

**Uchwała Nr ...**  
**RADY MIASTA OŚWIĘCIM**  
**z dnia ...**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Władysława Jagiełły, Ceglanej i Pod Olszyną**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LXVIII/1060/2023 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25 października 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia uchwalonego Uchwałą Nr XLV/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r., Rada Miasta Oświęcim uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Władysława Jagiełły, Ceglanej i Pod Olszyną, o powierzchni około 11,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej „planem”.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) ciągu budynków – należy przez to rozumieć ciąg budynków, przylegających do siebie ścianami zewnętrznymi, oddzielającymi segmenty jednorodzinnych budynków;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem;
- 4) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu

oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:

- a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się okapów, schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsć do budynków, tarasów oraz wykuszy,
  - b) budowli za wyjątkiem: budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 6) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
  - 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
  - 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
- 5) tereny drogi głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 6) tereny drogi zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 7) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) wymiarowania;
- 5) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio numerem i symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu, określające:

- 1) strefę kontrolowaną gazociągu DN 400D PN 2,5 MPa oraz DN 400 PN 6,3 MPa;
- 2) obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” WK 1075;
- 3) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – droga krajowa nr 44.

## **Rozdział 2**

### **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego**

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) stosowanie na elewacjach koloru białego, kolorów pastelowych lub naturalnej kolorystyki materiałów okładzinowych;
- 2) sytuowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) na terenach 2MN-U, 1U, 2U, zakaz sytuowania usług z zakresu skupu, przeładunku, handlu złomem i innymi odpadami, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) na terenach 1MN-U, 3MN-U, zakaz sytuowania usług z zakresu skupu, przeładunku, handlu złomem i innymi odpadami oraz usług handlu wielkopowierzchniowego.

§ 9. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 10. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

## **Rozdział 3**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 11. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;

- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) odprowadzanie ścieków, w tym wód opadowych i wód roztopowych, w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

§ 12. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U, U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

#### **Rozdział 4**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 13. 1. W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się, następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) dla terenów MN - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MN-U - 800 m<sup>2</sup>;
  - c) dla terenów U - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla terenów MN i MN-U - 18 m,
  - b) dla terenów U - 20 m;
- 3) kąt położenia działki budowlanej względem pasa drogowego od 60° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek budowlanych krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

#### **Rozdział 5**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 14. Na obszarze objętym planem należy uwzględnić:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych,

jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, uwarunkowania wynikające z położenia w strefach kontrolowanych gazociągów DN 400D PN 2,5 MPa oraz DN 400 PN 6,3 MPa, oznaczonych na rysunku planu;

- 2) zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności prawo geologiczne i górnicze, uwarunkowania wynikające z położenia w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” WK 1075, oznaczonego na rysunku planu.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 15. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 16. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) zaopatrzenie z ujęcia w mieście Oświęcim,
- c) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w mieście Oświęcim;

- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak np.: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn, z uwzględnieniem lit. b,
- b) dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł

energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła, dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczących odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 17. 1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę wojewódzką Nr 948 w tym przez teren 1KDG oraz drogę krajową Nr 44 w tym przez teren 1KDR oraz 2KDR.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów poprzez zjazdy odpowiednio z drogi wojewódzkiej Nr 948 sąsiadującej bezpośrednio z obszarem objętym planem oraz drogi zbiorczej oznaczonej w planie symbolem KDZ, istniejących i projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych w planie symbolem KDD oraz drogi serwisowej usytuowanej na terenie 2KDR.

3. W zakresie zapewnienia dróg pożarowych do budynków ustala się ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 18. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 3)) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

2. Ustala się 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji 6 lub więcej miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1.

3. Ustala się w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

§ 19. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej,
- dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,

traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 20. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy oraz nadbudowy, istniejących budynków z dopuszczeniem zachowania istniejącej funkcji, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 21. Dla terenów od 1MN do 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych:
  - a) dla terenów 1MN i 2MN zabudowę w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych, szeregowych i grupowych,
  - b) dla terenów 3MN i 4MN zabudowę w formie budynków wolno stojących,
  - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - d) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - e) dla terenów 1MN i 2MN dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°,
  - f) dla terenów 3MN i 4MN dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°,
  - g) dla terenów 1MN i 2 MN dla zabudowy szeregowej i grupowej:
    - długość ciągu budynków nie większą niż 50 m,
    - odległość pomiędzy poszczególnymi ciągami budynków nie mniejsza niż 7 m;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°;
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,6,
- c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,3,
- f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 600 m<sup>2</sup>, dla zabudowy wolno stojącej,
- g) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 400 m<sup>2</sup>, dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
- h) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, na 250 m<sup>2</sup>, dla jednego segmentu w zabudowie szeregowej i grupowej.

§ 22. 1. Dla terenów od 1MN-U do 3MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) w ramach usług, sytuowanie usług nieuciążliwych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
  - a) zabudowę w formie budynków wolno stojących,
  - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - d) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 45°;
  - d) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku, o którym mowa w pkt 3;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,8,
  - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,01,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,4,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 600 m<sup>2</sup>.

§ 23. Dla terenów 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług;
- 2) sytuowanie usług nieuciążliwych;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°;



- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 25%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 0,5,
  - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KDR i 2KDR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla terenu 1KDR, fragmentu drogi objętego planem, do 20,9 m,
  - b) dla terenu 2KDR, fragmentu drogi objętego planem od 4,0 m do 11,6 m.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi głównej;
- 2) szerokość dla fragmentu drogi objętego planem w liniach rozgraniczających zmienna do 22,3 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających do 10,3 m.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1KDD do 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla terenu 1KDD od 8,5 m do 17,4 m,
  - b) dla terenu 2KDD, fragmentu drogi objętego planem, do 9,7 m,
  - c) dla terenu 4KDD, fragmentu drogi objętego planem, do 1,2 m.

## **Rozdział 9**

### **Przepisy końcowe**

§ 28. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 30 %.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

**R O Z S T R Z Y G N I Ę C I E**  
**Rady Miasta Oświęcim**

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych miasta, 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 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Władysława Jagiełły, Ceglanej i Pod Olszyną:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miasta Oświęcim, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Władysława Jagiełły, Ceglanej i Pod Olszyną, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Miasta, tj. środków własnych Miasta oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miasta

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr ...  
Rady Miasta Oświęcim  
z dnia ....  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .... Rady Miasta Oświęcim z dnia ....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Władysława Jagiełły,**  
**Ceglanej i Pod Olszyną**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy,
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,
- sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Władysława Jagiełły, Ceglanej i Pod Olszyną został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1465) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych. Ponadto plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 poz. 2404).

Obowiązujący na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony Uchwałą Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta Oświęcimia w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Zatorskiej, Zaborskiej, Batorego i Królowej Jadwigi a także obszarów, dla których znajdują się w opracowaniu oraz obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zmieniony Uchwałą Nr VI/115/19 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 marca 2019 r. i Uchwałą Nr XIII/233/19 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 października 2019 r.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Władysława Jagiełły, Ceglanej i Pod Olszyną jest określenie zasad zagospodarowania terenu z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny usług oraz tereny dróg, ustalenie linii rozgraniczających terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu, w obszarze planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny i ustala się dla nich podstawowy sposób użytkowania.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną miasta Oświęcim zawartą w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia, zarówno w części dotyczącej głównych kierunków rozwoju miasta wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego a także zasad obsługi z infrastrukturą techniczną. Do sporządzenia planu przystąpiono w związku z wnioskami właścicieli działek.

Uchwała o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest końcowym etapem procedury formalno – prawnej sporządzenia planu określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Miasta pod zatwierdzenie, a załącznik graficzny stanowi jej integralną część. Zapisy obowiązującego planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno – budowlanego Starostwa przy wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę. Sporządzenie i zatwierdzenie planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu oraz wpłynie na dalszy rozwój tej części miasta.

## **I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia oraz Strategią Rozwoju Miasta Oświęcim na lata 2021-2030**

Zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia uchwalonym Uchwałą Nr XLV/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r., obszar objęty planem znajduje się w obrębie terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Analizując przeznaczenie terenu objętego planem, parametry i wskaźniki urbanistyczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia, stwierdza się, że mpzp nie narusza ustaleń Studium.

Analizując przeznaczenie terenu objętego planem z zapisami Strategii Rozwoju Miasta Oświęcim na lata 2021-2030, w tym m.in. w rozdziale „Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Oświęcim” , stwierdza się, że projekt planu powiela założenia określone w Strategii Rozwoju Miasta Oświęcim.

## **II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

W miejscowym planie, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenie Rozdziału 2) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 8).

### **2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego

zagadnienia odnoszą się ustalenia planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 8).

Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu nie rozpatrywano szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa małopolskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

### **3. Wymagania ochrony przyrody, środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Ustalenia planu (§11, §12) określają zasady ochrony środowiska. Na obszarze opracowanego planu nie zachodzą przesłanki do określenia zasad ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z §5 planu. Projekt planu nie obejmuje gruntów rolnych, które wymagałyby uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i nieleśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

### **4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego.

### **5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania przyjętych w planie.**

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska;
- 2) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

### **6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (ustalenia Rozdziału 8), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) – zawarte w §28 planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

## **7. Prawo własności.**

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację obiektów usług, produkcji oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

## **8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Miejscowy plan spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

## **9. Potrzeby interesu publicznego.**

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 8).

## **10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Ustalenia planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

## **11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień).

Powyższe ogłoszenia, udostępnione zostały również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Oświęcim.

Projekt przedmiotowego planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej.

Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

## **12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Zgodnie z art. 17 Ustawy Prezydent Miasta Oświęcim:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu stosownych uchwał wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) wystąpił o zaopiniowanie oraz uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko właściwe instytucje i organy;
- 9) ogłoszono w lokalnej prasie, zamieszczono obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Oświęcim oraz na stronie internetowej urzędu informacje o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;
- 10) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miasta Oświęcim, następujących dokumentów: tekst i rysunek projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających wyłożeniu do publicznego wglądu wskazują, że organ sporządzający projekt planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

## **13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

## **14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.**



Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami inwestorów, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele budowlane.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

#### **15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.**

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zawarte są w ustaleniach w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (ustalenia Rozdziału 8).

Obszar planu i zaproponowane w nim rozwiązania planistyczne nie są dostatecznie skomunikowane i będą wymagały dodatkowych nakładów miasta w zakresie budowy infrastruktury technicznej. Skutki ekonomiczne projektu planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

#### **III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Zgodnie z Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Oświęcim stanowiącą załącznik do Uchwały Nr LXVII/1044/23 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 września 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokumenty planistyczne miasta Oświęcim są pod względem merytorycznym i formalnym aktualne i obowiązujące.

#### **IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie miasta jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Władysława Jagiełły, Ceglanej i Pod Olszyną” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów miasta i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do uchwały.