

Konferencja  
Konferencja  
Rada

19.XI 2018r.

1.12.18.

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia ..... 2018 r.

Numer rejestrowy w kierowanych  
na sesję Rady Miasta 14/18

Projekt

z dnia 6 listopada 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXIII/437/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1523 z późn. zm.), Rada Miasta Oświęcim uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się tekst jednolity uchwały Nr XXIII/437/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A zmienionej uchwałą Nr L/976/18 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 czerwca 2018r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A - w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Tekst jednolity uchwały uchwały Nr XXIII/437/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A, podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego w formie obwieszczenia.

§ 3. Wykonanie uchwały zleca się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zatwierdzam

(data, miejscowość, podpis (prezydenta))

Przekazano do Rady Miasta w dniu 15.11.18

Poz. centralnego rejestru projektów uchwał

Rady Miasta 5031/18

officjalne  
(podpis pracownika Wydz. OR)

Wnoszę o ujęcie przedmiotowego projektu uchwały w porządku obrad sesji RM w dniu 28.11.18

Radca Prawny  
Paweł Głównia

Naczelnik Wydziału Architektury  
i Urbanistyki  
mgr Małgorzata Potaczek

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Oświęcim

z dnia.....2018 r.

Obwieszczenie

Rady Miasta Oświęcim

z dnia

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXIII/437/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1523 z późn. zm.), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały Nr XXIII/437/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 20 lipca 2016r. poz. 4392) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr L/976/18 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 czerwca 2018r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 10 lipca 2018r. poz. 4898).

Załącznik graficzny do uchwały Nr XXIII/437/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2016r. nie uległ zmianie.

Załącznik do obwieszczenia

Rady Miasta Oświęcim z dnia.....

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXIII/437/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A

**UCHWAŁA NR XXIII/437/16**

**RADY MIASTA OŚWIECIM**

**z dnia 29 czerwca 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Fabrycznej, oznaczonego literą A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778) Rada Miasta Oświęcim uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Fabrycznej, oznaczonego literą A, uchwalonego uchwałą Nr L/510/05 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 października 2005r. (Dz. U. Woj. Małopolskiego Nr 737 z dnia 29 grudnia 2005, poz. 5374); w zakresie określonym uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr X/160/15 z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu; zwaną dalej „miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Fabrycznej, oznaczonego literą A” lub w skrócie „planem”, nienaruszającym ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim przyjętego uchwałą Nr XLIII/798/13 Rady Miasta Oświęcim w dniu 30 października 2013r.

2. Niniejsza uchwała dotyczy obszaru o powierzchni 18,52 ha; którego granice zostały określone w załączniku nr 1 do Uchwały Rady Miasta Oświęcim Nr X/160/15 z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Fabrycznej, oznaczonego literą A.

**§ 2. 1.** Uchwała obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

- 1) przepisy ogólne określone w rozdziale I uchwały;
- 2) zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze planu określone w rozdziale II uchwały;
- 3) przeznaczenie terenów, określone w rozdziale III uchwały;
- 4) zasady rozwoju infrastruktury technicznej określone w rozdziale IV uchwały;
- 5) przepisy końcowe określone w rozdziale V uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu.

3. Częścią uchwały jest rozstrzygnięcie, stanowiące załącznik nr 2, określające sposób 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.:

4. Do niniejszej uchwały nie dołączono rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały złożone uwagi do projektu planu na jego wyłożeniu do publicznego wglądu.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Oświęcim, chyba że z tekstu planu wynika inaczej;
2. **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
3. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:1000;
4. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5. **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym wraz z cyfrą przypisaną do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia;

6. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu wyznaczającą granice terenu o ustalonym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania pokrywającą się z linią określającą granicę obszaru objętego planem;

7. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony planem jako przeważający na wyznaczonym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy zagospodarowania terenu tj.:

- 1) zieleni urządzonej, niezbędnej do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,
- 2) urządzeń budowlanych zapewniających możliwość prawidłowego użytkowania obiektów;

8. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i jest realizowany na warunkach określonych w planie;

9. **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być ustalony na etapie projektowania inwestycyjnego;

10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – jest to linia wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście planu, określająca dopuszczalne zbliżenie budynku, do linii rozgraniczającej terenu;

11. **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

12. **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;

13. **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;

14. **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzek po obrysie zewnętrznym budynku, z wyłączeniem tarasów i balkonów;

15. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej,

16. **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;

17. **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;

18. **wysokości obiektu budowlanego** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od najniższej położonej naziemnej części obiektu do jego części najwyższej.

19. **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych

20. **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

21. **urządzeniach reklamowych** - przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

22. **tablicy reklamowej** - przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

23. **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe - wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym (w tym tzw. billboardy):

- 1) płaszczyznowe - o powierzchni ekspozycji (elewacji) większej niż 4,0m<sup>2</sup>,



- 2) trójwymiarowe - o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 1,5m, o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,
- 3) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 7,0m od poziomu przyległego terenu,

24. **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997;

25. **działce budowlanej** należy przez to rozumieć definicję, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Określone w § 2 ust.1 pkt. 3 zasady przeznaczenia terenu obejmują:

- 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt. 7;
- 2) uzupełniający rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §3 pkt.8

5. W terenie wydzielonym linią rozgraniczającą, pokrywającą się z linią określającą granicę obszaru objętego planem; należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie - przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi - na cele przeznaczenia uzupełniającego.

6. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, są:

- 1) **granica obszaru objętego planem** stanowiąca linię rozgraniczającą biegnącą po obrzeżu opracowania planu;
- 2) **linia rozgraniczająca**, wyznaczające granice terenu o ustalonym przeznaczeniu oraz o ustalonych warunkach zabudowy i zagospodarowania pokrywająca się z granicą obszaru objętego planem;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** wyznaczona na rysunku planu i opisana w tekście planu, określa dopuszczalne zbliżenie budynku do linii rozgraniczającej, w tym jego części podziemnych i nadziemnych, dopuszcza się wysunięcie przed wyznaczoną linię: schodów, ganków, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów i detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,2 m. W sytuacji nie wrysowania na rysunku planu i nie określenia w tekście planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, o odległości w jakiej lokalizowane mogą być budynki od linii rozgraniczającej decydują przepisy odrębne, a w sytuacji braku przeciwwskazań mogą być one lokalizowane w linii rozgraniczającej.

4) teren wyznaczony linią rozgraniczającą oznaczono na rysunku planu symbolem literowymi i cyfrą:

**1P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,

**1KDG** – tereny dróg publicznych – droga główna,

**1KDL** – tereny dróg publicznych – droga lokalna,

**1KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa.

7. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:

- 1) Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego o nazwie „Oświęcim – Polanka”.

## **Rozdział 2. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU**

§ 5. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W celu zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych terenu objętego planem nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. W obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

3. W obszarze planu ustala się, że wszelka uciążliwość wynikająca z lokalizowanych urządzeń i obiektów oraz prowadzonej działalności musi ograniczać się do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, a emisje (m.in. hałas, wibracje, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych) nie mogą przekraczać obowiązujących standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska – szczególnie dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się realizacji obiektów bez wyposażenia ich w urządzenia infrastruktury technicznej, – przez które rozumie się sieci i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne.

5. Wszystkie ciekі, w tym niewydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości przepływu wód w ciekach, w tym przy skrzyżowaniu z infrastrukturą drogową. Dopuszcza się możliwość ich przebudowy, w tym korekty trasy, pogłębiania, profilowania skarp i dna, zwiększania przepustowości, częściowego zarurowania lub przekrycia na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, zgodnie z przepisami odrębnymi, zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

5. W przypadku wystąpienia siedlisk i chronionych gatunków w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie realizacja ustaleń planu nie może naruszać zakazów z zakresu ochrony gatunkowej.

6. Obszar objęty planem w całości położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego o nazwie „Oświęcim – Polanka”. Ze względu na podziemny charakter ewentualnej przyszłej eksploatacji i brak możliwości na obecnym etapie określenia jej zakresu – brak podstaw do formułowania zakazów, nakazów i ograniczeń.

7. W obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków oraz wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Według materiałów Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie planu pozostają zachowane obiekty z czasów II wojny światowej, związane z funkcjonowaniem obozu w Monowicach i zakładów chemicznych, są to pozostałości obiektów obronnych, schronów, relikty obiektów związanych z fabryką zbrojeniową. Ewentualne wyburzenie czy przebudowa takich obiektów wymaga zaopiniowania przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora zabytków. Zdecydowanie zachowania wymagają jednoosobowe schrony przeciwlotnicze.

8. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zgodnie z przepisami ustawy, Prawo ochrony środowiska, ewentualna uciążliwość emisyjna wynikająca z prowadzonej działalności związanej z eksploatacją instalacji, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 2) zasadę ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw dla nowych obiektów, z dopuszczeniem realizacji indywidualnego sposobu zaopatrzenia obiektów w ciepło z obowiązkiem wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i wysokosprawnych urządzeń grzewczych lub zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

9. Dla terenu 1P/U nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

10. Dla ochrony powierzchni ziemi oraz gleby w obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem: nasypów do 0,50m powyżej powierzchni terenu i wykopów do 1,50m poniżej powierzchni terenu. Zakaz nie dotyczy:
  - a) budowy dróg i urządzeń drogowych, w tym murów oporowych,
  - b) realizacji zabudowy oraz terenów bezpośrednio przyległych do budynków w odległości do 5m od zewnętrznych ścian budynków,

c) obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz budową, utrzymaniem, remontem urządzeń wodnych,

2) obowiązek zdjęcia oraz wykorzystania na cele poprawy wartości użytkowej gruntów, próchnicznej warstwy gleby z gruntów rolnych zgodnie przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

11. Ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy, zgodnie Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

12. Zgodnie z przepisami odrębnymi od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują strefy techniczne. W terenach objętych strefami technicznymi od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia dla zainwestowania. Zasięg, nakazy i zakazy dla zainwestowania w terenie strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają przepisy odrębne w zależności od sieci lub urządzenia oraz zamiaru inwestycyjnego.

13. Tereny położone w obszarze objętym planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem.

14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Oprócz ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od dojazdów nie wydzielonych na rysunku planu, a koniecznych dla prawidłowej obsługi terenów budowlanych.

15. Ustala się następujące zasady realizacji reklam:

1) w granicach obszaru objętego planem mogą być lokalizowane urządzenia reklamowe (w tym wielkogabarytowe urządzenia reklamowe) oraz tablice reklamowe;

2) nakaz spełnienia następujących zasad dotyczących realizacji tablic i urządzeń reklamowych:

a) lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych od strony drogi krajowej nr 44 – ul. Fabryczna, nie bliżej tej drogi niż wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) w miejscach widocznych z drogi krajowej nr 44 – ul. Fabryczna nie mogą być sytuowane tablice i urządzenia reklamowe emitujące lub odbijające światło, przy dopuszczeniu stosowania podświetlonych reklam lub szyldów umieszczanych na budynkach, informujących o prowadzonej działalności o niskim, stałym natężeniu światła,

c) przy realizacji tablic i urządzeń reklamowych na fasadach budynków uwzględnienie możliwości wykorzystania dla celów reklamowych i informacyjnych łącznie max. 20% powierzchni elewacji danego budynku przy zakazie przesłaniania otworów okiennych i drzwiowych.

16. Ustala się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką zgodnie z przepisami odrębnymi.

17. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

18. Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:

1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;

2) przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska;

3) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

4) ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.

## **§ 6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, należy uwzględnić zasady zawarte w niniejszym planie.

2. W terenach budowlanych dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów działek:

- 1) zgodnie z ustaleniami określonymi w ust.3 dotyczącymi wielkości nowych działek budowlanych;
- 2) w celu powiększenia, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;
- 3) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów;
- 4) w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej ;
- 5) w innych przypadkach, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, przepisach ustawy prawo wodne oraz w przepisach innych ustaw regulujących kwestie podziału nieruchomości;
- 6) dokonywanie nowych podziałów wymaga utrzymania zasady, że drogi zapewniające do niej dojazd są prostopadłe do granic działki. W sytuacji, gdy kształt istniejącej dzielonej działki uniemożliwia wydzielenie dojazdu pod kątem prostym dopuszcza się od powyższej zasady tolerancję wynoszącą do 30°.

3. Ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki w terenie 1P/U: 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki w terenie 1P/U: 25m
- 3) dopuszcza się możliwość obniżenia o 20% ustalonych w ust. 3 parametrów wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych w sytuacjach, gdy wielkość działki (działek), z której następuje wydzielenie uniemożliwia utrzymanie ustalonych parametrów.

### **Rozdział 3. PRZEZNACZENIE TERENÓW**

§ 7. 1. Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P/U z podstawowym** przeznaczeniem pod obiekty budowlane i urządzenia:

- 1) produkcyjne;
- 2) produkcyjno -usługowe;
- 3) usługowe (w tym centra logistyczne oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>);
- 4) składów, magazynów;
- 5) parków technologicznych;

wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym.

2. Jako przeznaczenie **uzupełniające** w terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków gospodarczych i garaży; związanych z funkcją podstawową;
- 2) placów rozładunkowo – manewrowych, związanych z funkcją podstawową;
- 3) parkingów (w tym ogólnodostępnych);
- 4) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunalnej (w tym rowów odwadniających);
- 5) dróg, dojazdów nie wydzielonych i dojść pieszych;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) innych nie wymienionych w pkt 1 – 6 urządzeń budowlanych zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 8) zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się, iż w terenie 1P/U obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji:
  - a) mieszkań wbudowanych i odrębnych budynków mieszkalnych,



b) usług z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa, nauki (z wyjątkiem parków technologicznych), opieki przedszkolnej, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, turystyki, sportu, świadczenia usług pocztowych i telekomunikacyjnych;

c) punktów zbierania, przeładunku, handlu złomem oraz innymi odpadami,

d) składowisk odpadów;

2) w przypadku realizacji zapleczy administracyjnych i socjalnych jako odrębnych budynków, nakaz kształtowania ich otoczenia z zastosowaniem zieleni urządzonej o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych.

3) w ramach działalności produkcyjnej dopuszcza się przetwarzanie odpadów pod warunkiem, że ich magazynowanie odbywa się wyłącznie wewnątrz budynków.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej 1KDD prowadzonej równolegle do drogi głównej 1KDG (ul. Fabrycznej) oraz z drogi lokalnej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu, zgodnie z przepisami odrębnymi; układ uzupełniający stanowić mogą drogi i dojazdy nie wydzielone.

6. W celu osiągnięcia pożądanych efektów funkcjonalno- przestrzennych oraz dla zapewnienia ładu przestrzennego, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków: max 25m,

b) dla obiektów małej architektury: max 3,5m,

c) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość należy dostosować do wymagań funkcjonalnych, użytkowych, technicznych oraz technologicznych tych obiektów, jednak nie może ona przekroczyć 40m.

2) zasadę, aby dachy budynków były płaskie, względnie dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci od 13° do 35° - w dostosowaniu do funkcji i rozpiętości budynków z uwzględnieniem wymogów technicznych i technologicznych,

3) możliwość realizacji doświetleń na dachach;

4) zasadę, stosowania jednorodnych materiałów wykończeniowych lub jednorodnej kolorystyki budynków w ramach działki budowlanej;

5) zasadę, aby dachy posiadały kolory ciemniejsze niż ściany zewnętrzne budynków; wprowadza się zakaz stosowania na elewacjach budynków i pokryciach dachowych kolorów jaskrawych oraz jako materiałów wykończeniowych elewacji: sidingu, blachy falistej i płaskiej, za wyjątkiem systemowych okładzin i kasetonów elewacyjnych wykonanych z takiej blachy.

7. Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej.

8. Ustala się, że wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 80% powierzchni działki budowlanej.

9. Nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, a maksymalny ustala się na poziomie 3,0.

10. Ustala się zasadę obsługi parkingowej:

1) dla produkcji: 2mp/10 zatrudnionych (na jedną zmianę);

2) dla usług: 1mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

3) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej jednego miejsca parkingowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc postojowych. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.

4) ustala się możliwość realizacji miejsc postojowych w budynkach, na parkingach naziemnych, nadziemnych i podziemnych, w tym wielopoziomowych.

11. Ustala się nakaz lokalizacji elementów zagospodarowania o niskich walorach estetycznych (np. śmietniki, place składowe, place rozładunkowo manewrowe) w miejscach nie eksponowanych widokowo z drogi krajowej nr 44, a w przypadku braku takiej możliwości obowiązuje stosowanie od strony drogi krajowej ogrodzenia z muru pełnego lub przesłanianie niekorzystnych elementów zagospodarowania pasami zieleni zimozielonej (np. żywopłot).

12. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń:

- 1) o wysokości przekraczającej 2,0m;
- 2) z muru pełnego, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w ust 11 oraz murków o wysokości nie przekraczającej 0,7m;
- 3) pełnych z blachy;
- 4) ażurowych z betonu (przęsła);
- 5) w terenach dróg publicznych klasy głównej 1KDG, dojazdowej 1KDDi lokalnej 1KDL;
- 6) bliżej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowów odwadniających;
- 7) bliżej niż 2,5m od krawędzi jezdni dojazdów nie wydzielonych.

13. Nakazuje się kształtowania wokół terenu 1P/U (szczególnie wzdłuż rowów odwadniających oraz w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej) pasów lub szpalerów zieleni izolacyjnej.

**§ 8. 1.** Wyznacza się **tereny komunikacji** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) tereny dróg publicznych:

- a) 1KDG - droga główna,
- b) 1KDL - droga lokalna,
- c) 1KDD - droga dojazdowa.

2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg i ulic zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się, iż w terenach budowlanych minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego wynosi 5m.

4. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg KDG, KDL i KDD z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych

5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas L, D

6. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach komunikacji, ustala się możliwość realizacji:

- 1) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) niezbędnych urządzeń technicznych dróg;
- 5) urządzeń do obsługi komunikacji zbiorowej;
- 6) rowów odwadniających;
- 7) zieleni.

#### **Rozdział 4.**

#### **ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 9. 1.** Ustala się generalne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujące w całym obszarze objętym planem:

- 1) należy zachować zasady uzbrojenia terenu obowiązujące w zakresie ideowego układu sieci infrastruktury technicznej obowiązujące w obszarze miasta, uściślenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz innych parametrów projektowanych sieci następować będzie na etapie projektu budowlanego;
- 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 3) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zarówno o charakterze tranzytowym jak i lokalnym;
- 4) w obszarze objętym planem dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się możliwość budowy urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, w tym: słonecznej, geotermalnej i innej; użycie, wielkość i lokalizacja urządzeń związanych z pozyskiwaniem tej energii musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) System zaopatrzenia w wodę ma zapewnić odbiorcom wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników w obszarze objętym planem;
- 3) zaopatrzenie w wodę należy przewidzieć z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o wodociąg o średnicy 315mm zlokalizowany w ulicy Fabrycznej i Pod Borem;
- 4) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury a także zadrzewień w związku z umożliwieniem dostępu i obsługi eksploatacyjnej wymaga zapewnienia właściwych odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych należy przewidzi w oparciu o istniejącą kanalizację sanitarną o średnicy 400mm biegnącą wzdłuż ulicy Pod Borem i istniejącą kanalizację sanitarną o średnicy 250mm i 200mm biegnącą w ul. Gospodarczej, przy możliwości jej remontu, rozbudowy, modernizacji, przebudowy lub przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość:
  - a) budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków przemysłowych,
  - b) wprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego oczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) jako główny odbiornik ścieków sanitarnych i ewentualnie przemysłowych Miejsko – Przemysłową Oczyszczalnię Ścieków w Oświęcimiu;
- 4) odprowadzanie wód opadowych z obszaru planu w oparciu o istniejącą kanalizację deszczową zlokalizowaną w terenie 1KDG oraz z wykorzystaniem rowów odwadniających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu po uprzednim podczyszczeniu tych wód;
- 5) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury a także zadrzewień w związku z umożliwieniem dostępu i obsługi eksploatacyjnej wymaga zapewnienia właściwych odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla powierzchni ściśle utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha obowiązuje konieczność realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu energetycznego ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, z zapewnieniem możliwości ich modernizacji i rozbudowy;
- 2) zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną w oparciu o rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych SN i nN oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN;
- 3) możliwość budowy nowych linii elektroenergetycznych SN i nN zarówno w wykonaniu kablowym jak i napowietrznym w zależności od potrzeb, z umożliwieniem przyłączenia nowych podmiotów w zależności od wartości ich mocy przyłączeniowej na poziomie wszystkich napięć;
- 4) nowe stacje transformatorowe należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, jako stacje wolnostojące lub napowietrzne (słupowe); w przypadku realizacji wolnostojących stacji transformatorowych niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok. 20m<sup>2</sup> oraz dojazdu a w przypadku słupowych ok. 6,0 m<sup>2</sup>.
- 5) lokalizacja i ilość nowych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej dla projektowanych obiektów i zostanie ustalona na etapie decyzji administracyjnych;
- 6) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują strefy techniczne, których wielkości i możliwości zagospodarowania określają przepisy odrębne, dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w odległości mniejszej niż:
  - 6m od skrajnego przewodu linii napowietrznych SN,
  - 2m od skrajnego przewodu linii napowietrznych nN,
  - 2m od osi kabla linii kablowych SN i nN,
  - 15m od stacji transformatorowych SN/nN;
- 7) zaleca się lokalizację linii SN i nN wzdłuż lub w obrębie dojazdów nie wydzielonych albo linii rozgraniczających dróg publicznych.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu gazowniczego ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń gazowych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy;
- 2) zaopatrzenie w gaz planowanych obiektów kubaturowych należy przewidzieć z sieci średnioprężnej zasilanej ze stacji redukcyjno-pomiarowej zlokalizowanej na terenie osiedla Monowice; zasilanie nowych odbiorców wymagać będzie rozbudowy istniejącej sieci gazowej średnioprężnej; najbliższej zlokalizowany gazociąg średnioprężny zlokalizowany jest w obrębie ul. Pod Borem;
- 3) przebieg głównej sieci zasilającej średniego ciśnienia przewiduje się wzdłuż południowej granicy obszaru planu; wyznaczenie lokalizacji gazociągów rozdzielczych następować będzie na etapie decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
- 4) alternatywnie dopuszcza się możliwość zasilania obszaru z realizowanego rurociągu na terenie kompleksu przemysłowego Dwory (rejon firmy Synthos), poprzez realizację przyłącza na obszar objęty planem;
- 5) w przypadku planowania nowych zadań inwestycyjnych na terenie planu, należy w stosunku do sieci gazociągu uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne, w tym zakazy i nakazy obowiązujące w strefach kontrolowanych. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) wskazuje się jako rozwiązanie podstawowe wykorzystanie systemu opartego o miejską sieć ciepłowniczą przebiegającą w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem wzdłuż ul. Fabrycznej;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych technicznie lub ekonomicznie przypadkach, przy zachowaniu przepisów odrębnych stosowanie niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych typu gaz ziemny, olej opałowy, energia elektryczna itp. względnie niekonwencjonalnych źródeł jak energia elektryczna i energia ciepła ziemi;
- 3) wzdłuż sieci ciepłowniczych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:



- 4) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z zapewnieniem możliwości ich modernizacji i rozbudowy;
- 5) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej.

## **Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

**§ 11.** Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Fabrycznej, oznaczonego literą A, uchwalonego uchwałą Nr L/510/05 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 października 2005r. (Dz. U. Woj. Małopolskiego Nr 737 z dnia 29 grudnia 2005, poz. 5374).

**§ 12.** Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

Przewodniczący Rady Miasta

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 16 ust 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 296 z późn. zm.) w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 4 marca 2011 o zmianie ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. Nr 117, poz. 676), który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2012 r., nałożono obowiązek ogłaszania tekstu jednolitego aktu normatywnego innego niż ustawa nie rzadziej niż raz na dwanaście miesięcy, jeżeli był on nowelizowany.

Uchwała Nr XXIII/437/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 20 lipca 2016r. poz. 4392) została zmieniona uchwałą Nr L/976/18 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 czerwca 2018r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej, oznaczonego literą A (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 10 lipca 2018r. poz. 4898).

Załącznik graficzny do uchwały Nr XXIII/437/16 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2016r. nie uległ zmianie.

Niniejsza uchwała stanowi spełnienie obowiązku nałożonego ustawą.

Naczelnik Wydziału Architektury  
i Urbanistyki  
*Polaczek*  
mgr inż. Rafał Polaczek