

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w Oświęcimiu na osiedlu Monowice, ograniczonego ulicami:
Fabryczną, Polowiecką, Rolną i 1 Maja

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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z uchwałą Nr LXXII/1143/24 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu na osiedlu Monowice, ograniczonego ulicami: Fabryczną, Polowiecką, Rolną i 1 Maja 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 miejscowym”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 24,55 ha, położony w Oświęcimiu na osiedlu Monowice ograniczony ulicami: Fabryczną, Polowiecką, Rolną i 1 Maja, którego granice określone zostały na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, 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) powierzchnia użytkowa usług – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku przeznaczoną na usługi; do powierzchni użytkowej usług nie wlicza się: garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz powierzchni komunikacji;
- 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) rysunek planu miejscowego – należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego;
- 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) 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, przetwarzanie, handel złomem i innymi odpadami, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów.

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

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

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

- 1) obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” oraz „Oświęcim-Polanka 1”;
- 2) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

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

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla terenów: 1MNW – 2MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, dla terenu 1MNW-U;
- 3) teren usług, dla terenu: 1U;
- 4) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, dla terenu: 1KDR;
- 5) teren drogi lokalnej, dla terenów: 1KDL, 2KDL;
- 6) teren drogi dojazdowej, dla terenów: 1KDD, 2KDD;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, dla terenów: 1KR – 3KR.

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

§ 6. Plan miejscowy nie określa:

- 1) zasady 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 miejscowego;
- 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) zakaz realizacji garaży nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy indywidualnych wolnostojących garaży do dwóch stanowisk łącznie, realizowanych na terenach MNW, MNW-U w ramach zabudowy mieszkaniowej, jako towarzyszące budynkom mieszkalnym.

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

- 1) dla terenów MNW jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenu MNW-U jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dla zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – kapliczki kamiennej z 1 poł. XIX w. przy ul. Fabrycznej) ustala się zachowanie formy i detalu obiektu.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obszarze przestrzeni publicznej, obejmujący tereny: 1KDR, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 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, przy czym w przypadku, gdy wynikiem jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 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 1 lit. b, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi do 40,
 - b) 2 stanowiska, przy liczbie stanowisk powyżej 40.

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

- 1) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” oraz „Oświęcim-Polanka 1”;
- 2) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

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

3. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, w tym § 9, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 700 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 18 m;
- 3) 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:

- a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z dróg: 1KDR, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 3KR, drogi przyległej do granic obszaru objętego planem miejscowym,
- b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDR, 1KDL, 2KDL, 3KR;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z zagospodarowaniem i przeznaczeniem terenu,
- b) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach obszaru objętego planem miejscowym w sposób niekolidujący 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, w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych,
- g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,
- h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- i) zaopatrzenie 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,
- k) dla budowli infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość zabudowy do 30 m.

§ 15. W planie miejscowym 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 terenów: 1MNW – 2MNW, ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 10 m oraz maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków, nie wymienionych w lit. a, do 6 m,
 - c) dla budowli do 6 m, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2 lit. k;
 - 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
 - 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 6) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%.
4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m².
5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojeżdż, infrastruktury technicznej.
6. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1 lit. a.

§ 17. 1. Dla terenu 1MNW-U ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Dla przeznaczenia terenu, ustalonego w ust. 1 jako teren usług, dopuszczenie jego realizacji wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.
3. Ustala się przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m oraz maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków, nie wymienionych w lit. a, do 6 m,
 - c) dla budowli do 6 m, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2 lit. k;
 - 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
 - 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9;
 - 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 6) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%.
5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m².
6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojeżdż, infrastruktury technicznej.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1 lit. a.

§ 18. 1. Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie terenu – teren usług, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Ustala się realizację przeznaczenia terenu, ustalonego w ust. 1, wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.
3. Ustala się przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych do 10 m oraz maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla budynków, nie wymienionych w lit. a, do 6 m,
 - c) dla budowli do 6 m, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2 lit. k;
 - 2) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;
 - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,9;
 - 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m².

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

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

§ 19. 1. Dla terenu 1KDR ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

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

§ 20. 1. Dla terenów: 1KDL, 2KDL, ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej.

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

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

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

§ 22. 1. Dla terenów: 1KR – 3KR, ustala się przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miasta Oświęcim
z dnia roku

Rysunek planu miejscowego w skali 1:1000
(ujawniony zostanie po kliknięciu w ikonę)



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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w planie miejscowym, 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 2024 r. poz. 1130) 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 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Oświęcim
z dnia roku

Dane przestrzenne
(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 na osiedlu Monowice, ograniczonego ulicami: Fabryczną, Polowiecką, Rolną i 1 Maja

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 na osiedlu Monowice, ograniczonego ulicami: Fabryczną, Polowiecką, Rolną i 1 Maja, zwany dalej projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LXXII/1143/24 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 lutego 2024 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 miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 2
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Projekt planu objęto teren o powierzchni ok. 24,55 ha, zlokalizowany we wschodniej części miasta w rejonie ulic: Fabrycznej, Polowieckiej, Rolnej i 1 Maja. Obszar opracowania jest w dużej części niezabudowany. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skupia się wzdłuż ulicy Rolnej. W granicach projektu 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 projektem planu Studium określa następujące przeznaczenie terenów: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej. 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 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%.

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 miejscowego 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 ogólnych uchwały dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały dotyczących zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczących dopuszczenia wyłącznie usług nieuciążliwych oraz w ustaleniach ogólnych uchwały dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały dotyczących: dopuszczalnych poziomów hałasu, miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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 wyznaczanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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 projekcie planu 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 24.04.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 21.05.2024 r.) wpłynęły 4 wnioski, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Oświęcim. 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 konsultacjach społecznych dotyczących projektu planu
.....;

- 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 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 uczestnictwo w konsultacjach społecznych dotyczących 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 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 konsultacji społecznych.

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 określonych w projekcie planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, 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 wyznaczenie terenów pod zabudowę jako kontynuację istniejącej funkcji

- mieszkaniowej. Ponadto, przygotowując projekt planu kierowano się dostępności 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 oraz sposób uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy.

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.

W „Strategii Rozwoju Miasta Oświęcim na lata 2021-2030” określone zostały ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w mieście. Projekt planu uwzględnia ustalenia i rekomendacje w zakresie stwarzania warunków do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej, tj.: „Tworzenie wysokiej jakości przestrzeni urbanistycznej dla rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych realizowanych w zwartych obszarach wokół terenów już zainwestowanych, utrzymanie dotychczasowego wykorzystania terenów z możliwością przekształceń przy poszanowaniu interesu prywatnego i publicznego oraz realizacja inwestycji w ramach określonych w dokumentach planistycznych parametrów zagospodarowania.”

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 generować wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz wzrostu wartości nieruchomości, które związane będą z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

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 24.04.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 21.05.2024 r.) wpłynęły 4 wnioski. 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 (mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową) oraz komunikację. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu plan określa dopuszczalne poziomy hałasu. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dla zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – kapliczki kamiennej z 1 poł. XIX w. przy ul. Fabrycznej)

ustalano zachowanie formy i detalu obiektu. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu 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” i „Oświęcim-Polanka 1” oraz zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. 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 **w sposób niekolidujący z zagospodarowaniem i przeznaczeniem terenu**. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalono 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.