

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą Nr XLI/766/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.), Rada Miasta Oświęcim uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,6 ha, położony w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego, którego granice określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez ich przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbolem literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można

zaliczyć działalności usługowej obejmującej skup, przeładunek, handel złomu i innych odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów;

- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu stanowi oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych – obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075 (obszar tożsamy z obszarem objętym planem).

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

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla terenów: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW;
- 3) zieleń izolacyjna, dla terenu 1ZŁ;
- 4) droga publiczna klasy dojazdowej, dla terenu 1KDD;
- 5) droga wewnętrzna, dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

2. Na terenach wskazanych pod zabudowę, tj. 1MN, 2MN, 3MN, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, dopuszcza się: dojścia, dojazdy, garaże, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń, drogi wewnętrzne, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury.

§ 6. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej;
- 3) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania zakazu zabudowy;
- 5) 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 nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) dla terenu 1MN w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny dróg: 1KDD, 1KDW;
- 2) dla terenu 2MN w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDW,
 - b) od 2 m do 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDD,
 - c) 4 m od granicy obszaru objętego planem;

- 3) dla terenu 3MN w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDD,
 - b) 4 m od linii rozgraniczającej fragment terenu 1ZŁ, położony pomiędzy terenami: 4MW i 3MN;
- 4) dla terenu 1MW w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających tereny: 1KDD, 2KDW, 3KDW,
 - b) 12 m od granic obszaru objętego planem,
 - c) 2 m od sieci ciepłowniczej;
- 5) dla terenu 2MW w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających tereny: 1KDD, 3KDW,
 - b) 12 m i 8 m od granic obszaru objętego planem;
- 6) dla terenu 3MW w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDD,
 - b) 8 m od granicy obszaru objętego planem;
- 7) dla terenu 4MW w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDD,
 - b) 11 m od linii rozgraniczającej fragment terenu 1ZŁ, położony pomiędzy terenami: 4MW i 3MN.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów: MN, MW, jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową;
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się.

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

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki i bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie urządzenia budowlanego i obiektu budowlanego, przy czym dla terenów MN na działce budowlanej dopuszcza się realizację nie więcej niż 2 garaży do dwóch stanowisk łącznie;
- 4) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 2, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 4% przy liczbie stanowisk powyżej 41.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się dla obszaru położonego w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075 (obszar tożsamy z obszarem objętym planem) sposób zagospodarowania, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 160°.

2. Dla terenu 1MN, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 200 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 160°.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) dla systemu komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz z dróg, o których mowa w lit. c,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz poprzez drogi, o których mowa w lit. c,
 - c) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach planu, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci, realizacją indywidualnego ujęcia wody, urządzenia gromadzenia ścieków,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody,
 - d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do indywidualnych urządzeń gromadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową,
 - f) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,
 - g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;
 - j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W planie obowiązują stawki procentowe w wysokości 30 %, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 10,5 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1.

4. Dla terenów: 2MN, 3MN ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m².

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 15. 1. Dla terenów: 1MW, 2MW, 3MW, ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 10,5 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dla terenu 3MW wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 13,5 m oraz maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 30 m;
- 4) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,5.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m².

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 16. 1. Dla terenu 4MW ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 20 m oraz maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,5.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m².

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

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

2. Dopuszczenie realizacji: dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury.

§ 18. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 11 m do 19 m oraz według geometrii skrzyżowania, łuku kołowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających:

1) od 10 m do 11 m dla terenu 1KDW;

2) od 6 m do 11 m dla terenu 2KDW;

3) od 5 m do 11 m dla terenu 3KDW,

– zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

.....

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

.....

Uzasadnienie
Uchwała Nr
Rady Miasta Oświęcim

z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładałam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale XLI/766/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego, zwanego dalej Projektem planu.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obszarów i obiektów
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej;
- terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania zakazu zabudowy;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3, nie będący ustaleniem planu.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.), zwanego dalej Studium. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim określa następujące przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (MN/MW) – dla większości obszaru;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – dla fragmentu położonego w północnej części;
- tereny zieleni nieurządzonej (ZŁ) – dla fragmentu położonego w zachodniej części wzdłuż rzeki Młynówka.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,60 ha, zlokalizowany w południowo-centralnej części miasta. Teren opracowania generalnie jest obszarem niezabudowanym, obejmującym nieużytki po terenach zagospodarowywanych dawniej w sposób rolniczy. Obszar opracowania jest położony u zbiegu ulic Zaborskiej i Stefana Batorego, na północ od ich skrzyżowania. Ulica Zaborska biegnie w ciągu drogi krajowej nr 44, która łączy Górny Śląsk z Krakowem. Ulica Stefana Batorego jest drogą gminną. Od strony zachodniej obszar ogranicza dolina potoku o nazwie Młynówka. Dalej na zachód, pomiędzy Młynówką a ul. Zaborską znajdują się tereny zabudowy usługowej – jest tu usytuowana Komenda Państwowej Powiatowej Straży Pożarnej w Oświęcimiu. Od strony południowo-wschodniej do obszaru planu przylega pas terenu o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, usytuowany wzdłuż ul. Batorego. Po północnej i północno-wschodniej stronie rozciągają się tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową bądź przeznaczone pod tego typu zagospodarowanie, zgodnie z dokumentami planistycznymi gminy. Obszar nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną, przez północny fragment przebiega jedynie sieć ciepłownicza. Jednak w sąsiedztwie plan, wzdłuż ul. Batorego przebiegają sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, gazowa, telekomunikacyjna). Obszar posiada dogodne uwarunkowania pod względem możliwości rozbudowy systemu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu oraz w §7 i §9 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu oraz w §: 8, 10 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu oraz w § 8 uchwały;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;
- 6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 8, 10, 12 uchwały;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §12 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;

- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do Projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 06.12.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 08.01.2018 r.) wpłynął 1 wniosek, który został uwzględniony. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 10.08.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 24.08.2018 r. do 24.09.2018 r., w dniu 4.09.2018 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu (tj. do 8.10.2018 r.) wpłynęła 1 uwaga, która została częściowo uwzględniona. W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu planu, po ponowieniu procedury uzgadniania, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 19.11.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 30.11.2018 r. do 3.01.2019 r., w dniu 18.12.2018 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu (tj. do 17.01.2019 r.) wpłynęło 24 uwag, które nie zostały uwzględnione. Jednak ze względu na liczne uwagi, przeanalizowano ustalenia planu i zmniejszono dopuszczoną wysokość zabudowy dla terenów 1MW i 2MW z 13,5 m i 4 kondygnacji do 10,5 m i 3 kondygnacji. W związku z tymi zmianami ponowiono procedurę uzgadniania z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;
- 12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 12 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego Projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego Projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne

dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę jako jej uzupełnienie i kontynuację. Ponadto, przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.
3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą Nr LIV/1032/18 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Oświęcim przyjęła przygotowaną przez Prezydenta Miasta Oświęcim ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wskazano w odniesieniu do oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, że dla przedmiotowego obszaru, zasadne jest sporządzenie planu, w związku z potrzebami rozwoju miasta. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić

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

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 06.12.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 08.01.2018 r.) wpłynął 1 wniosek, który został uwzględniony. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu Projektu planu. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Opracowany Projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. W dniu 10.08.2018 r. (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) zostało umieszczone ogłoszenie o wyłożeniu w dniach od 24.08.2018 r. do dnia 24.09.2018 r.. W trakcie wyłożenia, w dniu 4.09.2018 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu (tj. do 8.10.2018 r.) wpłynęła 1 uwaga, która została częściowo uwzględniona. W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu planu ponowiono procedurę uzgadniania z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Następnie ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 19.11.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 30.11.2018 r. do 3.01.2019 r., w dniu 18.12.2018 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu (tj. do 17.01.2019 r.) wpłynęło 24 uwag, które nie zostały uwzględnione. Jednak ze względu na liczne uwagi, przeanalizowano ustalenia planu i zmniejszono dopuszczoną wysokość zabudowy dla terenów 1MW i 2MW z 13,5 m i 4 kondygnacji do 10,5 m i 3 kondygnacji. W związku z tymi zmianami ponowiono procedurę uzgadniania z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę, w ramach, których lokalizowana może być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Ponadto, Projekt planu wyznacza tereny komunikacyjne (drogę publiczną i drogi wewnętrzne) w powiązaniu z układem zewnętrznym oraz teren zieleni izolacyjnej. Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni izolacyjnej oraz tereny komunikacji (droga publicznej klasy dojazdowej i drogi wewnętrzne). W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszczono sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki, określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazano obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem określono minimalną powierzchnię i szerokość frontu działki oraz położenie granic działki w stosunku do pasa drogowego. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i będzie możliwe zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalone zostały stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

7. 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.