

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY OŚWIĘCIM**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w miejscowości Zaborze w rejonie ulic Jezioro, Akacjowa i Osiedlowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), w związku z uchwałą nr IX/53/24 Rady Gminy Oświęcim z dnia 18 grudnia 2024 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Zaborze w rejonie ulic Jezioro, Akacjowa i Osiedlowa nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oświęcim przyjętego uchwałą Rady Gminy Oświęcim nr IX/97/15 z dnia 24 czerwca 2015 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Gminy Oświęcim nr XLVIII/540/18 z dnia 20 czerwca 2018 r., nr XI/105/19 z dnia 28 sierpnia 2019 r. i nr LXX/586/23 z dnia 22 listopada 2023 r., **Rada Gminy Oświęcim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 2. 1. Część graficzna zawiera następujące oznaczenia elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

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

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Zaborze w rejonie ulic Jezioro, Akacjowa i Osiedlowa;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Oświęcim;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające, obejmujące maks. 49% powierzchni działki budowlanej lub do 49% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej realizowane jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów i wykuszy o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni, przyłączy infrastruktury technicznej do obiektu.

Rozdział 2.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego.

§ 4. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

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

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

§ 7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym teren o symbolu UE-US-UA należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

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

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

Rozdział 4.

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

§ 11. Ujawnia się udokumentowane złożę węgla kamiennego "Oświęcim-Polanka" (WK1075).

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

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

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

1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zaopatrzenie w wodę pitną wraz z zabezpieczeniem przeciwpożarowym terenu 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. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

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

7. Odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399, ze zm.).

8. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

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

1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem poprzez:

- a) publiczne drogi zbiorcze tj. ulice Grojecką i Jezioro (powiązanie z układem zewnętrznym), położone poza obszarem objętym planem;
- b) publiczną drogę lokalną, tj. ulicę Akacjową, położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym).

§ 16. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **UE-US-UA**: 4 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **ZD**: 1 miejsce na 10 użytkowników.

2. 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.

§ 17. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

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

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

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

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

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 300 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

Rozdział 8.

Ustalenie stawki procentowej

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

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 20. Dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem **1UE-US-UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług biurowych i administracji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług handlu detalicznego, usług gastronomii; zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - garaże i budynki gospodarcze - 6 m;
 - pozostałe obiekty budowlane - 16 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 1,5 maksymalna;

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - 8 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 100 m pozostałe budynki;
- f) geometrię dachu:
 - dla budynków usługowych - dowolna;
 - dla budynków gospodarczych - spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie (o kącie nachylenia do 12°).

§ 21. Dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją, a także sieci, urządzeń i elementów infrastruktury technicznej oraz urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;
- 3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 2;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem **1ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją, a także sieci, urządzeń i elementów infrastruktury technicznej oraz urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,1 maksymalna;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 85%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 8 m;
 - f) geometrię dachu: spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

Rozdział 10. **Przepisy końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oświęcim.

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Oświęcim

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Oświęcim

z dnia.....2025 r.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Gmina nie poniesie nakładów finansowych z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Oświęcim

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu objęcie całego terenu szkoły oraz ogrodów działkowych planem miejscowym, ponieważ obowiązujący dotychczas plan obejmuje tylko niewielkie ich fragmenty. Uchwalanie planu miejscowego obejmuje również korektę zasad zagospodarowania terenów umożliwiającą rozbudowę bazy sportowo-rekreacyjnej szkoły, a także ujednolicenie zapisów planu miejscowego na terenie istniejących ogrodów działkowych. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje działki stanowiące własność gminy, a także rodzinnych ogrodów działkowych. Zmiana ustaleń obowiązujących planów jest zgodna z wnioskami właścicieli terenów. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu uporządkowanie zasad zagospodarowania terenów (objęcie planem miejscowym całości terenów o takiej samej formie użytkowania), a także korekty zasad i warunków zagospodarowania terenów określone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, zgodnie z ustaleniami studium.

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

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

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

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani obszary zagrożone powodzią. Mając na uwadze charakter istniejącej (i możliwej do zrealizowania) zabudowy plan miejscowy spełnia wymagania dotyczące bezpieczeństwa ludzi i mienia.

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

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

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

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają istniejące potrzeby inwestycyjne z uwzględnieniem istniejących lokalnych uwarunkowań, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.

