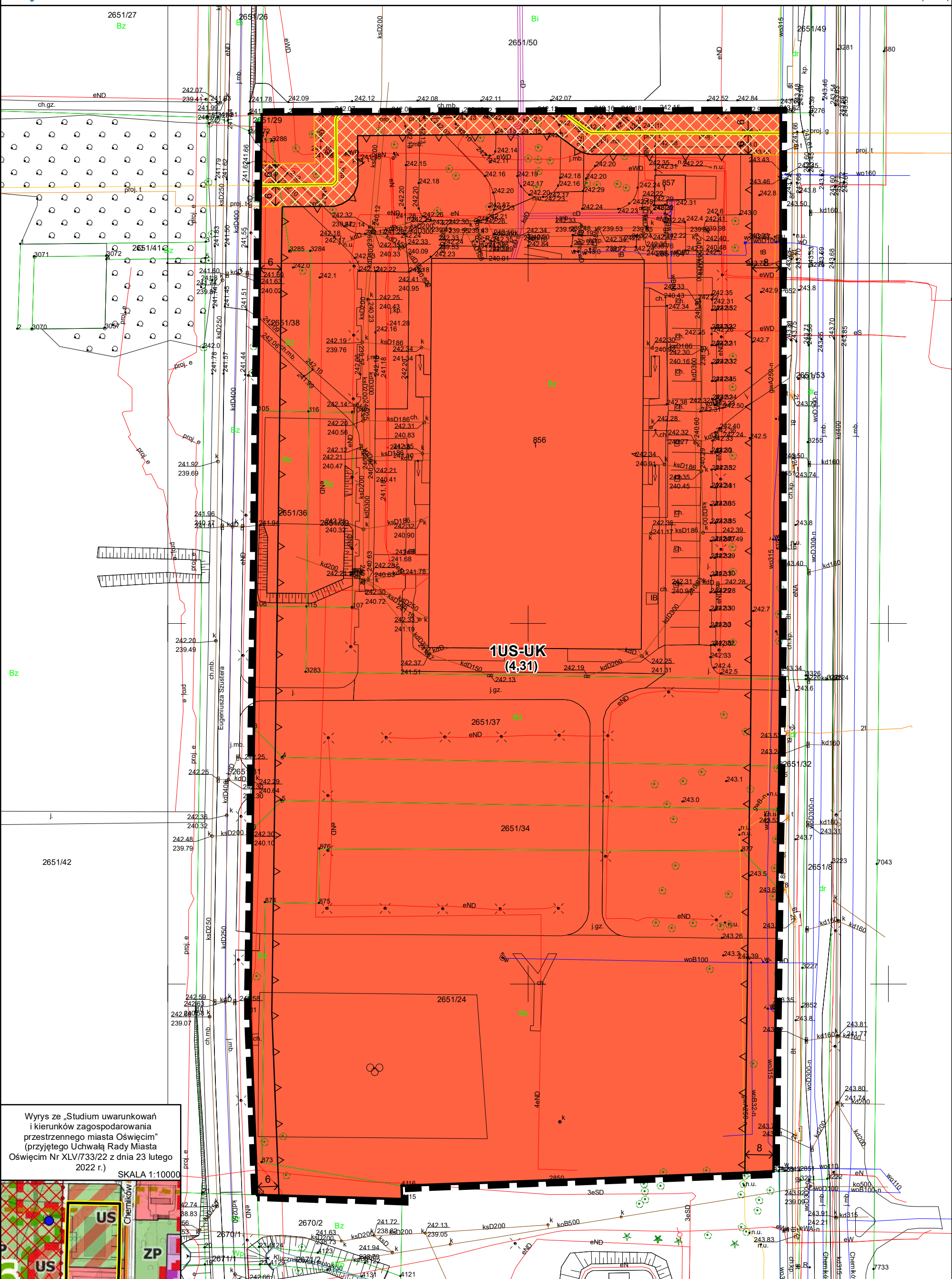
## **Rozdział 3.** **Ustalenia końcowe**

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

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

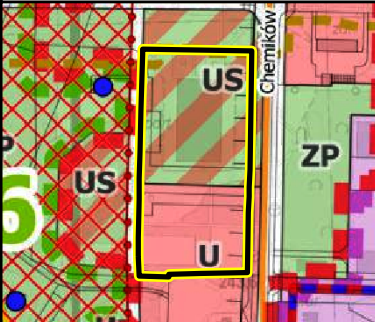


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIECIMIU PRZY UL. EUGENIUSZA SZUSTERA



Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XLV/733/22 z dnia 23 lutego 2022 r.)

SKALA 1:10000

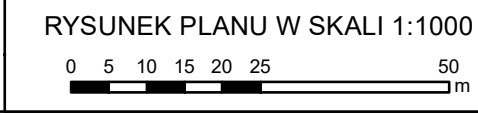


- Oznaczenia na rysunku**
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM
  - granice działek
- Podstawowe strefy funkcjonalno-przestrzenne**
- strefy usługowe - C
  - strefy przyrodnicze - E
- Przeznaczenie terenów**
- U - tereny usług
  - US - tereny usług sportu
  - ZP - tereny zieleni urządzonej
  - P/U - tereny przeznaczone dla działalności przemysłowo-produkcyjno-usługowej
  - tereny komunikacyjne
  - drogi klasy G
  - projektowane przyłączenie Synthos Dwory
  - granica obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
  - ujęcia wody
  - zasięg obszarów przestrzeni publicznej

- LEGENDA**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
  - 1US-UK SYMBOL TERENU
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - LINIE WYMIAROWE W METRACH
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- 1US-UK TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO „OŚWIECIM-POLANKA” NR 1075
  - STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- INFORMACYJNE OZNACZENIE PLANU:**
- (4,31) PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH
  - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

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.6642.2.58.2022\_1213\_P wydana przez Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu)

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXXI/1119/24  
RADY MIASTA OŚWIECIM  
Z DNIA 31 STYCZNIA 2024 R.**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/1119/24

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 31 stycznia 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.06.2023 r. do 05.07.2023 r. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 19.07.2023 r. 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 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/1119/24

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 31 stycznia 2024 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 (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 LXXI/1119/24

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 31 stycznia 2024 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze 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. Eugeniusza Szustera, zwany dalej projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr L/802/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 czerwca 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:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 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 obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,31 ha, zlokalizowany w centralnej części miasta Oświęcim w rejonie ulic Chemików i Szustera. Obszar opracowania jest zagospodarowany i w części zabudowany. W północnej części obszaru opracowania funkcjonuje Hala lodowa Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji wraz z towarzyszącymi terenami zieleni i komunikacją wewnętrzną (dojścia, dojazdy, parkingi). Południowa część obszaru opracowania stanowią tereny niezabudowane z zielenią i placem parkingowym. 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: dla części północnej obszaru planu, obejmującej istniejący kompleks sportowy – teren zabudowy usług sportu (US), a dla pozostałej, południowej części obszaru planu, obejmującej tereny niezabudowane z zielenią i placem parkingowym – teren zabudowy usługowej (U).

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla terenów US ustalono, m.in.:

- utrzymanie oraz rozwijanie urządzeń sportowych wraz z zapleczem i urządzeniami towarzyszącymi (wypożyczalnie sprzętu, szatnie, przebieralnie z sanitariatami, obiekty małej gastronomii itp.), z dopuszczeniem urządzeń turystyczno rekreacyjnych;

- wprowadzenie i utrzymanie, w otoczeniu obiektów i urządzeń, o których mowa wyżej, publicznej zieleni urządzonej o charakterze parkowym, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, z pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi oraz miejscami wypoczynku;

- wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia komunikacyjne, ze szczególnym uwzględnieniem parkingów, wyposażonych w zaplecze sanitarne;

- wyposażenie terenu i obiektów w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Dla terenów US Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4; maksymalna wysokość zabudowy: 30 m (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla terenów U ustalono, m.in.:

- zakaz lokalizowania obiektów i inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej;

- modernizacja, uzupełnienie i w miarę potrzeby restrukturyzacja zagospodarowania terenu, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji usługowych, z preferencjami dla wyspecjalizowanych usług ogólnomiejskich;

- wprowadzanie na wolnych terenach, przede wszystkim nowej zabudowy usługowej, o intensywności wysokiej, średniej i niskiej w zależności od rodzaju usług z zachowaniem następujących zasad i standardów: preferowania ogólnomiejskich urządzeń usługowych, ze szczególnym uwzględnieniem możliwie najkorzystniejszego sytuowania usług z zakresu kultury;

- wyposażenie obszarów w niezbędne obiekty i urządzenia z zakresu komunikacji, w tym zapewnienie niezbędnej ilości parkingów.

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%.

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.

W związku z tym, że obszar planu obejmuje dwa tereny oznaczone w Studium jako US i U, a w projekcie planu wyznaczone jeden teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony jako 1US-UK, w ustaleniach szczegółowych przyjęto następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8; maksymalna wysokość zabudowy: 30 m; maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%.

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 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 9.11.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 15.12.2022 r.) nie wpłynął żaden wniosek. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 23.05.2023 r. ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 06.06.2023 r. do 05.07.2023 r., w dniu 13.06.2023 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 19.07.2023 r.) nie wpłynęła żadna uwaga;

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 § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 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.

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 LXVII/1044/23 z dnia 27 września 2023 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 nie wpłynie na dochody i wydatki gminy. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowego, będzie skutkowało dla miasta korzyściami niefinansowymi i stwarza możliwości realizacji inwestycji publicznych z zakresu usług.

### 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 9.11.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie

składania wniosków (tj. do 15.12.2022 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. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z właściwymi instytucjami. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, przygotowano projekt planu do wyłożenia. W dniu 23.05.2023 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 06.06.2023 r. do 05.07.2023 r., w dniu 13.06.2023 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 19.07.2023 r.) nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z wystąpieniem o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) procedura formalno-prawna oraz zakres ustaleń planistycznych zgodny jest z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597).

#### 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 terenu przeznaczonego pod teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (IUS-UK). 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 ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności i infrastruktury technicznej. 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 oraz strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia. 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 terenu.

#### 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.