

**UCHWAŁA NR XLV/859/18  
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 31 stycznia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ul. Kościeleckiej, ul. Pod Olszyną, ul. Zagrodowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIII/435/16 z dnia 29 czerwca 2016 r. Rady Miasta Oświęcim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ul. Kościeleckiej, ul. Pod Olszyną, ul. Zagrodowej.

**Rada Miasta Oświęcim stwierdza, iż plan 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.**

**i uchwala:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ul. Kościeleckiej, ul. Pod Olszyną, ul. Zagrodowej.**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne.**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ul. Kościeleckiej, ul. Pod Olszyną, ul. Zagrodowej obejmuje obszar o powierzchni ok. 56,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Oświęcim o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 2 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Oświęcim o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 3 do Uchwały.

**§ 3. 1.** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu;
- 5) tereny o określonym przeznaczeniu, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała:
  - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U - teren zabudowy usługowej,
  - c) UO - teren zabudowy usług oświaty,
  - d) ZN - teren zieleni nieurządzonej,
- 6) tereny komunikacji, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała:
  - a) KDG - teren drogi głównej,
  - b) KDZ - teren drogi zbiorczej,
  - c) KDL - teren drogi lokalnej,
  - d) KDD - teren drogi dojazdowej,
  - e) KDW - teren drogi wewnętrznej,
  - f) KDX - ciąg pieszo-jezdny,
- 7) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN125;
- 8) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN125;
- 9) pozostałe oznaczenia rysunku planu:
  - a) granice i numery działek,
  - b) przebieg sieci elektroenergetycznej,
  - c) przebieg sieci gazowej,
  - d) przebieg sieci wodociągowej,
  - e) przebieg sieci kanalizacyjnej.

2. Obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim - Polanka”.

§ 4. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **obszarze** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszym planem;

- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonego cyfrowo - literowym symbolem identyfikacyjnym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie, w ilości większej niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu (w sytuacji, w której teren nie stanowi działki budowlanej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który został dopuszczony na danym terenie wyznaczonym planem jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie, w ilości nie większej niż 40 % powierzchni działki budowlanej lub terenu (w sytuacji, w której teren nie stanowi działki budowlanej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami);
- 6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2285) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **wysokość budynków** – należy rozumieć zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **wysokość obiektu budowlanego** – należy rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;
- 10) **wysokość całkowitą budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami na dachu;
- 11) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
  - a) zabudowę o określonym przeznaczeniu i gabarytach istniejącą na obszarze planu na dzień wejścia w życie niniejszego planu,

- b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 13) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć dojazdy i służebne dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów;
- 14) **terenach zabudowy usługowej** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe typu opieki zdrowotnej (apteki, przychodnie), usługi bankowe, handlu, gastronomi, usługi typu fryzjer, kosmetyka, usługi sportu i rekreacji, usługi biurowe oraz inne o podobnym charakterze;
- 15) **sieci i urządzenia infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne i nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe i telekomunikacji, odprowadzenie wód deszczowych, odprowadzenie ścieków sanitarnych;
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 17) **dachu płaskim** – to należy przez to rozumieć dach o połaci dachu od 2° - 5°;
- 18) **dachu jednospadowym** – to należy przez to rozumieć dach pulpitowy o jednej połaci dachu;
- 19) **dachu dwuspadowym** – to należy przez to rozumieć dach dwupołaciowy, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych ustalonych w Rozdziale 2.Ustalenia szczegółowe;
- 20) **dachu wielospadowym** – to należy przez to rozumieć dach wielopołaciowy, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych ustalonych w Rozdziale 2.Ustalenie szczegółowe;
- 21) **proekologicznych źródeł ciepła** - należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- § 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- 1) nakaz stosowania rozwiązań w zakresie kształtowania brył nowych budynków z zachowaniem spójnej formy architektonicznej poprzez:



- a) stosowanie jasnej kolorystyki tynków (np. biele, zielenie, beże, szarości),
  - b) stosowanie ciemnych, niepołyskliwych barw dachu w kolorze brązu, czerwieni, czerni,
  - c) wykończanie elewacji budynków materiałami naturalnymi typu tynk, drewno lub kamień, cegła lub klinkier,
  - d) stosowanie do pokrycia dachów materiałów: dachówka ceramiczna lub cementowa, blachodachówka lub blacha falista, papa;
- 2) dopuszczenie:
- a) lokalizacji dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych, ciągów rowerowych oraz miejsc postojowych,
  - b) lokalizacji obiektów małej architektury (w tym place zabaw) o wysokości do 2.5 m,
  - c) lokalizacji ogrodzenia dla terenu MN od strony drogi publicznej o wysokości do 1.8 m,
  - d) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków położonych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a określoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi,
  - e) w przypadku rozbudowy, przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynków o 15% na polepszenie warunków technicznych, rozumianych, jako dobudowa wind, schodów, ganków, łazienek, pomieszczeń gospodarczych;
- 3) lokalizacji w granicy działki budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, bliźniaczej oraz budynków garaży;
- 4) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie:
- a) sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (wodociągi rozdzielcze, kanalizacja rozdzielcza) lokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - c) sieci elektroenergetycznej do 15 kV (włącznie),
  - d) stacji transformatorowych;
- 5) warunkiem lokalizacji zabudowy na działce jest zapewnienie:
- a) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub dostępu pośredniego (poprzez drogę wewnętrzną lub dojazdy niewydzielone),

b) miejsc postojowych;

**§ 6.** Ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zespołu garaży tj. powyżej 3 miejsc postojowych na terenie MN;
- 2) zakaz lokalizacji betonowych, prefabrykowanych ogrodzeń od strony drogi publicznej;
- 3) nakaz ochrony terenu zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolami 1-9ZN z uwzględnieniem § 18.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam, szyldów:

- 1) montaż szyldów na płaskich powierzchniach budynku w sposób prostopadły lub równoległy do elewacji budynku;
- 2) lokalizacji maksymalnej powierzchni ekspozycji reklamy do 9 m<sup>2</sup>, szyldu do 2 m<sup>2</sup>;
- 3) lokalizacji wysokości reklamy do 5 m.

**§ 8.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9. 1.** Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się:

- 1) dla terenu MN pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym, powierzchnia działek min. 500 m<sup>2</sup> oraz minimalna szerokość frontu działki 18 m;
- 2) dla terenu MN pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie zbliźniaczonym, powierzchnia działek min. 400 m<sup>2</sup> (dla połówki bliźniaka) oraz minimalna szerokość frontu działki 12 m;
- 3) dla terenu MN pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym, powierzchnia działek min. 250 m<sup>2</sup> oraz minimalna szerokość frontu działki 6 m;
- 4) kąt położenia granic działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego w przedziale 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup> z uwzględnieniem dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 10. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, gdzie obowiązują:

1) nakazy:

- a) odprowadzania ścieków komunalnych do systemów kanalizacji zbiorczej,
- b) odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych systemem rozdzielczym,

- c) odwadniania powierzchni parkingów oraz innych terenów mogących powodować zanieczyszczenie wód poprzez ujęcie wód opadowych z odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej,
- d) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
- e) stosowania systemów grzewczych opartych o spalanie paliw w urządzeniach o wysokiej sprawności energetycznej,

2) zakazy:

- a) zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych,
- b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,
- c) odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do systemów kanalizacji zbiorczej,
- d) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii,
- e) lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi,
- f) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i eksploatacji występującego złoża;

3) dopuszczenia:

- a) lokalizacji indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii,
- b) lokalizacji indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o prąd elektryczny (piece akumulacyjne, pompy ciepła i inne) oraz sieć ciepłowniczą,
- c) akumulacji wody deszczowej w zbiornikach do późniejszego wykorzystania przez właściciela terenu,

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) w granicach terenu o przeznaczeniu MN obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;

- 2) w granicach terenu o przeznaczeniu U obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) w granicach terenu o przeznaczeniu UO obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów zabudowy związanej z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

3. W zakresie postępowania z odpadami obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji, w tym miejsca postojowe:

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z istniejących dróg oznaczonych symbolem KDZ, KDL, istniejących dróg gminnych oznaczonych symbolem KDD, KDW oraz ciągu pieszo-jezdnego KDX;
- 2) Obsługa komunikacyjna obszaru planu następuje poprzez:
  - a) 1KDZ - teren drogi głównej,
  - b) 1KDL - teren drogi zbiorczej,
  - c) 1-4KDL - tereny drogi lokalnej,
  - d) 1-12KDD - tereny drogi dojazdowej,
  - e) 1-3KDW - tereny drogi wewnętrznej,
  - f) 1KDX - ciąg pieszo-jezdny,
- 3) Szerokości dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) oraz dróg wewnętrznych oznaczonych KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDX:
  - a) 1KDZ – min. 9,0 m, max. 10,0 m – minimalna szerokość uwzględnia położenie części drogi poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - b) 1KDL – min. 20,0 m, max. 27,0 m,
  - c) 1-4KDL – min. 2,5 m, max. 12,0 m – minimalna szerokość uwzględnia położenie części drogi 1KDL poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - d) 1-12KDD – min. 2,0 m, max. 11,0 m – minimalna szerokość uwzględnia położenie części dróg 1KDD, 10KDD oraz 11KDD poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- e) 1-3KDW – min. 8,0 m, max. 10,0 m,
  - f) 1KDX - min. 5,0 m;
- 4) Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
- a) w terenach zabudowy mieszkaniowej MN, min. 1 miejsce postojowe lub miejsce garażowe na każde mieszkanie i min. 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) w terenach zabudowy usługowej U, min. 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
  - c) w terenach zabudowy usług oświaty UO, min. 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego na terenie nieruchomości, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 5) Parkingi należy realizować jako naziemne lub/i podziemne.
- 6) Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 % projektowanych miejsc do parkowania dla obsługi inwestycji oraz zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

**§ 12. Zasady modernizacji, budowy i przebudowy w zakresie infrastruktury technicznej.**

- 1) W odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi zaopatrzenia w wodę, systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, systemu sieci gazowej, zasilania w energię elektryczną ustala się możliwość przebudowy, budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Ustala się zasady przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
- a) źródłem zaopatrzenia w wodę są ujęcia wód podziemnych i infiltracyjnych rozprowadzana siecią rozdzielczą,
  - b) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się zasady przebudowy i budowy systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych:
- a) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
    - odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejący system kanalizacji sanitarnej na Miejsko-Przemysłową Oczyszczalnię Ścieków w Oświęcimiu,
    - odprowadzenie ścieków do systemu sieci kanalizacji komunalnej w systemie rozdzielczym,

- dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, jako rozwiązanie tymczasowe tj. do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej,
  - zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi zgodnie z Rozporządzeniem nr 4/2014 Dyrektora RZGW;
- b) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej lub odbiornika wód opadowych,
  - dopuszcza się indywidualne systemy umożliwiające zatrzymanie wód opadowych i roztopowych w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączania w gruncie,
- c) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych;
- 4) Ustala się zasady przebudowy i budowy systemów sieci gazowej:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci gazowej,
- b) w strefie kontrolowanej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN125 zagospodarowanie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) Ustala się zasady zasilania w energię elektryczną:
- a) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną jest napowietrzna linia energetyczna 15 kV z układu sieci średnich i niskich napięć,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego, średniego i wysokiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych SN/nn,
- obowiązuje nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15kV z zachowaniem odległości od skrajnego przewodu linii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o wartości nie przekraczającej 100 kW,
- d) nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) Ustala się budowę, przebudowę oraz rozbudowę sieci łączności telekomunikacyjnej.

7) Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:

- a) z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci ciepłowniczej;

**§ 13. 1.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.

2. Obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim -Polanka”, poza granicami terenów górniczych.

3. W granicy, o której mowa w ust. 2 należy zapewnić bezpieczeństwo powszechne obiektów budowlanych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe.**

**§ 14. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-10MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek garażowy, gospodarczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynek mieszkalny lokalizować w układzie wolnostojącym, szeregowym, zbliżnionym;
- 2) usługi lokalizować w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 3) garaże lokalizować jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane w budynek mieszkalny,
- 4) budynek gospodarczy lokalizować jako wolnostojący;
- 5) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę zabudowy;
- 6) wskaźnik zabudowy do 60%;
- 7) intensywność zabudowy od 0,05 do 1;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone graficznie od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDW, KDD, KDL, KDZ oraz od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDG.

3. Forma architektoniczna budynków:



- 1) wysokość budynku mieszkalnego, usługowego (dobudowanego) do 12 m;
- 2) wysokość budynku garażu, budynku gospodarczego do 6 m;
- 3) wysokość całkowita budynku mieszkalnego do 14 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w układzie wolnostojącym, szeregowym do 20 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w układzie zbliżnionym (z garażem) do 30 m;
- 6) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $15^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem wg punktu 7);
- 7) dopuszcza się dachy płaskie.

**§ 15. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN-18MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek garażowy, gospodarczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, zieleni urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynek mieszkalny lokalizować w układzie wolnostojącym, zbliżnionym, szeregowym;
- 2) usługi lokalizować w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 3) garaże lokalizować jako wolnostojące, dobudowane lub wbudowane w budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę zabudowy;
- 5) wskaźnik zabudowy do 40%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 1;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone graficznie od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDW, KDD, KDL, KDZ oraz KDX;

3. Forma architektoniczna budynków:

- 1) wysokość budynku mieszkalnego, usługowego (dobudowanego) do 12 m;
- 2) wysokość budynku garażu, gospodarczego do 6 m;

- 3) wysokość całkowita budynku mieszkalnego do 14 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w układzie wolnostojącym, szeregowym do 22 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w układzie zbliżonym (z garażem) do 30 m;
- 6) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z dopuszczeniem wg punktu 7);
- 7) dopuszcza się dachy płaskie.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa: budynki usług, budynek garażowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynek usługowy lokalizować w układzie wolnostojącym;
- 2) garaże lokalizować jako wbudowane w budynek usługowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę zabudowy;
- 4) wskaźnik zabudowy do 60%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według indywidualnych rozwiązań projektowych spełniających wymagania ustawy o drogach publicznych;

3. Forma architektoniczna budynków:

- 1) wysokość budynku usługowego i mieszkalnego do 10 m;
- 2) wysokość całkowita budynku usługowego i mieszkalnego do 12 m;
- 3) wysokość budynku garażu do 6 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku usługowego i mieszkalnego do 15 m;

5) dachy budynków usługowych projektowanych i budynku mieszkalnego: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°-45°, z dopuszczeniem wg punktu 6);

6) dopuszcza się dachy płaskie.

**§ 17. 1.** Dla terenów zabudowy usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UO ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty: budynek przedszkola, obiekty sportowe, place zabaw, boiska sportowe, garaże;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, budynki zamieszkania zbiorowego, zieleni urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) budynek usług oświaty oraz budynek usług, budynek zamieszkania zbiorowego lokalizować w układzie wolnostojącym;

2) garaże lokalizować jako wbudowane w budynek usługowy;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę zabudowy;

4) wskaźnik zabudowy do 40%;

5) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,5;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone graficznie od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD;

3. Forma architektoniczna budynków:

1) wysokość budynku usług oświaty, usług i zamieszkania zbiorowego do 12 m;

2) wysokość całkowita budynku usług oświaty, usług i zamieszkania zbiorowego do 14 m;

3) szerokość elewacji frontowej budynku usług oświat, usług i zamieszkania zbiorowego do 25 m;

4) dachy budynków usługowych, usług oświaty i zamieszkania zbiorowego projektowanych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°, z dopuszczeniem wg punktu 5);

5) dopuszcza się dachy płaskie.

**§ 18. 1.** Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN-9ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona.

2. Ustala się zakaz zalesiania.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej dla drogi publicznej klasy głównej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających drogi od 9,0 m do 10,0 m, uwzględniając położenie części drogi poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej dla drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających drogi od 20,0 m do 27,0 m.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL-4KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej dla drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających drogi od 2,5 m do 12,0 m, uwzględniając położenie części dróg 1KDL oraz 2KDL poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD-12KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej dla drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, obiekty i urządzenia służące ochronie przed hałasem.

2. Szerokość dróg pozostałych w liniach rozgraniczających drogi od 2,0 m do 11,0 m, uwzględniając położenie części dróg 1KDD, 10KDD oraz 11KDD poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW-3KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej dla drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

2. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających drogi od 8,0 m do 10,0 m.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0 m.

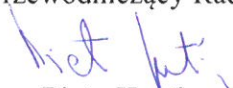
### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe.**

§ 25. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 26. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

Przewodniczący Rady

  
**Piotr Hertig**

Przewodniczący Rady

  
Piotr Hertig





Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.),

**Rada Miasta Oświęcim rozstrzyga  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ul. Kościeleckiej, ul. Pod  
Olszyną, ul. Zagrodowej.**

§ 1. Przy pierwszym wyłożeniu wpłynęło 15 uwag zawartych w WYKAZ-ie UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1) Częściowo uwagi zostały przyjęte, ww. nie podlegają rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Oświęcim.

2) Częściowo uwagi zostały nie przyjęte, ww. podlegają rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Oświęcim:

a) Szczerbowski Kazimierz, Szczerbowska Jadwiga wnieśli uwagę z dniem 10.07.2017 r. w zakresie dz. 325/12, 325/33, gdzie wnioskuje się o możliwość prowadzenia działalności gospodarczej oraz w zakresie dz. 411, 412, 413 wnioskuje się o ponowne wprowadzenie drogi dojazdowej k. potok Paździory. **Uwaga nieuwzględniona, ustalenia planu dopuszczają prowadzenie działalności w tym zakresie jako przeznaczenie dopuszczalne, nie wydzielono działki pod drogę ponieważ ww. jest dopuszczalne ustaleniami planu.**

b) Rada Osiedla „Stare Stawy” wniosła uwagę z dniem 10.07.2017 r. wskazując, iż projekt uchwały nie wykorzystuje możliwości jakie dają ustawy w zakresie scalania i podziału gruntu. Należy doprowadzić do nowego rozplanowania działek. **Uwaga nieuwzględniona, ustalenia planu nie przewidują wskazywania terenów przez organ do scaleń i podziałów, co oznacza, iż każdy obywatel takie działanie może wykonywać zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

c) Rada Osiedla „Stare Stawy” wniosła uwagę z dniem 10.07.2017 r. wnosząc o przekształcenie drogi 2DKW na drogę przynajmniej DKL ze względu na przepustowość i wielkość obszaru. **Uwaga uwzględniona w części, droga jest wskazana jako KDD.**



d) Urszula Lewandowska -Boruta wniosła uwagę z dniem 20.07.2017 r. wnosząc o zaprojektowanie zjazdu z drogi KL na działkę nr 322/18, zaprojektowanie i wykonanie przyłącza oraz studzienki kanalizacyjnej na działce, w miejsce utraconej w związku z budową drogi KL na działce, ograniczenie drogi KL do 10 m i zamianę na drogę KD. **Uwaga uwzględniona w części, ww. zostało skorygowane w zakresie parametrów drogi, które zostały zmniejszone w sposób maksymalny zachowując przepisy ustawy o drogach publicznych, zjazd jest dopuszczalny ustaleniami planu.**

e) Krystyna Obstarczyk wniosła uwagę z dniem 27.07.2017 r. wnosząc o przedłużenie drogi do działki nr 320/9 przy ul. Zagrodowej, na wysokości drogi 2KDD. **Uwaga nieuwzględniona, przedłużenie drogi usunięto na skutek wniosków do planu, ww. drogę można budować zgodnie z zapisami ustaleń planu.**

f) Michał Wykręt wniósł uwagę z dniem 02.08.2017 r. zwracając się z propozycją wykupu działek od projektowaną drogę 2KDW. **Uwaga nieuwzględniona, wykup nie stanowi przedmiotu opracowania mpzp.**

g) Jadwiga, Ryszard Krawczyk wnieśli uwagę z dniem 03.08.2017 r. wnosząc o przedłużenie drogi do działki 320/6 przy ul. Zagrodowej, na wysokości drogi 2KDD. **Uwaga nieuwzględniona, przedłużenie drogi usunięto na skutek wniosków do planu, ww. drogę można budować zgodnie z zapisami ustaleń planu.**

h) Józefa Zajas wniosła uwagę z dniem 31.07.2017 r. wnosząc o powrót zaproponowanej w starym mpzp „ślepej ulicy” na terenie działki nr 325/17 oraz wyraża się chęć sprzedaży ok. 70 arów gruntów. **Uwaga nieuwzględniona, przedłużenie drogi usunięto na skutek wniosków do planu, ww. drogę można budować zgodnie z zapisami ustaleń planu. wykup nie stanowi przedmiotu opracowania mpzp.**

i) Wiesław Jaśko wniósł uwagę z dniem 09.08.2017 r. wyrażając zgodę na szerokość 5 m ale nie na całej długości działki 756. **Uwaga uwzględniona w części, ww. zostało skorygowane poprzez wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego, co jest konieczne dla obsługi terenu, ciąg biegnie po granicy całej działki o nr 756.**

j) Danuta Młynarska wniosła uwagę z dniem 10.08.2017 r. wnosząc o usunięcie drogi 2KDD, gdyż wydaje się zbędna (w stosunku do już poczynionych inwestycji) i zabiera znaczna część działek ok 500 - 560 m2 powierzchni budowlanej i dzieli parcelę na 2 części i pozbawia połączenia ze sobą. **Uwaga nieuwzględniona, zmniejszono w sposób maksymalny szerokość drogi KDD tj. do 10m zachowując przepisy ustawy o drogach publicznych. ww. droga jest konieczna dla obsługi terenu.**

§ 2. Do drugiego wyłożenia wpłynęły 3 uwagi zawartych w WYKAZ-ie UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, uwagi zostały nie przyjęte, ww. podlegają rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Oświęcim:

1) Krystyna Obstarczyk wniosła uwagę z dniem 11.12.2017 r. wnosząc o wprowadzenie do mpzp zjazdu z drogi publicznej nr 3KDL (od strony wschodniej) do nieruchomości 320/9 oraz zaplanowanie sięgacza przecinającego działkę w połowie długości (na wysokości drogi 2KDD). **Uwaga nieuwzględniona, plan dopuszcza cyt. dojazdy niewydzielone – dojazdy i służebne dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów, tym samym nie ma konieczności wskazywania zjazdu z drogi publicznej nr 3KDL (od strony wschodniej) do nieruchomości 320/9 w sposób graficzny. Działka 320/9 posiada bezpośredni dostęp do drogi 3 KDL (w niewielkim fragmencie znajduje się nawet w jej liniach rozgraniczających). Ustalenia planu dopuszczają również budowę dróg wewnętrznych (sięgacza) i nie wymaga to indywidualnego wydzielenia na rysunku planu tj. wydzielenia sięgacza przecinającego działkę w połowie długości (na wysokości drogi 2KDD). Proponowany sięgacz był ujęty w obowiązującym planie, jednakże jego przebieg nie był akceptowany przez właścicieli działek i w wyniku wniosków do planu został usunięty.**

2) Kazimierz Milowski wniósł uwagę z dniem 11.12.2017 r. wnosząc o usunięcie zmian dla działki 325/6 po pierwszym wyłożeniu planu, które zostały uwzględnione w drugim wyłożeniu – proponuje się przeniesienie 1KDW z działki 325/8 na działkę 325/4 oraz o korektę drogi 3KDL aby była planowana na granicy działek 325/6 i 325/8. **Uwaga nieuwzględniona, działka nr 325/6 (obecnie 325/22) prawie w całości znajduje się w pasie drogowym projektowanej drogi 3KDL, a pozostałe fragmenty terenu budowlanego znajdują się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, co skutkuje brakiem możliwości ich zabudowy. W trakcie realizacji drogi działka zostanie przejęta w całości przez miasto. Przebieg drogi 3KDL przeniesiony został w całości z aktualnie obowiązującego planu miejscowego i nawiązuje się do zrealizowanego już częściowo w tym terenie układu drogowego (ul. Willowa). Zmniejszono jedynie szerokość linii rozgraniczających z 15 m na 12 m.**

3) Wiesław Jaśko wniósł uwagę z dniem 12.12.2017 r. wnosząc aby droga 12KDD była równoległa do granicy działki  $\frac{1}{2}$  na działce wnioskodawcy i  $\frac{1}{2}$  na sąsiedniej. **Uwaga nieuwzględniona, przebieg linii rozgraniczających drogi 12KDD jest wypracowanym konsensusem w zakresie możliwości wyznaczenia jej przebiegu i był kilkakrotnie omawiany z właścicielami nieruchomości. Jej przebieg na kwestionowanym odcinku**

umożliwia dopasowanie drogi w sposób maksymalnie ograniczający ingerencje we wszystkie działki, po których jest projektowana, z uwzględnieniem obowiązujących zasad projektowania dróg i ich włączeń do istniejącego układu komunikacyjnego. Proponowana zmiana trasy drogi nie poprawi możliwości zagospodarowania działek nr 385, 384 z uwagi na istniejącą strefę ochronną gazociągu wysokoprężnego.

Przewodniczący Rady  
*Piotr Hertig*  
Piotr Hertig

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ul. Kościeleckiej, ul. Pod Olszyną, ul. Zagrodowej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz.1073 z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz.1875 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077)

**Rada Miasta Oświęcim rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Przewiduje się realizację dodatkowych zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy drogi oraz budowy kanalizacji i wodociągów, pociągających za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych:

- 1) dla dróg lokalnych 2KDL, częściowo 3KDL o łącznej długości ok. 720 m (ok. 0,720 km):
  - a) łączny koszt budowy dróg wynosi ok. 180 000 zł,
  - b) wysokość nakładów z zakresu infrastruktury, w związku z koniecznością zaopatrzenia dróg w media wynosi ok. 144 000 zł,
  - c) wysokość nakładów poniesionych na wykup gruntów wynosi ok. 765 280 zł;
- 2) dla dróg dojazdowych 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz częściowo 9KDD o łącznej długości ok. 755 m (ok. 0,755 km):
  - a) łączny koszt budowy dróg wynosi ok. 113 250 zł,
  - b) wysokość nakładów z zakresu infrastruktury, w związku z koniecznością zaopatrzenia dróg w media wynosi ok. 151 000 zł;

**§ 2.** Nie przewiduje się konieczności pokrycia ewentualnych strat z tytułu obniżenia wartości działek.

Przewodniczący Rady  
*Piotr Hertig*

## Uzasadnienie

**do uchwały Nr XLV/859/18 Rady Miasta Oświęcim z dnia 31 stycznia 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w Oświęcimiu w rejonie ul. Kościeleckiej, ul. Pod Olszyną, ul. Zagrodowej.**

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację Uchwały Nr XXIII/435/16 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rady Miasta Oświęcim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ul. Kościeleckiej, ul. Pod Olszyną, ul. Zagrodowej.

Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych.

I tak zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Do niniejszego planu opracowano ANALIZĘ istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz istniejących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalno-prawnych obejmującą północną rejon ul. Kościeleckiej, ul. Pod Olszyną oraz ul. Zagrodową oraz OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE DLA MPZP.

Przedstawiono w dokumencie pełną informację o terenie w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającej w szczególności stan użytkowania, zagospodarowania terenu, strukturę własnościową, stan infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wraz z oceną stanu istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz istniejących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalno-prawnych.

Na analizowanym terenie brak jest terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru winne być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. Brak tu stanowisk roślin chronionych, wartościowych siedlisk przyrodniczych, form ochrony przyrody. Według wydzieleń mapy ewidencyjnej na analizowanym terenie występują grunty orne klasy IVa, IVb i V oraz łąki klasy III, IV i V. Lepsze jakościowo gleby występują w części zachodniej, słabsze zaś w części wschodniej.

Pozostawienie niektórych fragmentów zadrzewień czy łąki jako wolnej od zabudowy należy traktować jako postulat do rozpatrzenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów wymienić należy:

- występowanie czwartorzędowego poziomu wodonośnego;
- występowanie złóż węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka”;



- występowanie szpaleru drzew wzdłuż cieków Młynówka oraz samego cieków;

W zakresie uwarunkowań formalno-prawnych przeanalizowano mpzp z roku 2005.

Na terenie miasta Oświęcim obowiązuje „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Oświęcim”, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.

Analiza dokumentu studium wskazuje, iż na obszarze opracowania występują strefy osadnicze miejskie, mieszkaniowo -usługowa -A, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi klasy G, projektowane drogi klasy Z, drogi klasy L, gazociąg wysokiego ciśnienia, strefa techniczna od gazociągu.

Celem wyznaczenia tego obszaru w dokumencie studium jest zachowanie wyznaczonej jednostki przestrzennej o szczególnych walorach z utrzymaniem walorów architektonicznych i urbanistycznych.

Do mpzp wpłynęło 15 wniosków mieszkańców. Ww. zostały w większości zostały rozpatrzone pozytywnie (1 negatywnie i 5 częściowo pozytywnie).

Na terenie opracowania obszaru występuje 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2000 roku.

Na przydatność obszaru do zabudowy wpływa szereg czynników, między innymi czynników fizjograficznych takich jak ukształtowanie terenu, jakość gruntu, warunki hydrologiczne oraz zdrowotne. Mając na uwadze powyższe sformułowano cel opracowania planu:

**„Koncentrację zainwestowania i dostosowanie zagospodarowania i form obiektów do wymogów krajobrazu i otoczenia z uwzględnieniem z projektowaną drogą zbiorczą”,** na który składają się proponowane wytyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania. Teren usług komercyjnych przekształcono pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwzględniono wnioski mieszkańców w zakresie przebiegu istniejących dróg oraz wprowadzono drogę IKDZ- teren drogi zbiorczej. W strefie od kanalizacji zaproponowano tereny zieleni.

Plan uwzględniając stan istniejący, uwarunkowania środowiskowe wskazuje na możliwość zainwestowania terenu w kierunku:

- a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) U - teren zabudowy usługowej,
- c) UO - teren zabudowy usług oświaty,
- d) ZN - teren zieleni nieurządzonej,

Tereny komunikacji, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała:

- a) KDG - teren drogi głównej,
- b) KDZ - teren drogi zbiorczej,
- c) KDL - teren drogi lokalnej,
- d) KDD - teren drogi dojazdowej,

e) KDW - teren drogi wewnętrznej,

f) KDX – ciąg pieszo-jezdny,

Występuje strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN125.

Plan jest merytorycznie uzasadniony i zgodny z ustaleniami studium, sporządzono go zgodnie z wymaganiami art. 17 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w chwili obecnej plan podlega wyłożeniu, gdzie wykonano wszystkie czynności formalno-prawne tj. ogłoszenia do gazety, rozpatrzenia wniosków, uzgadnianie i opiniowanie projektu planu, wyłożenie do publicznego wglądu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, przeprowadzono dyskusję publiczną, wskazano na możliwość zgłoszenia uwag do planu.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego § 5. Oraz § 6. 1., (ograniczenia w zagospodarowaniu terenu), § 7. (zasady rozmieszczania reklam, szyldów) uchwały oraz zapisów rysunku planu;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego § 10. 1. oraz § 14. - § 17. uchwały, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego § 10. 1. oraz § 11, gdzie

a) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych wskazano na:

- odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejący system kanalizacji sanitarnej na Miejsko-Przemysłową Oczyszczalnię Ścieków w Oświęcimiu,

- odprowadzenie ścieków do systemu sieci kanalizacji komunalnej w systemie rozdzielczym,

- dopuszczenie lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej,

- zakazano lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków odprowadzających oczyszczone ścieki do wód powierzchniowych lub ziemi zgodnie z Rozporządzeniem nr 4/2014 Dyrektora RZGW,

b) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- ustalono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej lub odbiornika wód opadowych



- dopuszczono indywidualne systemy umożliwiające zatrzymanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, obszaru objętego inwestycją lub danego terenu, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie,

Na terenie występują obszary chronione z tytułu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Analiza bonitacyjna obszaru opracowania nie ujawniła gleb chronionych klas I-III, ww. tereny nie są zainwestowane.

4) nie wskazano wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania.

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, które zostały spełnione między innymi poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem oraz ustaleniami § 10. 1. oraz § 11.;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni, które zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy uwzględniając istniejące zagospodarowania i przyszłe wykorzystania terenu;

Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny miasta;

7) prawa własności, które zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

a) publicznej pod inwestycje celu publicznego zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania (§ 12.) oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej,

b) prywatnej pod inwestycje zabudowy jednorodzinnej oraz wskazań komercyjnych (§ 14. - § 17.) z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Na własność terenu opracowania składa się głównie własność prywatna.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, które zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego, które zostały spełnione poprzez wskazanie w ustaleniach planu obszarów przeznaczonych na cele publiczne: wskazane w § 12. uchwały, tereny komunikacji (w zakresie dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę) wyznaczone w sposób zapewniający ciągłość systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej oraz tereny infrastruktury

technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 12. uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, które zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków, uwag do projektu planu miejscowego.

a) ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej miasta, o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

b) umożliwienie składanie uwag i wniosków mieszkańcom oraz Naczelnikom Wydziałów UM.

W ramach opiniowania i uzgadniania planu uzyskano wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Dwukrotnie uzgadniano projekt z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Krakowie i opiniowano również 2 - krotne Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Katowicach. Opiniowano również plan z firma Synthos ze względu na istniejący gazociąg.

Zakres zmian po opiniowaniu i uzgadnianiu odnosił się do niewielkich korekt, gdzie przesunięto drogę 2KDW (tak aby linie rozgraniczające były ok. 2m od przebiegu gazociągu) oraz zlikwidowano zapis informujący o granicy przebiegu projektowanej obwodnicy w ciągu drogi krajowej DK 44.

W ramach opinii i uzgodnień do projektu mpzp uzyskano 21 opinii i 9 uzgodnień.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego z uwzględnieniem wymagań wynikających z uzgodnień i opiniowania zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego odbywało się poprzez **2 (dwa) wyłożenia:**

- zamieszczono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w prasie miejscowej, tablicy informacyjnej oraz stronach internetowych tut. urzędu

- przeprowadzono dyskusję publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego

- równolegle prowadzono Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko do Prognozy Oddziaływania na środowisko opracowaną do niniejszego mpzp, o której mowa w ustawie o udostępnieniu informacji o środowisku.

Przy (pierwszym) wyłożeniu wpłynęło 15 uwag zawarte w WYKAZ-ie UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO 1-szego PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. Na skutek przyjęcia uwag ponowiono wyłożenie (drugie). Zakres przyjętych uwag nie generował konieczności ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania. Po drugim wyłożeniu wpłynęły 3 uwagi, które Prezydent miasta rozstrzygnął negatywnie Ww. zawarte jest

w WYKAZ-ie UWAG WNIESIONYCH DO 2-go WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, która została spełniona poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego przez Pracowników UM oraz Projektanta planu.

Dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostało spełnione poprzez zapisy planu dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Do niniejszego planu nie ustalono granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana przez 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 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dokumentem jw. plan przewiduje się nakłady wynikających z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej (dróg gminnych wraz niezbędną infrastrukturą typu sieci wodociągowe, oświetlenie) oraz odszkodowań wynikających z art. 36.

Biorąc pod uwagę budżet miasta w zakresie inwestycji na rok 2017 oraz wskazania planu w zakresie wydatków zostanie zachowana i nie zmieniona płynność finansowa miasta Oświęcim.

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego” do niniejszego planu przewiduje następujące nakłady, wynikające z uchwalenia planu w zakresie budowy nowych terenów komunikacji. I tak przewiduje się realizację dodatkowych zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy drogi oraz budowy kanalizacji i wodociągów, pociągających za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych:

1) dla dróg lokalnych 2KDL, częściowo 3KDL o łącznej długości ok. 720 m (ok. 0,720 km):

- a) łączny koszt budowy dróg wynosi ok. 180 000 zł,
- b) wysokość nakładów z zakresu infrastruktury, w związku z koniecznością zaopatrzenia dróg w media wynosi ok. 144 000 zł,
- c) wysokość nakładów poniesionych na wykup gruntów wynosi ok. 765 280 zł;

2) dla dróg dojazdowych 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz częściowo 9KDD o łącznej długości ok. 755 m (ok. 0,755 km):

- a) łączny koszt budowy dróg wynosi ok. 113 250 zł,
- b) wysokość nakładów z zakresu infrastruktury, w związku z koniecznością zaopatrzenia dróg w media

wynosi ok. 151 000 zł;

Tym samym budżet miasta w zakresie inwestycji na lata 2017- 2026 oraz zaplanowane środki na drogi w kwocie 94 850 zł. wskazuje, iż realizacja inwestycji jest realna w okresie 10-letniej transformacji. Wskazuje się na możliwość wykorzystania zewnętrznych możliwości finansowania i tym samym zostanie zachowana płynność finansowa miasta.

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777) mającej wpływ na uzasadnienie do uchwały mpzp tut. organ przeprowadził analizę:

I. Wskazanych planem przeznaczeń powyżej w kontekście efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Należy wskazać, iż ww. plan nie kreuje nowej struktury przestrzennej

Stan techniczny sieci jest bardzo dobry. Zasilanie w wodę odbywa się za pośrednictwem sieci wodociągowej z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji. Większość budynków ma zapewniony dostęp do wodociągu, jest to ok. 95 – 96% mieszkańców, pozostali korzystają z indywidualnych studni kopalnych.

Ścieki bytowe odprowadzane są poprzez kanalizację. Zasilanie w energię elektryczną do istniejącej zabudowy odbywa się siecią średniego napięcia 15kV.

Energia cieplna wytwarzana jest głównie poprzez indywidualne systemy ogrzewania, np. w przydomowych.

Tym samym należy stwierdzić, iż zagospodarowanie terenów według zaproponowanych przeznaczeń w planie umożliwia ich przekształcenie w sposób harmonijny i zapewniający dobry i zrównoważony rozwój miasta Oświęcim.

Plan nie zwiększa zasobu nowych terenów w kontekście obowiązującego planu.

Dane GUS z 2014 r. w zakresie demografii wskazują, iż liczba ludności ma delikatne tendencje spadkowe, migracja ludności jest na stałym poziomie. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w mieście wyraźnie spada. Analiza innych danych wskazuje, iż liczba bezrobotnych maleje, a zasobność mieszkańców lekko wzrasta. Ww. dane mogą być czynnikiem wzrostowym na zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe.

Obsługa komunikacyjna obszaru w sposób maksymalny wykorzystuje istniejący układ dróg publicznych oznaczonych **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW**. Zaproponowane szerokość drogi w liniach rozgraniczających dróg umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Reasumując obszar planu jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanych powyżej jako obszar posiadający dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatny do realizacji określonej zabudowy. Tym samym teren spełnia wymagania art. 1 ust. 1-4.

II. Zgodności mpzp z wynikami Analizy opracowanej zgodnie z art. 32 ust.1

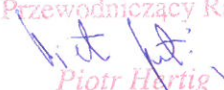
Tut. Organ na dzień opracowania niniejszego planu ma podjętą uchwałę:

- uchwała nr **LVI/1084/14 z dnia 24.09.2014 r. Rady Miasta Oświęcim** w sprawie aktualności Studium

i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Oświęcim, wskazuje na konieczność zmian Studium oraz wskazuje na potrzeby wykonywania planów w celu rozwoju funkcji mieszkaniowej;

- uchwała nr **XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r. Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.** w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, jest realizacją dokumentu zgodnie z Analizą (uchwała nr **LVI/1084/14 z dnia 24.09.2014**), opracowane studium zawiera bilans terenów uwzględniających ocenę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i ekonomicznych. Bilans wskazuje zabezpieczenie terenowe na obszarze miasta na 25 lat. Wskazuje również na możliwość realizacji ok. 1.5 km - 3.8 km nowych dróg (przez okres 25 lat może wybudować ok. 70 km dróg).

Mając na uwadze powyższe oraz cel opracowania planu, który został określony w ramach procedury planistycznej: „Ograniczenie rozproszenia zabudowy, koncentrację zainwestowania i dostosowanie zagospodarowania i form obiektów do wymogów krajobrazu i otoczenia” **przyjęcie uchwały jest zasadne.**

Przewodniczący Rady  
  
Piotr Hertig