

**UCHWAŁA NR XXVIII/522/16  
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 30 listopada 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Wysokie Brzegi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Miasta Oświęcim po stwierdzeniu iż ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim uchwalonego uchwałą Nr XLIII/798/13 Rady Miasta Oświęcim w dniu 30 października 2013 r. **uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Wysokie Brzegi zwany w skrócie „planem”, obejmujący tereny określone w uchwale Nr XVII/300/15 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Niniejsza uchwała dotyczy obszaru o powierzchni 1,16ha; którego granice zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały Rady Miasta Oświęcim Nr XVII/300/15 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 grudnia 2015 r.

**§ 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. Do niniejszej uchwały nie dołączono:

- 1) załącznika w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu;
- 2) załącznika określającego 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, gdyż nie zachodzi sytuacja konieczności realizacji zadań własnych gminy w związku z niniejszym planem.

### § 3.

Ilekoć 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 urządzona, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,

- 2) urządzenia budowlane zapewniające 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 nadwiesz, 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. **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową liczoną zgodnie z ISO-PN-ISO 9836:1997;

22. **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:

**1Ez** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka z zabudową,

**1E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,

**1KDZ** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza.

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 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.

3. 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.

4. 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 groduzenia 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.

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 1Ez i 1E 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 nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.

15. 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.

16. 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.

17. 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) w celu powiększenia, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności;
  - 2) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów;
  - 3) w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 4) 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;
- 5) 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<sup>0</sup>.



### Rozdział 3.

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

##### § 7.

1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej– elektroenergetyka z zabudową**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ez** **z podstawowym** przeznaczeniem pod obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym budynki administracyjne i socjalne.

2. Jako przeznaczenie **uzupełniające** w terenie 1Ez, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków gospodarczych i garaży;
- 2) parkingów;
- 3) dróg, dojazdów nie wydzielonych i dojść pieszych;
- 4) 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 obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej 1KDZ biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków administracyjnych: max 25m,
  - b) dla pozostałych budynków: max 9m,
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość należy dostosować do wymagań funkcjonalnych, użytkowych, technicznych oraz technologicznych tych obiektów, jednak nie może ona przekroczyć 45m.
- 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.
6. Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej.
7. Ustala się, że wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 90% powierzchni działki budowlanej.
8. Ustala się minimalny wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,04, a maksymalny na poziomie 1,2.
9. Ustala się zasadę obsługi parkingowej
  - 1) nie mniej niż 5mp/10 zatrudnionych;
  - 2) ustala się obowiązek zabezpieczenia co najmniej dwóch miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca te należy realizować najbliżej wejścia/wyjścia do budynków.
  - 3) ustala się możliwość realizacji miejsc postojowych w budynkach, na parkingach naziemnych, nadziemnych i podziemnych, w tym wielopoziomowych.

## § 8.

1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej– elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**; obejmujący istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenie 1E, ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) budynków gospodarczych i garaży;
  - 2) parkingów;
  - 3) dróg, dojazdów nie wydzielonych i dojść pieszych;
  - 4) 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 obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej 1KDZ biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. W celu osiągnięcia pożądaných efektów funkcjonalno- przestrzennych oraz dla zapewnienia ładu przestrzennego, ustala się:
- 1) maksymalną wysokość:
    - a) dla budynków gospodarczych i garaży: max 9m,
    - b) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość należy dostosować do wymagań funkcjonalnych, użytkowych, technicznych oraz technologicznych tych obiektów, jednak nie może ona przekroczyć 45m.
  - 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 jednordnej kolorystyki budynków w ramach działki budowlanej;
  - 5) zasadę, aby dachy posiadały kolory ciemniejsze niż ściany zewnętrzne budynków.
6. Ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej.
7. Ustala się, że wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30% powierzchni działki budowlanej.
8. Ustala się minimalny wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,01, a maksymalny na poziomie 0,3.
9. Istniejące obiekty dopuszcza się do utrzymania i ewentualnej rozbudowy.

## § 9.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem:
- 1) tereny dróg publicznych:
    - a) 1KDZ - obejmujący fragment drogi zbiorczej w ciągu istniejącej ulicy Wysokie Brzegi.

2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla drogi klasy KDZ zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych drogi klasy KDZ z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających drogi klasy KDZ.
5. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach komunikacji, ustala się możliwość realizacji:
  - 1) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) ścieżek rowerowych;
  - 3) niezbędnych urządzeń technicznych dróg;
  - 4) urządzeń do obsługi komunikacji zbiorowej;
  - 5) rowów odwadniających;
  - 6) zieleni.

## **Rozdział 4.**

### **ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 10.**

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) zaopatrzenie w wodę należy przewidzieć z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o wodociąg zlokalizowany w ulicy Wielkie Brzegi;
- 3) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy 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 należy przewidzieć w oparciu o istniejącą kanalizację sanitarną biegnącą wzdłuż ulicy Wielkie Brzegi, przy możliwości jej remontu, rozbudowy, modernizacji, przebudowy lub przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji – z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) jako główny odbiornik ścieków sanitarnych Miejsko – Przemysłową Oczyszczalnię Ścieków w Oświęcimiu;
- 3) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci względem zabudowy a także zadrzewień w związku z umożliwieniem dostępu i obsługi eksploatacyjnej wymaga zapewnienia właściwych odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla powierzchni szczelnie 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;
- 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) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują strefy techniczne, których wielkości i możliwości zagospodarowania określają przepisy odrębne.

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

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń gazowych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy, w tym gazociągu średnioprężnego przebiegającego wzdłuż ul. Wysokie Brzegi, który może stanowić źródło gazu dla potencjalnych odbiorców;
- 2) 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 miejski system ciepłowniczy z wykorzystaniem istniejących sieci i urządzeń;
- 2) wzdłuż sieci ciepłowniczych należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się w uzasadnionych technicznie lub ekonomicznie przypadkach, przy zachowaniu przepisów odrębnych stosowanie niskoemisyjnych indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych typu gaz ziemny, lekki olej opałowy, energia elektryczna itp., względnie niekonwencjonalnych źródeł takich jak: energia słoneczna, energia elektryczna i energia ciepła ziemi itp; z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z zapewnieniem możliwości ich modernizacji i rozbudowy;
- 2) 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

#### § 11.

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 2016r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

#### § 12.

W obszarze objętym planem z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.


#### § 13.

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

#### § 14.

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

Przewodniczący Rady

  
Piotr Hertig

Przewodniczący Rady

  
Piotr Hertig

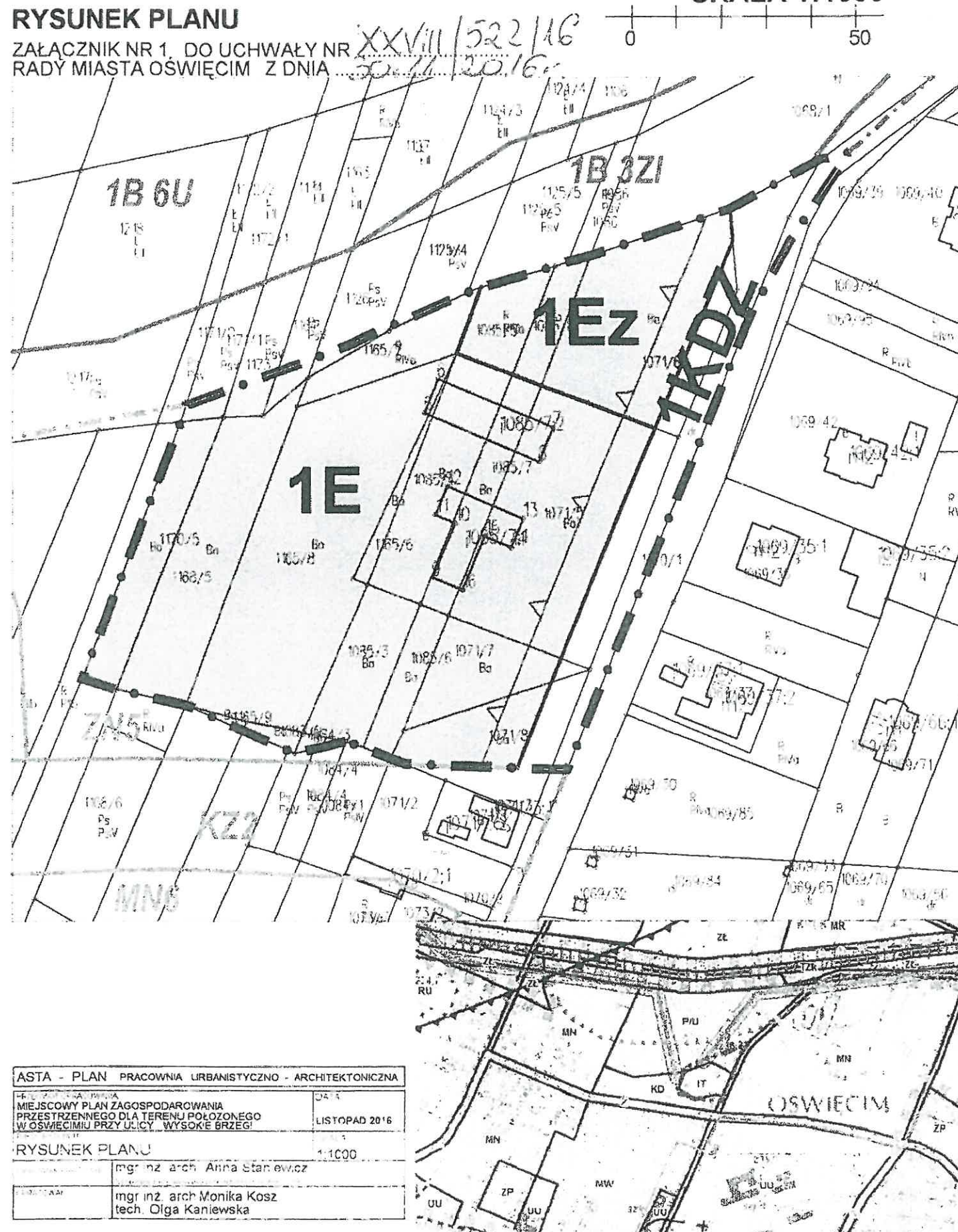


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIECIMIU PRZY ULICY WYSOKIE BRZEGI

## RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1. DO UCHWAŁY NR  
RADY MIASTA OŚWIECIM Z DNIA

SKALA 1:1000



## LEGENDA

### ELEMENTY RYSUNKU PLANU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM  
POKRYWAJĄCA SIĘ Z LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ

LINIA ROZGRANICZAJĄCA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

1Ez

TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
- ELEKTROENERGETYKA Z ZABUDOWĄ

1E

TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
- ELEKTROENERGETYKA

1KDZ

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH  
- DROGA ZBIORCZA

### ELEMENTY OKREŚLONE PRZEPISAMI I DECYZJAMI ODREBNYMI

TEREN OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO  
ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO O NAZWIE "OŚWIECIM - POLANKA"

### USTALENIA OBOWIAZUJĄCE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

USTALENIA MPZP UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR X/133/03 RADY MIASTA OŚWIECIM  
Z DNIA 13.05.2003R. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXI/595/13 RADY MIASTA OŚWIECIM  
Z DNIA 30.01.2013R. UJEDNOLICONEGO UCHWAŁĄ NR LI/971/14 Z DNIA 13.08.2003R.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB INNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ZN

TERENY ZIELENI POŁOŻONEJ I URZĄDZONEJ

KZ

TERENY GŁÓWNYCH ULIC OBSŁUGUJĄCYCH ZESPÓŁ

MN6

TERENY JEDNORÓDZINNEJ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ

USTALENIA MPZP UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR X/138/11 RADY MIASTA OŚWIECIM  
Z DNIA 29.06.2011R. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXI/406/12 RADY MIASTA OŚWIECIM  
Z DNIA 30.05.2012R. UJEDNOLICONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIV/644/13 Z DNIA 27.03.2013R.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB INNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ZI

TERENY ZIELENI RECREACYJNEJ

U

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŚWIECIM

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

### PODSTAWOWE STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

strefy osadnicze miejskie, mieszkaniowo-usługowe - A

w tym:  
strefa A1 - obejmująca dzielnicę północno-wschodnią,  
w tym rejon związany z ulicą Wysokie Brzegi

### PODSTAWOWE OBSZARY FUNKCJONALNE

(związane z ochroną wartości przyrodniczych)

IT - ważniejszych urządzeń infrastruktury technicznej i kulturowych)

P/U - działalności gospodarczej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, usługowej

KD - ważniejszych urządzeń osrug. komunikacji drogowej

MN - mieszkaniowo-usługowy typu miejskiego o przeważającej niskiej intensywności zabudowy

### KOMUNIKACJA

drogi klasy Z

drogi klasy L

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA  
WÓD PODZIEMNYCH NR 449

ASTA - PLAN PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIECIMIU PRZY ULICY WYSOKIE BRZEGI	LISTOPAD 2016
RYSUNEK PLANU	1:1000
mgr inż. arch. Anna Staniewicz	
mgr inż. arch. Monika Kosz	
tech. Olga Kaniewska	

Przewodniczący Rady  
Piotr Horig



## UZASADNIENIE

### DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Wysokie Brzegi

sporządzone jako spełnienie wymogu art.15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późniejszymi zmianami)

Do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Wysokie Brzegi, przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XVII/300/15 z dnia 23 grudnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana planu ma na celu umożliwienie wprowadzenia na tym terenie oprócz istniejącej funkcji urządzeń elektroenergetycznych, dodatkowej funkcji – funkcji umożliwiającej zarządcy sieci elektroenergetycznych budowę budynku administracyjnego z garażami, drogami, placami i miejscami postojowymi. Wniosek o dokonanie przedmiotowej zmiany planu miejscowego złożyła Firma Turon Dystrybucja S.A. w Bielsku Białej.

Na obszarze objętym planem obowiązują obecnie ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr X/133/2003 Rady Miasta Oświęcim z dnia 13.08.2003r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/595/13 Rady Miasta Oświęcim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ujednoliconego uchwałą Nr LI/971/14 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30.04.2014r. w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Nr X/133/03 Rady Miasta Oświęcim z dnia 13 sierpnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 13 maja 2014r. poz. 2736) ,

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011r. zmienionego uchwałą Nr XXI/406/12 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 maja 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ujednoliconego Uchwałą Nr XXXIV/644/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 24 maja 2013r. poz. 3675).

Przedmiotowy plan obejmuje obszar o powierzchni 1,16ha, którego granice zostały określone w załączniku nr 1 do w/w uchwały Rady Miasta Oświęcim Nr XVII/300/15 z dnia 23 grudnia 2015r. Uchwała o przystąpieniu do opracowania planu została podjęta w celu opracowania aktualnego dokumentu planistycznego spełniającego wymogi prawne i dającego możliwości zrównoważonego rozwoju gminy zgodnie z zasadami ustalonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim przyjętego uchwałą nr XLIII/789/13 Rady Miasta Oświęcim w dniu 30 października 2013r.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) rozpoczęto procedurę planistyczną opracowania projektu od ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu.

W odpowiedzi na zawiadomienie organów i instytucji określonych ustawą do Urzędu Miasta Oświęcim wpłynęły pisma od.

- 1) Komenda Powiatowa Policji w Oświęcimiu, ul. Wyspiańskiego 2, 32 - 600 Oświęcim; pismo I. dz. UAZ.274.8.2016 z dnia 11.03.2016r. (data wpływu: 14.03.2016r.);
- 2) Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach, ul. Obroki 87, 40-833 Katowice; pismo znak:

- KAT.5111.63.2016; L.dz.8281/03/2016/Pa, z dnia 11.03.2016r. (data wpływu: 22.03.2016r.);
- 3) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oświęcimiu, ul. Więźniów Oświęcimia 10, 32-600 Oświęcim; pismo znak: PSE-ONNZ-420-40-1/16/883, z dnia 11.03.2016r., (data wpływu: 14.03.2016r.);
  - 4) TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Bielsku Białej, ul. Batorego 17a, 43-300 Bielsko – Biała; pismo znak: TD/OBB/OMR/2016-03-16/0000001 1006940371, z dnia 15.03.2016r. (data wpływu: 22.03.2016r.); oraz pismo znak: TD/OBB/OZ6 z dnia 23.03.2016r.;
  - 5) Przedsiębiorstwo Wodociągów i kanalizacji Sp. z o. o. w Oświęcimiu, ul. Ostatni Etap 6, 32-603 Oświęcim; pismo znak: TT/499/2016 z dnia 16.03.2016r. (data wpływu: 17.03.2016r.);
  - 6) Zarząd Województwa Małopolskiego, ul. Raclawicka 56, 30-017 Kraków; pismo znak: PR-III.7634.3.42.2016.AA z dnia 16.03.2016r. (data wpływu: 25.03.2016r.);
  - 7) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Plac Na Stawach 3, 30-107 Kraków; pismo znak: OO.411.3.16.2016.MZi z dnia 11.03.2016r. (data wpływu: 15.03.2016r.);
  - 8) Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Krakowie, ul. Mogilska 25, 31-542 Kraków; pismo znak: O.KR.Z-3.438.5.11.2016.kk.1 z dnia 14.03.2016r. (data wpływu: 18.03.2016r.);
  - 9) Małopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Krakowie, ul. Szlak 73, 31-153 Kraków; pismo znak: DIO-RNU OSW 43-68/16 z dnia 22.03.2016r. (data wpływu: 24.03.2016r.);
  - 10) Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska, ul. Szlak 5, 31-011 Kraków; pismo znak: WI.7040.4.38.2016.PF.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do opracowania planu do Urzędu wpłynął wniosek od TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Bielsku Białej, ul. Batorego 17a, 43-300 Bielsko-Biała o następującej treści:

*W związku z uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XVII/300/15 z dnia 23 grudnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Wysokie Brzegi działki 1071/7, 1165/6, 1071/5, 1085/4, 1085/7, 1071/8, 1071/6, 1085/8, 1083/9, 1165/9, 1170/5, 1085/6, 1085/3, 1084/3, 1165/8, 1168/5 wnioskujemy o uwzględnienie w opracowaniu poniższych danych:*

1. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 3%
2. Wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,04 i nie większy niż 0,3
3. Wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%
4. Wysokość budynków nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości nie więcej niż 25,0m
5. Wysokość budowli nie może przekroczyć 45m
6. Maksymalna szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 40m
7. Zaplecze parkingowe dla minimum 70 miejsc na 100 zatrudnionych
8. Zatrudnienie na danym terenie 41 osób
9. Linie zabudowy – z zachowaniem 4m od granicy działki, a ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych 3m
10. Zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej lub własnego ujęcia
11. Sieć kanalizacji miejska lub zbiornik bezodpływowy
12. Odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji miejskiej lub do systemu rozsączania
13. Ogrzewanie obiektu z kotłowni elektrycznej
14. Możliwość składowania materiałów z demontażu
15. Zjazd z drogi publicznej – wykorzystujemy obecny zjazd.

Po przeanalizowaniu położenia działek objętych wnioskiem stwierdzono, iż fragment działki nr 1071/8 położony jest poza obszarem objętym planem zgodnie z uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XVII/300/15 z dnia 23 grudnia 2015r.

Wszystkie wytyczne otrzymane od instytucji i organów zawarte w pismach oraz wniosek od TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Bielsku Białej zostały szczegółowo przeanalizowane przez zespół autorski i wprowadzone w miarę możliwości do sporządzonego projektu.

Ponadto zespół projektowy dysponował następującymi materiałami wyjściowymi w tym:

- Uchwałą Nr XVII/300/15/15 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 grudnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim przyjętego uchwałą nr XLIII/798/13 Rady Miasta Oświęcim w dniu 30 października 2013r.;
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr X/133/2003 Rady Miasta Oświęcim z dnia 13.08.2003r., zmienionym uchwałą Nr XXXI/595/13 Rady Miasta Oświęcim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ujednoliconym uchwałą Nr LI/971/14 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30.04.2014r. w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Nr X/133/03 Rady Miasta Oświęcim z dnia 13 sierpnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 13 maja 2014r. poz. 2736);
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011r. zmienionym uchwałą Nr XXI/406/12 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 maja 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ujednoliconym Uchwałą Nr XXXIV/644/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 marca 2013r. w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 24 maja 2013r. poz. 3675);
- Odpowiedziami organów i instytucji, do których Zamawiający rozesłał zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu;
- Wnioskiem Firmy Turon Dystrybucja S.A., Oddział w Bielsku Białej;
- Materiałami geodezyjnymi - kopią mapy zasadniczej w formie cyfrowej, obejmującą obszar planu wraz z niezbędnym otoczeniem.

Zespół projektowy szczegółowo przeanalizował uwarunkowania mające wpływ na jego opracowanie, w tym dotyczące stanu istniejącego oraz uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

☐ uwarunkowania stanu istniejącego:

Obszar objęty opracowaniem położony jest w północno – zachodniej części miasta Oświęcim, przy ulicy Wysokie Brzegi. Obejmuje powierzchnię ok. 1,16ha. Teren w znacznej części zajmują urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej: napowietrzna linia 110kV (relacji Zasole - Klucznikowice oraz Klucznikowice - Dwory), linie kablowe 15kV oraz stacja 110/15kV GPZ Klucznikowice; teren uzupełnia zieleń naturalna.

☐ uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim:

Zgodnie z kierunkami rozwoju ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim przyjętym uchwałą nr XLIII/798/13 Rady Miasta Oświęcim w dniu 30 października 2013r, obszar objęty planem znajduje się w strefie osadniczej miejskiej, mieszkaniowo-usługowej A1 obejmującej dzielnicę północno-wschodnią w tym rejon związany z ulicą Wysokie Brzegi, w obszarze:

- IT – ważniejszych urządzeń infrastruktury technicznej,
- P/U – działalności gospodarczej, produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej,
- KD – ważniejszych urządzeń obsługi komunikacji drogowej.

Jednym z kierunków działań w strefie A1 jest utrzymanie oraz racjonalne i efektywne wykorzystanie wartości użytkowych i technicznych istniejącego zagospodarowania, rozwijanie usług podstawowych w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy, wyposażenie terenów w niezbędne urządzenia komunikacyjne.

Obszary IT stanowią tereny wyodrębnionych, ważniejszych urządzeń infrastruktury technicznej.

Studium ustala następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów IT:

- 1) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru oraz realizowanie nowych urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem stosowania technologii nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia;
- 2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu; place manewrowe i miejsca parkowania bądź garażowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem terenu, powinny być zapewnione na terenach poszczególnych użytkowników;
- 3) tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza na styku w terenami mieszkaniowymi i usługowymi i wzdłuż dróg.

Dominującą funkcją obszarów P/U jest działalność gospodarcza, produkcyjna, składowa, magazynowa i usługowa, również w zakresie przedsiębiorczości lokalnej (rozwijania małych i średnich przedsiębiorstw).

Studium określa następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów P/U:

- 1) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru, pod warunkiem stosowania technologii ograniczających uciążliwości w stosunku do otoczenia;
- 2) realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna);
- 3) w miarę możliwości kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym;
- 4) tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż głównych ulic;
- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych komunikacji; pojazdy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników;
- 6) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną działek i obiektów istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; warunkiem uruchomienia działalności gospodarczej na nowym terenie jest wyprzedzające wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

Studium ustala następujące wskaźniki zagospodarowania terenów P/U:

Rodzaj ustalenia	Wartość liczbowa
------------------	------------------



maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	3,0
maksymalna wysokość zabudowy (m) , z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej	30
minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji)	5
maksymalna powierzchnia zabudowy (% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji)	90

Obszary KD stanowią tereny wyodrębnionych, ważniejszych urządzeń obsługi komunikacji drogowej, w tym parkingów.

Studium ustala następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów KD:

- 1) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru wraz z urządzeniami towarzyszącymi, pod warunkiem stosowania rozwiązań technicznych nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia;
- 2) realizowanie nowych urządzeń obsługi komunikacji, po uprzednim ich wyposażeniu w niezbędną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń odprowadzania ścieków, w tym w zakresie kanalizacji opadowej;
- 3) stosowanie niewielkich gabarytów obiektów budowlanych, w miarę możliwości kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym;
- 4) tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza na styku z terenami mieszkaniowymi i usługowymi.

Zamierzenie polegające na budowie budynku administracyjnego z zapleczem zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim można zlokalizować jedynie w części północno-wschodniej terenu objętego planem.

W związku z powyższym projekt planu ustalający na przedmiotowym obszarze tereny produkcyjno - usługowe wpisuje się w ustalenia: Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego (zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z 22 grudnia 2003r.), Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego na lata 2011-2020 (zatwierdzoną uchwałą Nr XXII/183/11 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 września 2011r.), Programu Ochrony Środowiska Woj. Małopolskiego na lata 2007 – 2014 oraz Planu Gospodarki Odpadami Woj. Małopolskiego (uchwała nr XXV/397/12 z dnia 2 lipca 2012 roku). Ponadto jest powiązany ze Strategią Rozwoju Powiatu Oświęcimskiego na lata 2007-2013, Lokalnym Programem Rewitalizacji dla miasta Oświęcim 2005-2015, Planem Gospodarki Odpadami Gminy Miejskiej Oświęcim, Aktualizacją Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Oświęcimskiego na lata 2013-2016, z uwzględnieniem perspektywy na lata 2017-2020.

Projekt planu winien być zgodny z terenami funkcjonalnymi określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym.

Dla obszaru miasta Oświęcim zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne, w którym określono przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju różnych funkcji (poprzez określenie terenów dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, usług, produkcji i przemysłu, rolnictwa, przyrodniczej i rekreacyjnej). Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w obrębie terenów rozwoju funkcji produkcyjnej i przemysłowej, intensywnych usług.

Istniejące tereny przemysłowe, tereny składów i magazynów zaleca się pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu a nowe obiekty o podobnej funkcji lokalizować w bliskim sąsiedztwie już istniejących dla zminimalizowania ich negatywnego oddziaływania i pod

warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ekologicznego.

Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu objętego przedmiotową zmianą planu podtrzymuje predyspozycję obszaru dla rozwoju funkcji produkcyjnej i przemysłowej, intensywnych usług.

W związku z powyższym zmiana planu jest zgodna z funkcją określoną w opracowaniach ekofizjograficznych.

W północnej części analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011r., zmieniony uchwałą Nr XXI/406/12 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 maja 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ujednolicony Uchwałą Nr XXXIV/644/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 24 maja 2013r. poz. 3675), który wyznacza teren zieleni izolacyjnej ZI (1B 3ZI).

Dla terenów ZI plan ustala przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna (przez zieleni izolacyjną należy rozumieć tereny zieleni pełniące funkcje izolującą, odgradzającą tereny o różnych sposobach zagospodarowania wraz z ewentualnymi obiektami i urządzeniami wygłuszającymi lub pochłaniającymi hałas.

Przeznaczenia dopuszczalne to:

- dojazdy do nieruchomości, ścieżki rowerowe i spacerowe, drogi wewnętrzne,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- ekrany akustyczne, elementy wytłumiające i odgradzające, wały ziemne oraz inne urządzenia o funkcji izolacji akustycznej
- zachowanie oraz możliwość przebudowy istniejącej zabudowy bez możliwości realizacji nowej zabudowy;
- uprawy polowe, łąki, pastwiska;

Plan ustala również przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów wzmiankowanych powyżej.

W południowej części analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011r., zmieniony uchwałą Nr XXI/406/12 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 maja 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ujednolicony Uchwałą Nr XXXIV/644/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 24 maja 2013r. poz. 3675), który wyznacza:

- tereny urządzeń elektroenergetycznych – EE (EE1), urządzenia elektroenergetyczne na terenie oznaczonym symbolem EE1 - GPZ Klucznikowice mogą być przebudowywane i rozbudowywane, stosownie do potrzeb,
- tereny zieleni półurządzonej i urządzonej ZN (ZN5) pełniące funkcję zieleni izolacyjnej,
- tereny głównych ulic obsługujących zespół KZ (KZ2) - ulica projektowana, o znaczeniu ogólnomiejskim; wyznaczenie trasy tej ulicy przyjęto jako element obowiązujący na podstawie ustaleń wcześniejszych opracowań planistycznych dotyczących całości miasta Oświęcimia.

1. Zgodnie z wymogami art.1 ust.2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym projekcie planu zostały uwzględnione:

- wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe



poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym poprzez określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych; które szczegółowo, dla terenu i rodzaju zabudowy precyzują między innymi wysokości budynków, kształty dachów, kolorystykę, możliwości zagospodarowania działek poprzez określenie wskaźnika: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, wielkości terenu biologicznie czynnego, koniecznej ilości miejsc parkingowych, itd.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w § 5 tekstu planu.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez ustalenie zasad zapisanych w §5 tekstu planu,
- walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego poprzez dostosowanie nowego sposobu przeznaczenia terenu i zasad jego nowego zagospodarowania w taki sposób, aby bez znacznej szkody dla środowiska wykorzystać predyspozycje terenu dla umożliwienia realizacji zabudowy w terenach infrastruktury technicznej.
- prawo własności, poprzez ustalenie zasad zapisanych między innymi w ust.18 § 5 tekstu planu, który brzmi, iż :  
*„Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących”.*
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie w § 10 tekstu planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej obowiązujących w obszarze objętym zmianą planu.

Ustalając przeznaczenie gruntów oraz określając sposób ich zagospodarowania i korzystania, analizowano:

- aspekty społeczne - brano pod uwagę oczekiwania zarówno właścicieli gruntów objętych planem jak i terenów sąsiednich, oceniano korzyści oraz potencjalne uciążliwości nowego użytkowania terenów;
- aspekty środowiskowe – opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której celem było wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na komponenty środowiska, jakie może wywołać realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie planu. Ustalenia planu uwzględniają konieczność ochrony i ograniczania możliwości realizacji inwestycji ze względu na położenie terenów planu w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego o nazwie „Oświęcim – Polanka”.
- aspekty ekonomiczne zmiany przeznaczenia terenów – przekwalifikowanie na tereny budowlane, niewątpliwie podwyższa wartość działek i wpływa na możliwość rozwoju gospodarczego gminy bezpośrednio (poprzez wpływy do budżetu) i pośrednio poprzez zapewnienie nowych miejsc pracy mieszkańców miasta.

Projekt planu jest procedowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W procedurze opracowania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem, poprzez ogłoszenie w publicznie dostępnych miejscach oraz w prasie o przystąpieniu do sporządzania planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.09.2016r. do 13.10.2016r.

Opracowanie planu przebiega z zachowaniem zasady jawności i przejrzystości.

Wyznaczając teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka z zabudową, (z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym budynki administracyjne i socjalne) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez nawiązanie się do funkcjonującego już w przestrzeni terenu infrastruktury technicznej i wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego.

2. Rada Miasta Oświęcim sukcesywnie dokonuje analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwałą NR LVI/1084/14 Rady Miasta Oświęcim z dnia 24.09.2014r. przyjęto dokonaną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz oceniono aktualność studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim. W §3 przedmiotowej uchwały postanowiono: „że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sukcesywnie zmieniane w miarę potrzeb i w sytuacji konieczności uwzględnienia zmian w przepisach odrębnych”. Niniejszy zapis potwierdza zgodność faktu opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ulicy Wysokie Brzegi z przedmiotową uchwałą i przyjętą polityką przestrzenną w zakresie opracowywania miejscowych planów.
3. Opracowana do projektu planu prognoza skutków finansowych ocenia potencjalny wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognoza skutków finansowych pozwala oszacować: potencjalne obciążenia dla budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu i uwzględnić je w przygotowywanych na kolejne lata w budżetach oraz programach inwestycyjnych, a także – korzyści, jakie może odnieść gmina w związku z uchwaleniem planu.  
Projekt planu nie skutkuje kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cel publiczny oraz realizacją dróg i infrastruktury.  
Przy realizacji ustaleń planu należy spodziewać się przychodów dla budżetu gminy z opłaty planistycznej (przy założeniu obrotu nowymi gruntami wskazanymi w planie w okresie 5 lat od uchwalenia i wejścia w życie planu) oraz z podatków od nieruchomości.

Przewodniczący Rady

*Piotr Hertig*  
Piotr Hertig