UCHWAŁA NR LIV/857/22
RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia 28 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Michała Foksa i Zachodniej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIII/531/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Michała Foksa i Zachodniej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim" przyjętego uchwałą nr XLV/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r. – **Rada Miasta Oświęcim uchwala, co następuje**:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni ok. 6,45 ha, położony w Oświęcimiu przy ul. Michała Foksa i Zachodniej – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Michała Foksa i Zachodniej, zwany dalej „planem", składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oświęcim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oświęcim o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne planu.

§ 3. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Na Rysunku planu nr 1, wprowadza się elementy, przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica miasta;

2) granica złoża węgla kamiennego „Oświęcim Polanka I”;

3) cały obszar objęty miejscowym planem zawiera się w granicach złoża węgla kamiennego „Oświęcim Polanka”.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) Z – teren zieleni;

3) KDL – teren drogi lokalnej;

4) KDD – teren drogi dojazdowej;

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 5 stopni;

2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie której możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m elementów takich jak: nieobudowane balkony, daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji oraz schody i pochylnie;

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;

6) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o wysokości nie przekraczającej 4,0 m, nie będące budynkami, służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;

7) **wysokość budowli** lub **obiektów małej architektury** – należy przez to rozumieć wysokość, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku obiektu budowlanego do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu budowlanego;

8) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią dziko rosnącą takie jak: łąki, pastwiska, zakrzaczenia, zadrzewienia, z wyłączeniem zalesień;

9) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz z obiektami małej architektury oraz urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi, w tym:

1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) **zabudowie zagrodowej** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zabudowy zagrodowej;

3) na wszystkich terenach dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

budowli przeciwpowodziowych oraz melioracji wodnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego;

4) na terenach MN dopuszcza się lokalizowanie: parkingów, parkingów podziemnych, budynków gospodarczych, garaży, dojazdów, placów manewrowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków:

- mieszkalnych: 12,0 m,

- gospodarczych i garażowych: 6,0 m,

b) budowli: 12,0 m,

c) obiektów małej architektury: 4,0 m;

6) na terenach MN ustala się dachy płaskie albo dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45 stopni;

7) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych, przy czym dopuszcza się okładziny systemowe, w tym płyty warstwowe.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów melioracyjnych;

2) w zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych;

3) w zakresie postępowania ze ściekami ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) klasyfikacja dróg publicznych określona została w ustaleniach §12;

2) obsługa komunikacyjna terenów z bezpośrednio przyległych dróg publicznych;

3) ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:

a) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w obrębie działki budowlanej, przy czym ustala się jako wskaźniki minimalne:

- 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) miejsce w garażu należy traktować jako miejsce do parkowania;

4) w ramach wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w pkt. 3, obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6, lub więcej.

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

1) przebieg sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem przyłączy, należy realizować w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren MN, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku realizacji ich nowego przebiegu dopuszcza się likwidację dotychczasowych odcinków sieci lub urządzeń;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) obsługę z miejskiej sieci wodociągowej,

b) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;

5) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

a) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez systemu kanalizacji miejskiej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji miejskiej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się ich zagospodarowanie na terenie przedsięwzięcia lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej albo ogólnospławnej;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje stosowanie systemów grzewczych opartych o:

a) indywidualne lub grupowe systemy grzewcze zgodne z przepisami odrębnymi,

b) systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, za wyjątkiem energii wiatru;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) dostawę energii elektrycznej w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, z zastrzeżeniem lit. b,

b) jako dopuszczalne stosowanie indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną opartych o odnawialne źródła energii z wykluczeniem energii pozyskiwanej z wiatru,

c) jako dopuszczalne lokalizowanie źródeł energii elektrycznej, o których mowa w lit. b, o napięciu znamionowym wyższym niż 1 kV;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu w oparciu istniejącą lub rozbudowywaną sieć gazowniczą;

10) w zakresie telekomunikacji:

a) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie,

b) w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności bezprzewodowej, konstrukcje wsporcze dla anten mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, z zachowaniem wysokości, o której mowa w §6 pkt 5;

11) w zakresie gospodarki odpadami postępowanie zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, oraz przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami i prawa budowlanego.

§ 10. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% (trzydzieści procent), stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MN do 3MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, iż w ramach lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie usługi niezaliczające się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zakazuje się usług obejmujących skup, przeładunek, handel złomem i innymi odpadami, warsztaty i myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

2) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

a) z zakresu przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem lit. b: 3,

b) gospodarczych i garażowych: 2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 250 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:

a) 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 250 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki:

a) 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 15,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 7,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg publicznych: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją ±5 stopni;

4) ustalenia pkt. 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych:

1) oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;

2) oznaczony symbolem KDD, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”.

2. Szerokość dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL stanowią fragment istniejącego pasa drogowego zlokalizowanego częściowo poza obszarem planu.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się przeznaczenie:

1) zieleń nieurządzona;

2) zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz: lokalizacji budynków, tymczasowych obiektów budowlanych, parkingów.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

Przewodniczący Rady

Piotr Hertig

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV/857/22
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 28 września 2022 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/857/22
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 28 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oświęcim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 24.02.2022 r. do 24.03.2022 r. do publicznego wglądu, z terminem wnoszenia uwag do dnia 07.04.2022 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 3 uwagi, które zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Oświęcim. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.05.2022 r. do 02.06.2022 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 17.06.2022 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagę, która została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Oświęcim. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.07.2022 r. do 16.08.2022 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 30.08.2022 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Ze względu na brak nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Oświęcim nie dokonuje rozstrzygnięcia, które wynika z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/857/22
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 28 września 2022 r.

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

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Miasta Oświęcim

postanawia co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LIV/857/22
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 28 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne planu

Rada Miasta Oświęcim na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Michała Foksa i Zachodniej, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXIII/531/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planem objęto obszar o powierzchni 6,45 ha, ograniczony od południa ulicą Zachodnią, od zachodu granicą terenów przemysłowych wyznaczonych w studium, od północy rowem melioracyjnym, od wschodu ulicą Michała Foksa, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, celem opracowania projektu planu miejscowego jest przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów oraz Zarządu Osiedla Monowice.

Za przesłanki uzasadniające przeznaczenie tego terenu pod zabudowę, poza faktem, że część terenu objętego projektem planu jest już częściowo zabudowana wzdłuż ul. M. Foksa budynkami mieszkalnymi na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Monowice przyjętego uchwałą Nr LIII/513/02 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 stycznia 2002r., uznano po pierwsze systematyczny rozwój zabudowy na przyległym obszarze na terenie Gminy Oświęcim (na południe od ul. Zachodniej) i po drugie bardzo dobry dostęp do infrastruktury technicznej w tym drogi publicznej.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Michała Foksa i Zachodniej, uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

   Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całokształt ustaleń zawartych planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt można wskazać główne elementy takie jak:

   - jednorodne i czyste funkcjonalnie przeznaczenie obszaru planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zachowaniem najbardziej wartościowego obszaru zieleni,
   - ukształtowanie układu komunikacyjnego wewnątrz obszaru, w sposób niejako wymuszający korzystny podział istniejących działek ewidencyjnych na działki budowlane, tym samym zapewnienie pełnej obsługi komunikacyjnej i bezpośredniego dostępu dla wydzielanych działek budowlanych
   - korzystne ukształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, różnicując szerokość pasów wolnych od zabudowy wzdłuż dróg w zależności od znaczenia ciągu w strukturze drogowej obszaru,
   - wykluczenie potencjalnie uciążliwej zabudowy zagrodowej oraz usług o wielkości wykraczającej poza dopuszczenie wynikające wprost z przepisów prawa budowlanego określającego maksymalny udział lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym,
   - dopuszczenie lokali użytkowych wbudowanych w budynki jedynie z zakresu usług niezaliczających się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; ponadto zakazuje się usług obejmujących skup, przeładunek, handel złomem i innymi odpadami, warsztaty i myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów.
   - dopuszczenie stosunkowo intensywnego zagospodarowania terenów zabudową mieszkaniową umożliwiającego uzyskanie korzystnej ekonomicznie i ekologicznie, zwartości zabudowy,
   - zachowywanie bezpośredniego dostępu komunikacyjnego do wydzielonych planem terenów zieleni,
   - ustalenie szerokości dróg publicznych (10,0 m dla nowo wyznaczonej drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD) w sposób zapewniający ich właściwe funkcjonowanie,
   - ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych w procedurze podziału nieruchomości dla terenów objętych planem, w celu przeciwdziałania nadmiernemu rozdrobnieniu struktury własności,

- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, minimalnej szerokości frontów działek oraz kąta położenia granicy w stosunku do przyległego pasa drogowego, uzyskiwanych w procedurze scalenia i podziału, na wszystkich terenach zabudowy,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na działce budowlanej w ilości dostosowanej do funkcji,
- ograniczenie stosowanych rodzajów dachów do faktycznie płaskich (maksimum 5 stopni) albo spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45 stopni, z wyeliminowaniem form pośrednich,
- zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych, przy czym dopuszcza się okładziny systemowe, w tym płyty warstwowe,
- ustalenie, iż konstrukcje wsporcze dla anten mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, z zachowaniem standardowej wysokości obiektów budowlanych określonych dla terenów,
- zakaz lokalizowania urządzeń do produkcji energii z wiatru.

2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych realizowane są poprzez:
   - ochronę doliny związanej z rowem melioracyjnym zlokalizowanym w północnej części obszaru objętego planem, poprzez wyznaczenie terenu zieleni w celu utrzymania korytarza migracji drobnych zwierząt,
   - nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych,
   - nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
   - zakaz wykorzystania odnawialnych źródeł energii opartych o energię wiatru,
   - ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji miejskiej,
   - ustalenie dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów zgodnych z przepisami odrębnymi, lub systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii za wyjątkiem energii wiatru.

   W obszarze planu brak gruntów rolnych chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   Na obszarze objętym planem brak obszarów, budynków lub obiektów przedstawiających wartość historyczną. Dotychczas nie stwierdzono również żadnych zabytków archeologicznych wymagających ochrony.

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:
   - zachowanie czystości funkcji eliminując tym samym konflikty społeczne i zagrożenia wynikające z sąsiedztwa potencjalnie uciążliwych funkcji,
   - wykształcenie prawidłowego i adekwatnego do potrzeb układu dróg publicznych służących zapewnieniu dobrego dostępu służb do wszystkich potencjalnych nieruchomości na terenie objętym planem,
   - nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6 lub więcej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
   - poszanowanie praw nabytych,
   - wykształcenie korzystnej struktury przestrzennej oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej umożliwiającej lepsze wykorzystanie potencjału terenów,
   - eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa).

6. Prawo własności poprzez:
   - uwzględnienie wniosków właścicieli,
   - poszanowanie praw nabytych, lub też przewidzenie w prognozie finansowej stosownych odszkodowań,
   - ograniczenie do niezbędnego minimum (w kontekście potrzeb prawidłowego ukształtowania ładu przestrzennego) wprowadzania przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych,
   - szczegółową analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów,

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
   Na obszarze objętym planem brak elementów, które mogą być szczególnie istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:
   - zachowanie i ochrona istniejącej zieleni w dolinie cieku jako korytarza ekologicznego,
   - wykształcenie prawidłowego i adekwatnego do potrzeb układu dróg publicznych,
   - dopuszczenie stosunkowo intensywnego zagospodarowania terenów zabudową mieszkaniową umożliwiającego uzyskanie korzystnej ekonomicznie i ekologicznie, zwartości zabudowy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez:
   - dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem iż sieci infrastruktury technicznej, należy realizować w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren MN,
   - dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną ze słońca,
   - dopuszczenie, lokalizowana źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV,
   - dopuszczenie rozbudowy lub budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się realizację konstrukcji wsporczych dla urządzeń nadawczych wyłącznie na dachach budynków przy zachowaniu maksymalnej wysokości obiektów budowlanych określonych dla terenu.

10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
    Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:
    - ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),
    - projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 24.02.2022r. do 24.03.2022r. do publicznego wglądu, z terminem wnoszenia uwag do dnia 07.04.2022r. W wyznaczonym terminie wniesiono 3 uwagi, które zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Oświęcim. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.05.2022 r. do 02.06.2022 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 17.06.2022 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagę, która została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Oświęcim. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.07.2022 r. do 16.08.2022 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 30.08.2022 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.
    - ze względu na brak nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Oświęcim nie dokonuje rozstrzygnięcia, które

wynika z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Projekt planu zwiększa ilość terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o około 3,5 ha, w stosunku do stanu istniejącego i planów obowiązujących, w związku z czym zapotrzebowanie na wodę lokalnie wzrośnie. Biorąc jednak pod uwagę nieznaczącą, w skali miasta, wielkość nowych terenów mieszkaniowych, wyraźnie negatywne trendy demograficzne objawiające się coroczną depopulacją miasta, oraz spadkowy trend zużycia wody w gospodarstwach domowych, należy przyjąć, że brak jest podstaw do przyjęcia iż zapotrzebowanie w skali miasta ulegnie zwiększeniu. Przyjmując nawet bardzo wysoki poziom wykorzystania terenu w przeciągu najbliższych 10-20 lat, wynoszący 70%, należy przyjąć, że ilość mieszkańców w obszarze objętym planem wzrośnie maksymalnie o około 100-150 osób, a nawet w przypadku intensywnego zagospodarowania zabudową szeregową części terenu liczba ta nie powinna przekroczyć 300 osób (dla porównania: średnia gęstość mieszkańców/km^2 dla terenów zabudowanych wynosi w mieście około 2400, co daje na terenie objętym planem około 84 osoby). Obszar objęty planem daje tym samym możliwość zwiększenia populacji miasta (a raczej przesunięcia) o 0,2-0,4%, co nie zagraża w skali miasta możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla terenów objętych planem, o ile nie wystąpią nieprzewidywalne na dziś zmiany w dostępności wody w ogóle.

Niezależnie od powyższego wodociąg 110mm biegnący w ulicy Michała Foksa i Zachodniej zapewnia dostawę wody na odpowiednim poziomie. Dopiero gwałtowny rozwój zabudowy terenów tego rejonu może spowodować potrzebę rozbudowy infrastruktury wodociągowej.

- art. 1, ust. 3: ważenie interesu publicznego i prywatnego.

Rozwiązania planu szanują prawa nabyte wynikające w szczególności z planów obowiązujących, choć nie jest to reguła bezwzględna i prognoza finansowa wskazuje tereny gdzie prawa nabyte podlegają korekcie rodząc potencjalne, oszacowane w prognozie, skutki finansowe. Rozwiązania rodzące skutki finansowe są podyktowane szeroko pojętym interesem publicznym – zapewnieniem dostępu komunikacyjnego dla nowych terenów zabudowy oraz zapewnieniem prawidłowej szerokości pasów drogowych.

W planie przywiązuje się dużą wagę do zasady równego traktowania różnych podmiotów przy ustalaniu sposobów zagospodarowania podobnych terenów. Ma to odzwierciedlenie w szczególności w sposobie ustalania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które plan miejscowy stara się przyjmować na poziomie jak najkorzystniejszym.

Wyważenie interesu publicznego i prywatnego znajduje odzwierciedlenie w wysokim stopniu uwzględnienia wniosków osób prywatnych (złożonych na etapie zmiany studium).

Dalszy przebieg procedury, w szczególności wyłożenie do publicznego wglądu wykaże, na ile wstępne rozstrzygnięcia zostaną przyjęte przez właścicieli nieruchomości.

- art. 1, ust. 4: uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
   Obszar objęty planem położony jest w bardzo niewielkiej odległości od jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta tj. drogi krajowej nr 44, ponadto jest kontynuacją zabudowy osiedla Monowice od strony centrum miasta. Odległość dojścia i dojazdu do drogi krajowej z terenu objętego planem zawiera się granicach 120-630 m więc jest wyjątkowo korzystna. Biorąc również pod uwagę dostęp do przystanków komunikacji miejskiej oraz drogi pieszo-rowerowej usytuowanej wzdłuż jedni drogi krajowej można uznać że ukształtowanie struktury przestrzennej jest doskonałe i nie daje już żadnych możliwości poprawy.

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
   Jak wspomniano w poprzednim punkcie dostęp do przystanków transportu publicznego w DK 44 jest znakomity. Długość dojścia z terenu objętego planem nie przekracza 650m a średnio wynosi około 300m. W związku z powyższym lokalizacja terenu zabudowy mieszkaniowej jest wyjątkowo korzystna z analizowanego punktu widzenia.

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
   Dwie kwestie decydują o jakości przestrzeni w zakresie rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Po pierwsze projektowane drogi wyznaczono w pasach o szerokości zapewniających swobodę bezpiecznego rozdzielania ruchu rowerowego i samochodowego, dotyczy to również przyległych do planu dróg publicznych, dla których zadbano o możliwość poszerzenia pasów drogowych. Uniknięto ponadto tworzenia dróg publicznych bez przejazdu, co istotnie skraca drogi dojścia i dojazdu szczególnie w ruchu pieszym. Druga kwestia wynika z lokalizacji terenu w bardzo bliskim sąsiedztwie DK 44, wzdłuż której zrealizowano drogę rowerową prowadzącą w kierunku centrum miasta.

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
   Argumenty wymienione w pkt 1 do 3 wskazują jednoznacznie na głębokie uzasadnienie lokalizacji terenów mieszkaniowych w tym rejonie. Kwestie doskonałej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz usytuowanie terenu w „luce urbanistycznej" wskazują na trafność przeznaczenia tego terenu właśnie na funkcje mieszkaniowe nawet pomimo bliskiego sąsiedztwa terenów produkcyjnych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miasta Oświęcim podjęła uchwałę nr LIV/1032/18 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjmując „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Oświęcim w okresie od 1.09.2014 r. do 30.06.2018 r.".

Projekt planu obejmuje fragment Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Foksa. Grabowiecką. Grobelną, Stawową. Połowiecką, Dąbrówki. Rolną i Fabryczną uchwalony uchwałą Nr LIII/513/02 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23.01.2002 r. Plan opracowany został w celu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Założenia planu realizowane sukcesywnie, istnieją jeszcze duże rezerwy terenowe. W punkt 2.2.7.

analizy uznano, iż Plan nie wymaga aktualizacji jednakże ze względów merytorycznych, uzasadnione było ujęcie całego kwartału zabudowy w jednym planie w celu zapewnienia możliwości wypracowania spójnego i funkcjonalnego wewnętrznego układu komunikacyjnego całego kwartału.

Pozostała część obszaru objętego projektem nie posiada obowiązującego planu, co w pkt 2.2 analizy poprzez zdanie „*Docelowo planuje się pokrycie całego obszaru miasta w 100% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego*" wskazuje na potrzebę sporządzenia niniejszego planu.

Ponadto analiza sugeruje rozważenie podjęcia procedury aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta w granicach administracyjnych, z uwagi na występujące w tym zakresie duże oczekiwania mieszkańców wyrażone składanymi w tym względzie wnioskami co również realizuje w części sporządzany projekt planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego", w której oszacowano możliwe zmiany w dochodach jak i wydatkach Budżetu, będące następstwem przyjętych w planie rozwiązań. Prognoza skutków finansowych wskazała na znaczący niekorzystny udział wydatków w bilansie. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest struktura terenów objętych planem, tj. wyłącznie mieszkalny charakter terenów, co powoduje stosunkowo małą ilość bezpośrednich wpływów podatkowych i jednocześnie stosunkowo wysokie koszty budowy infrastruktury technicznej.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń sporządzanego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim" przyjętego uchwałą nr XLV/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r.