

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

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orląt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską, uchwalonego uchwałą Nr X/137/25 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2025 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XVI/237/25 z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr X/137/25 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2025 r.

Rada Miasta Oświęcim

stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orląt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską, uchwalonego uchwałą Nr X/137/25 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2025 r. nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XLV/733/22 z dnia 23 lutego 2022 r.)

i uchwała:

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orląt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską, uchwalonego uchwałą Nr X/137/25 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2025 r.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orląt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 4 lutego 2025 r. poz. 669), zwaną w tekście niniejszej uchwały „zmianą planu miejscowego”, polegającą na dodaniu w § 18 ust. 2a, dodaniu w § 19 ust. 2a, dodaniu w § 22 ust. 2a, dodaniu w § 23 ust. 2a.

2. Zakres opracowania jest zgodny z uchwałą Nr XVI/237/25 z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr X/137/25 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2025 r.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 1;
- 2) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 2.

§ 3. Ilekroć jest mowa o „planie dotychczasowym” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr X/137/25 Rady Miasta

Oświęcim z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orłąt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 4 lutego 2025 r. poz. 669).

Rozdział 2.

Ustalenia zmiany planu miejscowego

- § 4.** W części tekstowej „planu dotychczasowego” wprowadza się następujące zmiany:
- 1) w § 18 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu: "2a. Ustala się przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.";
 - 2) w § 19 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu: "2a. Ustala się przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.";
 - 3) w § 22 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu: "2a. Ustala się przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.";
 - 4) w § 23 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu: "2a. Ustala się przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.".

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Oświęcim zarządza, co następuje:

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

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

Dane przestrzenne
(ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)



Uzasadnienie

do Uchwały Nr

Rady Miasta Oświęcim

z dnia roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orłąt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską, uchwalonego uchwałą Nr X/137/25 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2025 r.

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orłąt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską, uchwalonego uchwałą Nr X/137/25 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2025 r., zwany dalej projektem zmiany planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale XVI/237/25 z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr X/137/25 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 stycznia 2025 r.

2. Zakres i charakterystyka projektu planu miejscowego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona w trybie art. 27 ust. 1 Ustawy, w celu dostosowania treści planu do obowiązujących przepisów prawa oraz uwag organu nadzoru dotyczących konieczności wskazania przeznaczeń wykluczonych zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

Zakres zmiany obejmuje dodanie w § 18 ust. 2a, w § 19 ust. 2a, w § 22 ust. 2a, w § 23 ust. 2a przeznaczenia wykluczonego – „teren usług handlu wielkopowierzchniowego”. Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z przepisami Ustawy i obejmuje wyłącznie zmianę ustaleń tekstowych, bez ingerencji w część graficzną planu.

Załącznikami do uchwały są:

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie planu miejscowego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 1;
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

Projekt zmiany planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim”, zwanego dalej Studium. Dla obszaru objętego projektem zmiany planu Studium określa następujące przeznaczenie terenów: U – tereny zabudowy usługowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW/U i MW/U1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, MN/U1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Dla terenów U Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,5; maksymalna wysokość zabudowy: 20 m (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 6; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 75%. Dla terenów MN Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0; maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%; maksymalna

powierzchnia zabudowy: 60%. Dla terenów MW Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 5,0; maksymalna wysokość zabudowy: 40 m (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 12; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 85%. Dla terenów MW/U i MW1 Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 5,0; maksymalna wysokość zabudowy: 40 m dla terenów MW/U i 12 m dla terenów MW/U1) (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 12 dla terenów MW/U i 3 dla terenów MW/U1; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 85%. Dla terenów MN/U1 Studium określa następujące wskaźniki zagospodarowania przestrzennego: maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 2,0; maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej); maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3; minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%; maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%.

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XLV/733/22 z dnia 23.02.2022 r.).

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

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

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – projekt zmiany planu porządkuje ustalenia części tekstowej poprzez doprecyzowanie przeznaczeń wykluczonych, co zwiększa spójność i czytelność przepisów planu, bez ingerencji w ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów ani parametrów zabudowy;
- 2) potrzeb zrównoważonego rozwoju – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – doprecyzowanie przeznaczeń wykluczonych zwiększa czytelność ustaleń planu i pewność prowadzenia procesów inwestycyjnych;
- 8) prawa własności – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 10) potrzeb interesu publicznego – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 11) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – wymóg zostanie zrealizowany poprzez konsultacje społeczne zgodnie z art. 17 pkt 11 Ustawy, z możliwością składania uwag w formie papierowej i elektronicznej;

- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wymóg zostanie spełniony poprzez dokumentowanie czynności w toku procedur oraz przekazanie pełnej dokumentacji do organu nadzoru wojewody;
- 14) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 15) potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie;
- 16) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w tym zakresie.

3.2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu oraz uczestnictwo w konsultacjach społecznych dotyczących przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

3.3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych – projekt zmiany planu nie wprowadza zmian dotyczących tych zagadnień.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy oraz sposób uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy.

Uchwałą Nr LXVII/1044/23 z dnia 27 września 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Oświęcim przyjęła przygotowaną przez Prezydenta Miasta Oświęcim ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wskazano w odniesieniu do oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, że dla przedmiotowego obszaru, zasadne jest sporządzenie zmiany planu. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu zmiany planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie.

W „Strategii Rozwoju Miasta Oświęcim na lata 2021-2030” określone zostały ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w mieście.

Projekt zmiany planu uwzględnia ustalenia i rekomendacje w szczególności w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej sprzyjającej rozwojowi funkcji mieszkaniowej i usługowej, tj.: „Tworzenie wysokiej jakości przestrzeni urbanistycznej dla rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych realizowanych w zwartych obszarach wokół terenów już zainwestowanych, utrzymanie dotychczasowego wykorzystania terenów z możliwością przekształceń przy poszanowaniu interesu prywatnego i publicznego oraz realizacja inwestycji w ramach określonych w dokumentach planistycznych parametrów zagospodarowania.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie wpłynie na budżet miasta.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona w trybie art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w celu dostosowania treści planu do obowiązujących przepisów prawa oraz uwag organu nadzoru.

Z uwagi na ograniczony zakres zmiany, procedura została ograniczona do etapu konsultacji społecznych, zgodnie z art. 17 pkt 11 Ustawy. Na tym etapie nie przeprowadza się ponownie czynności uzgodnień i opinii realizowanych dla uchwalonego wcześniej planu, ponieważ projekt zmiany nie wpływa na ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów ani sposobu ich zagospodarowania.

Na podstawie art. 48 ust. 1 w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), po uzgodnieniu z właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Odstąpienie to wynika z faktu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy, a zatem nie spełnia kryterium, dla którego przeprowadzenie strategicznej oceny byłoby wymagane.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko została podana do publicznej wiadomości wraz z ogłoszeniem o konsultacjach społecznych projektu zmiany planu.

7. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego.

Zmiana planu ma na celu dostosowanie treści obowiązującego planu do aktualnych wymagań prawnych oraz uwag organu nadzoru, poprzez zmianę ustaleń tekstowych polegającą na dodaniu w § 18 ust. 2a, w § 19 ust. 2a, w § 22 ust. 2a oraz w § 23 ust. 2a przeznaczenia wykluczonego – „teren usług handlu wielkopowierzchniowego”.

8. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.