

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY OŚWIĘCIM

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w sołectwie Zaborze w rejonie ulic Borowiec i Grojecka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1073), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w sołectwie Zaborze w rejonie ulic Borowiec i Grojecka nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oświęcim przyjętego uchwałą nr IX/97/15 Rady Gminy Oświęcim z dnia 24 czerwca 2015 r., Rada Gminy Oświęcim uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 obowiązujący w zakresie ustalonych:
 - a) granic obszaru objętego planem;
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) przeznaczeń terenów określonych symbolami terenu;
 - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w sołectwie Zaborze w rejonie ulic Borowiec i Grojecka, o powierzchni 58,29 ha;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Oświęcim;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, które są dominujące na powierzchni każdej działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, parkingów i placów postojowych, przyłączy infrastruktury do obiektu, wiat przystankowych, a także schodów zewnętrznych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, gzymsów, okapów, itd.;
- 6) terenach zabudowy usługowej - należy przez to rozumieć działalności z zakresu usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usługi turystyki, sportu, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, usług biurowych; do usług nie zalicza się sprzedaży paliw (stacji paliw), a także handlu odpadami i złomem;

7) wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenu

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

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **Z** - tereny zieleni;
- 5) **ZL** - tereny lasów;
- 6) **KDZ** - tereny publicznych dróg zbiorczych;
- 7) **KDL** - tereny publicznych dróg lokalnych;
- 7) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

2. Oznaczenie cyfrowe zastosowane na rysunku planu stanowi kolejny numer terenu w obszarze objętym rysunkiem planu.

§ 5. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 6. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 7. Ustala się nakaz stosowania ciemnych barw dachu (brąz, czerwień, szarości, zieleń).

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

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

§ 10. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki.

§ 11. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:

- 1) tereny o symbolach **MN** i **MNU** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny o symbolu **RM** należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 12. Część obszaru opracowania znajduje się w graniach obszaru NATURA 2000 „Dolina Dolnej Soły” (PLB120004).

§ 13. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami na terenie gminy Oświęcim.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

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

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

Rozdział 5.

Tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

§ 16. Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka”.

§ 17. Na obszarze planu nie występują tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, jeśli pozwalają na to warunki techniczne, należy prowadzić równoległe do dróg, bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.

6. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

7. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

8. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych, szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

9. Na terenach oznaczonych symbolami **1Z**, **2Z**, **1ZL**, **3MNU** i **8MN** zakazuje się lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii (farm wiatrowych oraz farm fotowoltaicznych).

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

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

1. Dla drogi oznaczonej symbolem KDZ (której fragmenty znajdują się poza granicami planu):

- 1) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m;

2. Dla dróg oznaczonych symbolem KDL (których fragmenty znajdują się poza granicami planu):

- 1) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m;

2. Dla dróg oznaczonych symbolem KDW:

- 1) możliwość realizacji jako drogi wewnętrznej;
- 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m.

3. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg.

§ 20. 1. Fragmenty terenu przeznaczone dla komunikacji samochodowej oraz pieszej nieużytkowane jako nawierzchnie utwardzone należy zagospodarować zielenią.

2. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1,0 miejsca na każde mieszkanie;
- 2) 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni całkowitej obiektu przeznaczonej pod usługi;
- 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc postojowych, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 21. 1. Nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) dla terenu MN minimalna powierzchnia działki 600 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 8 m;
- 2) dla terenu MNU minimalna powierzchnia działki 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w przedziale od 75° do 105° w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9.

Ustalenie stawki procentowej

§ 22. Dla terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolami MN, MNU i RM ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN - 8MN, których przeznaczenie podstawowe to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenia zabronione: zabudowa zagrodowa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 6 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 9 m pozostała zabudowa;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,1 - 0,7 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - 8 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 16 m pozostała zabudowa;
 - f) geometria dachu - dowolna.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU - 3MNU, których przeznaczenie podstawowe to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne: wolnostojąca zabudowa usługowa, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i garaże dla samochodów osobowych;
- 2) przeznaczenia zabronione: zabudowa zagrodowa, usługi typu punktu skupu złomu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 6 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 10 m pozostała zabudowa;
- b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,1 - 0,9 maksymalna;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - 8 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 16 m pozostała zabudowa;
- f) geometria dachu - dowolna.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM**, którego przeznaczenie podstawowe to tereny zabudowy zagrodowej, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i garaże dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych wykorzystywanych na potrzeby gospodarstwa rolnego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 7 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 12 m budynki mieszkalne;
 - 20 m pozostała zabudowa;
- b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,1 - 0,7 maksymalna;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45%;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55%;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - 10 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 20 m pozostała zabudowa;
- f) geometria dachu - dowolna.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z, 2Z**, których przeznaczenie podstawowe to tereny zieleni, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
 - b) dojścia i dojazdy do nieruchomości, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe;
 - c) zalesienia oraz zieleń wysoka;
- 2) przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 1.

§ 27. Dla terenu lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się możliwość lokalizacji urządzeń turystycznych.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL i KDW**, których przeznaczenie podstawowe to tereny dróg, ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oświęcim.

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

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