

**UCHWAŁA NR .../.../....
RADY MIASTA OŚWIĘCIM
z dnia r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Więźniów Oświęcimia, Krzywej, Dworcowej, Bolesława Prusa i Młyńskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim uchwalonego uchwałą Nr XXXI/600/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 lutego 2017 r., Rada Miasta Oświęcim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/89/19 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną Uchwałą Nr XVII/301/20 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2020 r., uchwala się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Więźniów Oświęcimia, Krzywej, Dworcowej, Bolesława Prusa i Młyńskiej**”, zwany dalej „planem”.

2. Plan dotyczy obszaru o powierzchni 21,75 ha położonego w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Więźniów Oświęcimia, Krzywej, Dworcowej, Bolesława Prusa i Młyńskiej, z wyłączeniem działek o nr ewid. 1420/1, 1422/5, 2525.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Więźniów Oświęcimia, Krzywej, Dworcowej, Bolesława Prusa i Młyńskiej” opracowany w skali 1: 1000, na którym zostały określone granice obszaru objętego opracowaniem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) elementów termomodernizacji,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) ogrodzeń,
 - f) wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż:
 - 2,0 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, wykusze, pochylnie, schody zewnętrzne oraz innych elementów architektonicznych,
 - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu,za wyjątkiem terenów, na których budynki oraz linie zabudowy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 5) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi, z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna tej działki lub główny wjazd na działkę;
- 6) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed datą lub w dacie podjęcia uchwały, a także zabudowę będącą w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

§3. 1. Ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami wskazanymi w §4;
 - 5) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
 - 6) obszary przestrzeni publicznych.
2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4. **Określa się następujące przeznaczenie terenów:**

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 5) MM/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 6) U – tereny zabudowy usługowej;
- 7) Uo – tereny zabudowy usług oświaty;
- 8) Uks – tereny zabudowy usługowej z zakresu obsługi ruchu samochodowego i podróży;
- 9) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 10) KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych;
- 11) KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych;

- 12) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 13) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 14) KDpj – tereny ciągów pieszo – jezdnych.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu

2. Na terenie działek zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów zamkniętych kolejowych, wskazanych na rysunku planu jako oznaczenie informacyjne, nowoprojektowaną zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości oraz warunków dopuszczających lokalizację budowli i budynków w sąsiedztwie terenów kolejowych.

3. W granicach planu, w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zezwala się na lokalizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.

4. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, o ile wyniki badań gruntowo – wodnych pozwolą na ich realizację.

5. Warunki zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:

- 1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z postanowieniami niniejszego planu;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu:
 - a) zlokalizowanych w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy – dopuszcza się przebudowę i remont, zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) o wysokości wyższej niż ustalona planem - dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu,
 - c) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu,
 - d) o dachach posiadających geometrię oraz pokrycie inne niż ustalone planem - dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku oraz dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;
- 3) dla istniejących budynków, których funkcja koliduje z przeznaczeniem podstawowym - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

6. Na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW, MW/U, MM/U, U, Uo, Uks, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, obiektów małej architektury jako obiektów towarzyszących, stosownie do potrzeb.

7. W przestrzeni dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wiat przystankowych, dróg rowerowych, zieleni oraz obiektów małej architektury, stosownie do potrzeb.

8. Zezwala się na lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

§6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, także poza teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.

2. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

3. W zakresie ochrony przed hałasem należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U), terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MM/U) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów zabudowy usług oświaty (Uo) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

4. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takie jak: energię elektryczną, energię słoneczną, pompy ciepła;

5. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta oraz przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1Uks oraz inwestycji celu publicznego.

7. Na rysunku planu oznaczono istniejący pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych oraz w aktach prawa miejscowego.

§7. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Należy zachować istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu.

2. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną i ograniczać utwardzanie terenu, za wyjątkiem dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných.

3. Powierzchnię biologicznie czynną na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 6U, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U,

1MM/U należy zagospodarować zielenią w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

§8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wskazuje się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowane w granicach planu, oznaczone na rysunku planu odpowiednimi numerami:

- a) 1 - budynek murowany, ul. Powstańców Śląskich 9,
- b) 2 - budynek murowany, ul. Powstańców Śląskich 11 – 13,
- c) 3 - budynek murowany, ul. Powstańców Śląskich 15 – 17,
- d) 4 - dom murowany, ul. Powstańców Śląskich 19-21,
- e) 5 - kamienica, ul. Wyzwolenia 1,
- f) 6 - budynki murowane, ul. Wyzwolenia 7,
- g) 7 - budynki murowane, ul. Wyzwolenia 9 – 11,
- h) 8 - budynek murowany, ul. Wyzwolenia 13,
- i) 9 - dom murowany, ul. Wyzwolenia 15,
- j) 10 - dom, ul. Dworcowa 6,
- k) 11 - kamienica, ul. Prusa 8.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 lit. a - k, ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- a) przy przebudowie i remoncie ustala się obowiązek zachowania lub odtworzenia historycznej bryły i formy architektonicznej budynku, rodzaju i koloru pokrycia dachowego oraz wystroju elewacji wraz z podziałami stolarki okiennej i drzwiowej, w tym zachowanie kształtu oraz rozmieszczenie głównych wejść oraz otworów okiennych budynków,
- b) dopuszcza się rozbudowę pod warunkiem harmonijnego dopasowania części dobudowanej do części historycznej.

3. Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

§9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W granicach planu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, określony na rysunku planu - rejon dworca kolejowego przy ul. Powstańców Śląskich i ul. Wyzwolenia.

2. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w §9 ust. 1:

- 1) przestrzenie ogólnodostępne realizować jako przestrzenie o charakterze reprezentacyjnym z niezbędnymi urządzeniami i wyposażeniem;
- 2) ustala się ujednolicenie kolorów i materiałów użytych do realizacji przestrzeni publicznych, a w obrębie dróg i placów użytych do realizacji chodników;
- 3) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób niepełnosprawnych i starszych.

§10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i linie zabudowy określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w Rozdziale 2 w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków).

4. Podane w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej oraz wydzielania dojazdów i infrastruktury technicznej.

§11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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:

1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Czeczott-Wschód”, w granicach którego położony jest obszar planu.

2. Na terenie objętym planem nie występują inne tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym nie określa się ich granic oraz nie ustala się zasad ich zagospodarowania.

§12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem §12 ust. 2 pkt 3;

3) dla działek znajdujących się na zakończeniach dojazdów - dowolna szerokość frontów działek.

3. Kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90° , przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.

4. Ustalenia ust. 2 i 3 nie dotyczą:

1) dokonywania podziałów pod dojeźdza i dojazdu, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich, poprawę zagospodarowania istniejących działek lub regulacji granic działek nie dających się zagospodarować w racjonalny sposób.

§13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Dla istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia należy zachować strefy kontrolowane o szerokościach wynikających z przepisów odrębnych.

2. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

§14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych.

2. Dla nieruchomości mających dostęp do dróg różnych kategorii, obsługę komunikacyjną należy realizować z drogi posiadającej niższą kategorię.

3. Zasady obsługi parkingowej:

1) w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
- dla budynków i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;

2) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;

3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
- 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
- 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40;

4) dla obiektów i lokali usługowych wymagających dostaw towarów należy przewidzieć dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodu dostawczego.

4. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wymianę, przebudowę lub rozbudowę.

5. Dopuszcza się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

6. W zakresie systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych: ustala się zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

7. W zakresie systemu kanalizacji i odprowadzania ścieków:

- 1) ścieki komunalne należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozszczepiającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów oznaczonych symbolem Uks oraz terenów komunikacji kołowej i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami należy odprowadzać, po ich wstępnym podczyszczeniu, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

9. W zakresie systemu elektroenergetycznego: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

10. W zakresie systemu gazowego: ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej.

11. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust.4;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej w przypadku rozbudowy systemu ciepłowniczego miasta.

12. W zakresie systemu gospodarowania odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z postanowieniami przepisów ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

13. W zakresie sieci teletechnicznej: ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych sieci.

§15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: nie podejmuje się ustaleń.

§16. Ustalenia dotyczące granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: na rysunku planu przedstawiono orientacyjne granice obszaru rewitalizacji – podobszar „tereny kolejowe”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w gminnym programie rewitalizacji.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych jednostek

§17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 250,0 m² dla zabudowy bliźniaczej (segment),
 - 150,0 m² dla zabudowy szeregowej (segment),
 - 125,0 m² dla zabudowy grupowej (segment);
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - 15,0 m dla zabudowy wolnostojącej,

- 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej (segment),
- 6,0 m dla zabudowy szeregowej i grupowej (segment).
- 3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - 250,0 m² dla zabudowy bliźniaczej (segment),
 - 150,0 m² dla zabudowy szeregowej (segment),
 - 125,0 m² dla zabudowy grupowej (segment).
- 4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,25,
 - b) maks. 1,0;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 2 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 9,0 m;
 - b) dla towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m;
 - 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45° lub dachy płaskie,
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 8MN, obowiązują ustalenia §8 ust. 2.
- 6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 250,0 m² dla zabudowy bliźniaczej (segment),
 - 150,0 m² dla zabudowy szeregowej (segment),
 - 125,0 m² dla zabudowy grupowej (segment),
 - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 800,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 15,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej (segment),
 - 6,0 m dla zabudowy szeregowej i grupowej (segment),
 - b) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 15,0 m.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - 250,0 m² dla zabudowy bliźniaczej (segment),
 - 150,0 m² dla zabudowy szeregowej (segment),

- 125,0 m² dla zabudowy grupowej (segment);
- 2) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 800,0 m².
- 4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach zabudowy usługowej:
 - a) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej z zakresu zaopatrzenia mieszkańców, w szczególności takich jak: usługi handlu detalicznego, usługi oświaty i wychowania przedszkolnego, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, turystyki, apteki, banki, biura,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy usługowej z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,25,
 - b) maks. 1,5;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych: maks. 3 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
 - b) dla towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych i wiat: maks. 8,0 m;
 - 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45° lub dachy płaskie,
- 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m.
 - 3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000,0 m².
 - 4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,3,
 - b) maks. 1,8;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maks. 3 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 13,0 m,
 - b) dla towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych i wiat: maks. 6,0 m;
 - 5) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
 - 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §8 ust. 2.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.
2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem: 1MW/U: 650,0 m²,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U: 1000,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: 1MW/U: 650,0 m²;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U: 1000,0 m².

5. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy usługowej w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
- 3) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) min. 1,0,
 - b) maks. 2,4;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: maks. 4 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 18,0 m,
 - b) dla towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych i wiat: maks. 7,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, obowiązują ustalenia §8 ust. 2.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MM/U:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 250,0 m² dla zabudowy bliźniaczej (segment),
 - 150,0 m² dla zabudowy szeregowej (segment),
 - 125,0 m² dla zabudowy grupowej (segment),
- b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000,0 m²;

- c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 12,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 10,0 m dla zabudowy bliźniaczej (segment),
 - 6,0 m dla zabudowy szeregowej i grupowej (segment),
 - b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 30,0 m;
 - c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 15,0 m.
- 3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 500,0 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 250,0 m² dla zabudowy bliźniaczej (segment),
 - 150,0 m² dla zabudowy szeregowej (segment),
 - 125,0 m² dla zabudowy grupowej (segment),
 - 2) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000,0 m²;
 - 3) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 500,0 m².
- 4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach zabudowy usługowej:
 - a) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej z zakresu zaopatrzenia mieszkańców, w szczególności takich jak: usługi handlu detalicznego, usługi oświaty i wychowania przedszkolnego, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, turystyki, apteki, banki, biura,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy usługowej z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,25,
 - b) maks. 1,8;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych: maks. 3 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 13,0 m,
 - b) dla towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych i wiat: maks. 8,0 m;
 - 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45° lub dachy płaskie,
- 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**:

- 1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.
- 2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U: 450,0 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 5U, 6U: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U: 450,0 m²,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 5U, 6U: 1000,0 m².
8. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy usługowej w zakresie handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu;
 - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 75% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,5,
 - b) maks. 2,5;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U: min. 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 5U, 6U: min. 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy: maks. 3 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 12,0 m,
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i nachyleniu głównych połaci dachowych do 20°-45° lub dachy płaskie.
 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Uo:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usług oświaty.
2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m.
 3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000,0 m².
 4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu ustala się realizację usług oświaty i szkolnictwa wraz z terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi;
 - 2) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,3,
 - b) maks. 1,3;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług oświaty: maks. 3 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 17,0 m,
 - b) dla towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych i wiat: maks. 6,0 m;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie.
 5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Uks, 2Uks:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z zakresu obsługi ruchu samochodowego i podróży.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1500,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500,0 m².

4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;

2) intensywność zabudowy:

a) min. 0,1,

b) maks. 2,5;

3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m;

5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i nachyleniu głównych połaci dachowych do 20°-45° lub dachy płaskie.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 250 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące - urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy do istniejących budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 10MN;

3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki gruntu.

4) ustala się wprowadzenie zieleni niskiej lub średnio wysokiej przy co najmniej 25% udziale roślin zimozielonych;

5) ustala się realizację powierzchni utwardzonej o jednorodnej nawierzchni trwałej.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ:

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – zbiorczych.

2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość, o której mowa w §26 ust. 3 pkt 1 zabezpiecza realizację jezdni oraz chodników.

§27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL:

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – lokalnych.

2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Teren oznaczony symbolem 2KDL (ul. Dworcowa) stanowi fragment istniejącej drogi zlokalizowanej częściowo poza obszarem planu.

4. Teren oznaczony symbolem 3KDL (ul. Więźniów Oświęcimia) stanowi fragment istniejącej drogi zlokalizowanej częściowo poza obszarem planu.

5. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość, o której mowa w §27 ust. 5 pkt 1 zabezpiecza realizację jezdni oraz chodników.

§28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych – dojazdowych.

2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Teren oznaczony symbolem 2KDL (ul. Prusa) stanowi fragment istniejącej drogi zlokalizowanej częściowo poza obszarem planu.

4. Teren oznaczony symbolem 3KDL (ul. Młyńska) stanowi fragment istniejącej drogi zlokalizowanej częściowo poza obszarem planu.

5. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość, o której mowa w §28 ust. 5 pkt 1 zabezpiecza realizację jezdni oraz chodników.

§29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu - szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj:**

1. Przeznaczenie terenu – tereny ciągów pieszo – jezdnych.

2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych ciągów.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość ciągów pieszo – jezdnych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zagospodarowanie w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§31. Ustala się 30% stawkę stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

Przewodniczący Rady Miasta Oświęcim

/-/

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr / /
RADY MIASTA OŚWIĘCIM
z dnia r.

Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr V/89/19 z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono do sporządzenia „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Więźniów Oświęcimia, Krzywej, Dworcowej, Bolesława Prusa i Młyńskiej*”. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren wskazany na załączniku nr 1 do uchwały.

Przedmiotowy obszar objęty jest ustaleniami obowiązującej *zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia dla terenu w rejonie dworca PKP, ograniczonego ulicami: Powstańców Śląskich, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia, Krzywą, Prusa i Młyńską* uchwalonej Uchwałą nr XLIX/389/97 Rady Miejskiej w Oświęcimiu z dnia 29.10.1997 r. oraz *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia dla terenu w rejonie dworca PKP, ograniczonego ulicami: Powstańców Śląskich, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia, Krzywą, Prusa i Młyńską w rejonie ul. Cynkowej i ul. Krzywej, w części obejmującej jednostkę 06Dw1/2 oraz jednostkę 7KS* uchwalonej Uchwałą nr LIV/553/09 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26.08.2009 r.

Procedura sporządzania planu miejscowego została wszczęta zgodnie z trybem wskazanym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.). Ogłoszeniem w prasie oraz poprzez obwieszczenie zawiadomiono w przystąpieniu do sporządzania planu i wskazano sposób i termin składania wniosków. Prezydent Miasta Oświęcim zawiadomił organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzania projektu planu. Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie oraz Państwowego

Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oświęcimiu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu etapu zbierania wniosków sporządzono projekt miejscowego planu, uwzględniając również ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim uchwalonego uchwałą Nr XXXI/600/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 lutego 2017 r. Zgodnie z treścią w/w studium wskazane w nim przeznaczenia mają charakter wiodący, a nie wyłączny - dopuszcza ono wprowadzenie funkcji uzupełniających. To dopuszczenie wykorzystano na terenach oznaczonych symbolami 2MW/U, 1MM/U oraz 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, gdzie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono uzupełniającą funkcję usługową. Zapisy studium dopuszczają również utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w wyznaczonych obszarach o funkcji usługowej oraz za niesprzeczne z jego ustaleniami uznaje m.in.: adaptacje istniejącej zabudowy, obecne formy zagospodarowania terenów, zasady określone w obowiązujących planach miejscowych i wydanych decyzjach administracyjnych. Z tego względu zachowano w planie istniejącą funkcję mieszkaniową terenów oznaczonych symbolami 1MW/U, 3MW/U, 4MW/U oraz przeniesiono ustalenia obowiązującego planu dla terenu oznaczonego symbolem 1MM/U. Obszar objęty planem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim położony jest w strefie osadniczej miejskiej, mieszkaniowo-usługowej „A2”. Załoženiami dla tej strefy są: likwidacja rozczłonkowanych terenów niezurbanizowanych na rzecz intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz rozszerzenie oferty usługowej. Zgodnie z tą wytyczną niezabudowane tereny w granicach planu przeznaczono zgodnie z kierunkiem wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały wypełnione poprzez wskazanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – zarówno ogólnych odnoszących się do całego obszaru objęto planem, jak i szczegółowych dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych. Określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, jak również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaju i geometrii dachów miało na celu zapewnić efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych.

Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zapewnienia odpowiednich poziomów hałasu w środowisku, a także zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem odnoszą się do wymagań ochrony środowiska. W granicach planu znajduje się drzewo – pomnik przyrody ustanowiony Uchwałą nr XVII/306/15 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23.12.2015 r. Obowiązują dla niego ustalenia wskazane w tejże uchwale. Zapisy planu dotyczące zaopatrzenia w wodę odpowiadają na potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Na części terenu objętego planem występują grunty orne klas IIIa i IIIb, jednakże zgodnie z przepisami art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.

Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) dla gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast nie mają zastosowania przepisy odnoszące się do uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na rysunku planu oznaczono budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Dla obiektów tych, stosownie do wytycznych organu ochrony zabytków, wskazano zasady ochrony.

Wymagania bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniają konieczność uzgodnienia planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa państwa. Spełnienie wymagań ochrony zdrowia określają właściwe organy inspekcji sanitarnej. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono w zapisach planu dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych oraz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W planie ujęto zamiary inwestycyjne miasta, które uwzględniają interes publiczny – dotyczy to przede wszystkim planowej przebudowy ulic: Młyńskiej, Orzeszkowej, Prusa i Powstańców Śląskich. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania uwzględnia prawo własności.

Dokument uwzględnia przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określa zasady rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci. Ustalenia te uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

W *„Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”* przyjętej uchwałą Nr LIV/1032/18 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 września 2018 r. obowiązująca *zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia dla terenu w rejonie dworca PKP, ograniczonego ulicami: Powstańców Śląskich, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia, Krzywą, Prusa i Młyńską* została oceniona jako nieaktualna i zawierająca ustalenia budzące liczne wątpliwości interpretacyjne. Z uwagi na fakt, że obowiązujący miejscowy plan nie zawiera ustaleń wymaganych przez obecnie obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie i uchwalenie przedmiotowego planu jest zasadne i w pełni zgodne z wynikami oceny aktualności miejscowych planów obowiązujących na terenie miasta Oświęcim.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało wpływ na finanse publiczne. Na skutek uchwalenia przeznaczenie większości terenów nie ulegnie zasadniczej zmianie w porównaniu z obowiązującym miejscowym planem (nastąpi uściślenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu). Na tych terenach, na których

przeznaczenie nie ulega zmianie, w przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, pobranie opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie będzie zasadne. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będą podatki od nieruchomości (od gruntów oraz od budynków i ich części) na terenach, które są przewidziane do zabudowy, a aktualnie pozostają niezabudowane. W granicach planu znajdują również działki stanowiące własność gminy, które mogą zostać sprzedane. Ich sprzedaż wygeneruje dochody dla miasta. Jednocześnie przewiduje się, że wystąpią nowe wydatki, będące konsekwencją uchwalenia planu, związane z budową lub rozbudową dróg oraz ciągów pieszojezdnymi (1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDL, 4KDL, 1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj). Oprócz budowy dróg, wydatki obejmować będą wykup działek lub ich fragmentów. Obszar planu posiada pełne wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się zatem kosztów związanych z wydatkami na budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

Uchwałą Nr XVII/301/20 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2020 r. dokonano zmiany granic opracowania miejscowego planu poprzez wyłączenie terenu działek o nr ewid. 2068/15, 2068/16 obręb Babice oraz 2481/2, 2572/8 obręb Brzezinka.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 12.03.2020 r. - 15.07.2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 14.07.2020 r. Termin na składanie uwag do projektu upływał dnia 29.07.2020 r. W przewidzianym terminie wpłynęły 3 uwagi od osób prywatnych. Dwie uwagi zostały uwzględnione częściowo, jedna z uwag nie została uwzględniona. W związku z wprowadzeniem zmian w projekcie, na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponowiono uzgodnienia w niezbędnym zakresie.

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach 09.10.2020 r. – 09.11.2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 27.10.2020 r. Termin na składanie uwag do projektu upływał dnia 23.11.2020 r. W przewidzianym terminie wpłynęły 3 uwagi od osób prywatnych. Wszystkie uwagi zostały częściowo uwzględnione. W związku z wprowadzeniem zmian w projekcie, na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponowiono uzgodnienia w niezbędnym zakresie.

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miasta Oświęcim
z dnia r.
-projekt-**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miasta Oświęcim rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miasta Oświęcim
z dnia r.
-projekt-**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.