

Projekt

z dnia 13 lipca 2023 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY OŚWIĘCIM**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w sołectwie Włosienica w rejonie ulic 1 Maja i Lazurowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr L/419/22 Rady Gminy Oświęcim z dnia 22 czerwca 2022 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w sołectwie Włosienica w rejonie ulic 1 Maja i Lazurowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oświęcim przyjętego uchwałą Rady Gminy Oświęcim nr XLVIII/540/18 z dnia 20 czerwca 2018 r., wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Oświęcim nr XI/105/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r. **Rada Gminy Oświęcim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów określone symbolem terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenie graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granice stref kontrolowanych (70 m i 130 m) sieci gazowej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w sołectwie Włosienica w rejonie ulic 1 Maja i Lazurowej, o powierzchni 3,68 ha;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Oświęcim;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich

powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** (funkcji uzupełniającej) – należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające, obejmujące maks. 49% powierzchni działki budowlanej lub do 49% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej, realizowane jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku czy budowli, z wyłączeniem drugorzędnych elementów jak: balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wykusze i okapy. Linia ta nie dotyczy sieci, obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu, parkingów, placów postojowych, wiat przystankowych, a także przyłączy infrastruktury do obiektu;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku, 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;
  - b) wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenów**

§ 5. 1. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 3) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

2. Oznaczenie cyfrowe zastosowane na rysunku planu stanowi kolejny numer terenu w grupie tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 6. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładui przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego**

§ 7. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 8. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych i usługowych materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu.

§ 9. Ustala się zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny oznaczone symbolem **MNW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 11. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

§ 12. Dopuszcza się, niezależnie od przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu, lokalizację:

- 1) komunikacji pieszej i rowerowej;
- 2) zieleni.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne**

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 15. Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego:

- 1) "Oświęcim-Polanka" (WK1075);
- 2) "Oświęcim-Polanka 1" (WK16650).

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 6.**

##### **Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej**

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, jeśli pozwalają na to warunki techniczne, należy prowadzić równoległe do dróg, bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.
  2. Zaopatrzenie w wodę pitną wraz z zabezpieczeniem przeciwpożarowym terenu z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.
  3. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody (studni), zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.
  5. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.
  6. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.
  7. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.
  8. Odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519).
  9. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.
  10. W strefach kontrolowanych sieci gazowej oznaczonych graficznie na rysunku planu:
    - 1) obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

#### **Rozdział 7.**

##### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

§ 19. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem poprzez:
  - a) publiczną drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDL**;

- b) publiczną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) ustala się następujące, minimalne szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 4:
- a) droga oznaczona symbolem **KDL**: 11,5 m;
- b) droga oznaczona symbolem **KDD**: 10 m;
- 3) z uwagi na lokalne przewężenia spowodowane istniejącym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających niż te, o których mowa w pkt 2, zgodnie z rysunkiem planu lub przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg.

§ 20. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem MN - 2 miejsca na 1 mieszkanie lub lokal usługowy.

§ 21. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc postojowych.

§ 22. 1. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) parkingów terenowych;
- 3) garaży podziemnych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

§ 23. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące zasady i warunki:

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek - 600 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

§ 24. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 25. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW - 2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: jednorodzinne, wolnostojące budynki mieszkalne;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne: budynki usługowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i garaże dla samochodów osobowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - garaże i budynki gospodarcze - 6 m;
    - budynki pozostałe - 10 m;
    - budowle - 10 m;
  - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,1 - 0,5 maksymalna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%;
  - d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - 40%;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- 8 m garaże i budynki gospodarcze;
- 16 m pozostałe budynki;

f) geometrię dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych - spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- dla budynków gospodarczych i wolnostojących garaży - płaskie (o kącie nachylenia do 12°) lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 26. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** i **KDD** ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

## **Rozdział 11.** **Przepisy końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oświęcim.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Oświęcim.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Oświęcim

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Oświęcim

z dnia.....2023 r.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Oświęcim

z dnia ..... 2023 r.

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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Procedura formalno – prawna jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.)

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu likwidację rezerwy terenu pod projektowaną drogę główną (obwodnica miasta Oświęcim), z uwagi na zmianę jej przebiegu. Zmiana planu obejmuje również zmianę przeznaczenia podstawowego terenów usługowych położonych dotychczas w strefie uciążliwości projektowanej drogi głównej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ustaleniami studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje działki stanowiące własność prywatną. Zmiana ustaleń planu jest zgodna z wnioskami właścicieli terenów. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu poprawę możliwości zagospodarowania działek poprzez korekty projektowanej sieci dróg głównych, jak również korekty zasad zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami studium, a także faktycznym kierunkiem zagospodarowania terenów w najbliższym sąsiedztwie.

- wymagania dotyczące ładunku przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi formami ochrony przyrody (brak szczególnych wartości przyrodniczych). Na całym obszarze objętym planem występują udokumentowane złoża kopalin (węgiel kamienny);

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, ani dobra kultury współczesnej;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;

- rozwój infrastruktury technicznej – z uwagi na charakter obszarów objętych planem miejscowym w planie nie przewiduje się konieczności budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wykonywaniem zadań własnych przez gminę.

Plan miejscowy jest również zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Oświęcim (uchwała nr LV/458/22 Rady Gminy Oświęcim z dnia 26 października 2022 r.), w której wskazuje się na konieczność dostosowania zapisów planów miejscowych do ustaleń studium, a także obowiązujących przepisów prawa i zmian zachodzących w przestrzeni gminy.