

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA OŚWIĘCIM**  
**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXIV/549/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**Rada Miasta Oświęcim**

stwierdza, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” przyjętego uchwałą nr XLV/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r.

**i uchwała:**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni ok. 77,79 ha, ograniczony: od zachodu ulicą Szpitalną, od południa ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego, od wschodu ul. Ignacego Jana Paderewskiego, mostem Niepodległości, od północy granicą terenu zamkniętego obejmującego linię kolejową nr 94 – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

**§2.** Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oświęcim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oświęcim 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 planu.

**§3.1.** Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa koncentracji zieleni;
- 5) strefa sanitarna od cmentarza - 50m;
- 6) strefa sanitarna od cmentarza - 150m;
- 7) budynek o wartości historycznej;
- 8) obiekt małej architektury o wartości historycznej;
- 9) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 10) tereny zabudowy wraz z oznaczeniem zawierającym numer i symbol dotyczący przeznaczenia terenów:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- c) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - e) **UZC** – tereny zabudowy usługowej z zakresu administracji i obsługi cmentarza,
  - f) **PU** – tereny składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 11) tereny infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wraz z oznaczeniem zawierającym numer i symbol dotyczący przeznaczenia terenów:
- a) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,
  - b) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
  - c) **ITC** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa,
  - d) **ITG** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa,
  - e) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy „główna”,
  - f) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
  - g) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”,
  - h) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
  - i) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - j) **KDR** – tereny dróg rowerowych,
  - k) **KSG** – tereny parkingów i garaży,
  - l) **KSP** – tereny parkingów;
- 12) tereny zieleni wraz z oznaczeniem zawierającym numer i symbol dotyczący przeznaczenia terenów:
- a) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - b) **ZC** – tereny cmentarza,
  - c) **US** – tereny sportu i rekreacji,
  - d) **Z** – tereny zielefni,
  - e) **WSpZ** – tereny wód powierzchniowych płynących wraz z otuliną biologiczną.
2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera elementy przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) stanowisko archeologiczne;
  - 2) powierzchnie ograniczające przeszkody dla lądowiska SOR;
  - 3) strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia;
  - 4) złożę węgla kamiennego „Oświęcim Polanka”;
  - 5) granice terenów zamkniętych.
3. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu:
- 1) strefa ochronna obszaru kolejowego;
  - 2) główne sieci infrastruktury technicznej:
    - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV,
    - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV,
    - c) gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 PN 4,0 MPa,
    - d) gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 MOP 6,3 MPa,
    - e) gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 2,5MPa,
    - f) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 MOP 8,4 MPa,
    - g) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 MOP 6,3 MPa,
    - h) wodociąg W600 „KRAK”,
    - i) wodociągi ( $\geq \text{Ø}225$ ),
    - j) kolektory kanalizacji sanitarnej ( $\geq \text{Ø}300$ ),
    - k) kolektory kanalizacji deszczowej ( $\geq \text{Ø}400$ ),
    - l) ciepłociągi.

§4.1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **blękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 5 stopni;

- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie której możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m elementów takich jak: nieobudowane balkony, daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji oraz schody i pochylnie;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 6) **przeznaczeniu:**
  - a) **podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo lub funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
  - b) **uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe, które go uzupełnia lub wzbogaca, w ilości nie większej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) **strefie koncentracji zieleni** – należy przez to rozumieć obszar wskazany do zagospodarowania zielenią urządzoną w ramach działki budowlanej, zaliczany jednocześnie, do wymaganej ustaleniami planu, powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 9) **terenach zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszczono lokalizowanie budynków tj. tereny, o których mowa w rozdziale 3, tereny infrastruktury oznaczone symbolem 01ITW, 01ITE do 03ITE, 01ITC, oraz tereny parkingów i garaży oznaczone symbolem 01KSG do 09KSG;
- 10) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, nie będące budynkami, służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczające się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **usługach obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to działalność z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, za wyjątkiem stacji paliw;
- 13) **wysokości budowli lub wysokości obiektów małej architektury** – należy przez to rozumieć wysokość, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku obiektu budowlanego do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu budowlanego;
- 14) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
  - a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu, za wyjątkiem obiektów powstałych niezgodnie z przepisami prawa,
  - b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
  - c) zabudowę dopuszczoną przed dniem wejścia w życie planu na podstawie zgłoszenia budowy lub wykonywania robót budowlanych, tj. po upływie, terminu, o którym mowa w art. 30 ust. 5, albo na podstawie zaświadczenia, o którym mowa w art. 30 ust. 5aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane,
  - d) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu wodno-prawnym, obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu;
- 15) **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie zielenią dziko rosnącą takie jak: łąki, pastwiska, zakrzaczenia, zadrzewienia, z wyłączeniem zalesień;
- 16) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników wraz ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi, obiektami małej architektury urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, 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;
- 6) **zabudowie zagrodowej** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

**§5.1.** Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określają przepisy rozdziałów 3, 4 i 5.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania, określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

3. Ustalenia zawarte w §6 do §14 są obowiązujące, o ile ustalenia szczegółowe rozdziałów 3, 4 i 5 nie stanowią inaczej.

**§6.1.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ust. 2 do ust. 11.

2. Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dróg rowerowych, dojazdów, infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz błękitno-zielonej infrastruktury, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

3. Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizowanie: parkingów, parkingów podziemnych, parkingów wbudowanych w budynki, budynków gospodarczych, i uzbrojenia terenu, placów manewrowych, zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oznaczonych symbolem 01MN do 10MN, 01MN/U do 07MN/U, 02U do 07U, 11U do 14U dopuszcza się lokalizowanie garaży z zastrzeżeniem, że budynki garażowe nie mogą stanowić więcej niż 35% powierzchni użytkowej budynków w granicach działki budowlanej.

5. Łączny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

6. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) działalności handlowej w zakresie obrotu, składowania i magazynowania: materiałów budowlanych, materiałów opałowych, oraz innych materiałów przechowywanych w formie sypkiej poza budynkami;
- 3) działalności gospodarczej w zakresie usług związanych ze zbieraniem, przeładunkiem, handlem lub przetwarzaniem odpadów i złomu;
- 4) stacji paliw płynnych i gazowych, oraz innych rodzajów działalności z zakresu sprzedaży paliw, poza terenem oznaczonym symbolem 05U;
- 5) zabudowy zagrodowej;
- 6) urządzeń do produkcji energii z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub biopłynów oraz wiatru, z zastrzeżeniem §14 ust. 11 pkt 4.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, iż w obrębie terenów, na których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych, lokalizowanie zabudowy zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
8. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
9. Zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych.
10. Maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych:
  - 1) obiektów małej architektury: 4,0 m;
  - 2) wiat lokalizowanych poza terenami usługowymi, produkcyjnymi lub obsługi komunikacji, oraz altan: 4,5 m;
  - 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych: 6,0 m;
  - 4) budowli infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe rozdziału 3 i 4 nie stanowią inaczej: 15,0 m.
11. Nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako osłoniętych od strony przestrzeni ogólnodostępnych.
12. W zakresie zabudowy istniejącej:
  - 1) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę części istniejących obiektów budowlanych zawierających się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publiczne lub drogi wewnętrzne;
  - 2) dopuszcza się roboty termomodernizacyjne wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 3) dopuszcza się przekroczenie ustalonych w niniejszym planie parametrów i wskaźników zabudowy lub zagospodarowania terenu wyłącznie w przypadku rozbudowy zabudowy istniejącej o elementy takie jak: windy, wejścia do budynku, dostosowanie wejść dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszenia wejść, docieplenia budynku;
  - 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10% powierzchni całkowitej, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu, z zastrzeżeniem, że na terenach 08MN do 10MN dopuszcza się rozbudowę o nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej;
  - 5) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, dopuszcza się roboty budowlane polegające na przebudowie wewnątrz budynków z dopuszczeniem zachowania dotychczasowego przeznaczenia.

**§7.1.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w ust. 2 i ust. 3.

2. W obszarze planu jako przestrzenie publiczne ustala się:
  - 1) tereny dróg publicznych, o których mowa w §26;
  - 2) tereny dróg rowerowych oznaczonych symbolem 01KDR i 02KDR;
  - 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 01KDW do 08KDW;
  - 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem 01ZP do 05ZP;
  - 5) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 01US;
  - 6) teren cmentarza oznaczony symbolem 01ZC.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, odpowiednio do terenu, zgodnie z ustaleniami rozdziałów 3 do 5, odpowiednio do terenu.

**§8.1.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w ust. 2 do ust. 6.

2. Obejmuje się ochroną przed przekształceniami obszary pełniące rolę lokalnego korytarza ekologicznego doliny „Potoku Klucznikowskiego”, poprzez wyznaczenie terenów wód powierzchniowych płynących wraz z otuliną biologiczną oznaczonych symbolem od 01WSpZ do 03WSpZ oraz zieleni oznaczonych symbolem 01Z do 06Z, dla których ustalenia zawarto w §34 i §35.
3. Zakaz lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.

5. W zakresie postępowania ze ściekami ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód oraz stosowanie rozwiązań, o których mowa w §14 ust. 7.

6. Nakaz zaopatrzenia w ciepło ze źródeł, o których mowa w §14 ust. 9.

**§9.1.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w ust. 2 do ust. 4.

2. Obejmuje się ochroną w planie budynki o wartości historycznej: dom murowany z 1902 roku, zlokalizowany przy ul. Dąbrowskiego 121, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 42/32, dla którego ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznych cech stylowych budynku, w tym przy wymianie technicznie zużytych elementów, w szczególności:
  - a) gabarytów, proporcji i formy architektonicznej budynku,
  - b) kształtu dachu,
  - c) wystroju elewacji i detali architektonicznych,
  - d) układu osi okiennych oraz rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych na elewacji frontowej,
- 2) zakaz montażu zewnętrznych urządzeń oraz instalacji technicznych, takich jak kominy spalinowe i wentylacyjne, klimatyzatory, anteny na elewacji frontowej, zaś na pozostałych elewacjach i dachu w sposób naruszający oryginalną kompozycję i wystrój elewacji oraz dachu budynku.

3. Obejmuje się ochroną w planie obiekt małej architektury o wartości historycznej: przydrożną, murowaną kapliczkę z 1905 roku, zlokalizowaną na nieruchomości nr 25 przy ul. Wysokie Brzegi, wpisaną do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 358/32, dla której ustala się nakaz zachowania cech stylowych obiektu, w szczególności:

- 1) gabarytów, proporcji i formy architektonicznej,
- 2) wystroju elewacji i detali architektonicznych,
- 3) materiałów elewacyjnych.

4. Na rysunku planu wskazano stanowisko archeologiczne AZP 103-50/32 (osada z epoki kamienia / średniowiecze) – stanowisko archeologiczne obejmuje się strefą ochrony archeologicznej i ustala się, iż wszelkie działania inwestycyjne oraz roboty ziemne w granicach strefy należy prowadzić z uwzględnieniem wymagań przepisów o ochronie zabytków.

**§10.1.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zawiera się w ust. 2 do ust. 8.

2. Cały obszar objęty planem zawiera się w obszarze udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka”.

3. Działając w oparciu o przepisy prawa powszechnie obowiązującego z zakresu sieci gazowniczej, na rysunku planu wskazuje się „strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia”, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu oraz wymóg zapewnienia dostępu określone w przepisach. Ustalenie dotyczące strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje do czasu wyłączenia gazociągu z użytkowania.

4. Bezpośrednio przy granicy obszaru objętego planem występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, których granice wskazano na rysunku planu.

5. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów zamkniętych, o których mowa w ust. 4, obowiązuje zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu kolejnictwa.

6. Na rysunku planu wskazano strefę ochronną obszaru kolejowego, w której obowiązują zasady zagospodarowania i prowadzenia robót wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

7. W obszarze planu obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lądowiska SOR (Szpitalnego Oddziału Ratunkowego przy Szpitalu Powiatowym im. Św. Maksymiliana), od 302,0 m n.p.m. do 409,0 m n.p.m., zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące także umieszczone na obiekcie budowlanym urządzenia, w szczególności anteny i reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych - również ich skrajnie.

8. W bezpośrednim sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązuje zagospodarowanie terenów, z uwzględnieniem wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych.

**§11.1.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem określają przepisy ust. 2 i ust. 3 oraz przepisy zawarte w rozdziale 3 i 4.

2. Parametry określone w ustaleniach rozdziału 3 w zakresie minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki oraz kąta wydzielania działek w stosunku do przyległej drogi w procedurze scalania i podziału nieruchomości, nie obowiązują w przypadku działek wydzielanych dla uzbrojenia terenu.

3. Dla działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla uzbrojenia terenu, ustala się szczegółowe zasady i warunki:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 4 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 1 m;
- 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją ±89 stopni.

**§12.1.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zawiera się w ust. 2 do ust. 4.

2. W granicach „strefy sanitarnej od cmentarza - 50m” ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) działalności gospodarczej z zakresu gastronomii i produkcji żywności;
- 3) zakładów żywienia zbiorowego;
- 4) działalności gospodarczej z zakresu magazynowania żywności.

3. W granicach „strefy sanitarnej od cmentarza - 150m” ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych;
- 2) zakaz lokalizacji: budynków i działalności gospodarczej o których mowa w ust. 2, nie posiadających zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

4. Do czasu wyłączenia z użytkowania gazociągu wysokoprężnego DN500 PN 4,0 MPa obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż 65 m od niniejszego gazociągu, wskazanego na rysunku planu.

**§13.1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w ust. 2 do ust. 6.

2. Klasyfikacja dróg publicznych określona została w ustaleniach §26.

3. Obsługa komunikacyjna terenów z bezpośrednio przyległych dróg publicznych klasy nie wyższej niż „zbiorcza” lub poprzez drogi wewnętrzne.

4. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się jako wskaźniki minimalne:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
  - c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem usług turystycznych – 1,25 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla usług handlu detalicznego: 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - e) dla usług nie wymienionych w lit. d: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - f) dla obiektów magazynowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 400 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - g) dla cmentarza: 100 miejsc postojowych realizowanych w ramach cmentarza 01ZP, terenów parkingów 02KSP do 04KSP oraz terenu usług 01UZC;
- 2) do powierzchni całkowitej obiektów i zabudowy, o której mowa w pkt 1, służącej do obliczenia wymaganej ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni parkingów wbudowanych w budynki;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej miejsce w garażu należy traktować jako miejsce do parkowania.

5. W ramach wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4 pkt 1, nakaz zapewnienia miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;

- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
6. W sąsiedztwie wejść do budynków usługowych należy sytuować miejsca parkingowe dla rowerów i innych jednośladów, przy czym ich ilość powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności.

**§14.1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w ust. 2 do ust. 13.

2. Przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dróg, przy zachowaniu pozostałych przepisów planu oraz z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w ust. 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenu, przez który sieć przebiega.

4. Nakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem linii elektroenergetycznych wysokiego i najwyższego napięcia, jako podziemnych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wykorzystanie istniejących ciągów napowietrznych (słupowych), do prowadzenia nowej infrastruktury. Niniejsze ustalenie nie dotyczy urządzeń infrastruktury takich jak słupy oświetlenia, stacje transformatorowe, przepompownie, stacje redukcyjno-pomiarowe itp.

5. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku realizacji ich nowego przebiegu dopuszcza się likwidację dotychczasowych odcinków sieci lub urządzeń.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obsługę z sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych oraz przeciwpożarowych, w tym sieci wodociągowych dla realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

7. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez systemu kanalizacji miejskiej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do systemu kanalizacji miejskiej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód na terenie przedsięwzięcia przy zastosowaniu błękitno-zielonej infrastruktury i zbiorników retencyjnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, albo innych odbiorników.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie systemów grzewczych opartych o:

- 1) zdalczynną sieć ciepłowniczą albo indywidualne lub grupowe systemy grzewcze zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem §6 ust. 6 pkt 6, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu w oparciu istniejącą i rozbudowywaną sieć gazowniczą.

11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, z zastrzeżeniem pkt 2 do pkt 4;
- 2) jako dopuszczalne stosowanie indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną ze słońca, w tym urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej nie przekraczającej:
  - a) 500 kW, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki;



- 3) jako dopuszczalne, lokalizowanie źródeł energii elektrycznej, o których mowa w pkt 2, o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV;
  - 4) na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej dopuszcza się stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania.
12. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:
- 1) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie;
  - 2) w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności bezprzewodowej, konstrukcje wsporcze dla anten mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, z zachowaniem maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów, określonej w przepisach rozdziału 3.
13. Postępowanie z odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami ustawy o odpadach.

**§15.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% (trzydzieści procent).

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy**

**§16.1.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01MN** do **10MN**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.

2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania usług obsługi komunikacji samochodowej;
  - 2) na terenach 01MN do 03MN zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy szeregowej;
  - 3) na terenach 08MN do 10MN usługi dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, że dla budynku w zabudowie szeregowej dopuszcza się: na terenach 04MN do 07MN nie mniej niż 250 m<sup>2</sup> a na terenach 08MN do 10MN nie mniej niż 200 m<sup>2</sup>.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) na terenach 01MN do 03MN: 0,01 do 0,6,
    - b) na terenach 04MN do 10MN: 0,01 do 1,0;
  - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego: 10,5 m,
    - b) nie wymienionych w lit. a: 6,0 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku nie może przekroczyć wysokości tego budynku o więcej niż 2,0 m;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1, pkt 2 i §6 ust. 10: 8,0 m;
  - 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego: 3,
    - b) nie wymienionych w lit. a: 2;
  - 5) dachy płaskie lub dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45 stopni.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, że dla budynku w zabudowie szeregowej dopuszcza się: na terenach 04MN do 07MN nie mniej niż 250 m<sup>2</sup> a na terenach 08MN do 10MN nie mniej niż 200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 18,0 m z zastrzeżeniem, że dla budynku w zabudowie szeregowej dopuszcza się: na terenach 04MN do 07MN nie mniej niż 7,5 m a na terenach 08MN do 10MN nie mniej niż 6,0 m;
- 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg publicznych: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją ±10 stopni;
- 4) ustalenia pkt 1 do pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

**§17.1.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01MW** i **02MW**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust.6.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizowania usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zakaz lokalizowania garaży za wyjątkiem wbudowanych w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 3) usługi dopuszcza się jako realizowane w odrębnych budynkach lub wbudowane w kondygnacje parterowe budynków mieszkalnych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 02MW wyznacza się „strefę koncentracji zieleni”, w ramach wymaganej, zgodnie z ust. 4 pkt 1, powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) dla „strefy koncentracji zieleni”, o której mowa w pkt 4 ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną,
  - b) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych i nawierzchni utwardzonych, za wyjątkiem ciągów pieszych i rowerowych oraz miejsc lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu: 50%;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:
  - a) na terenie 01MW: 0,5 do 1,3,
  - b) na terenie 02MW: 0,5 do 1,0;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:
  - a) na terenie 01MW: 0,25,
  - b) na terenie 02MW: 0,20.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego: 18,0 m,
  - b) nie wymienionych w lit. a: 6,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku nie może przekroczyć wysokości tego budynku o więcej niż 5,0 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1, pkt 2 i §6 ust. 10: 8,0 m;
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego: 5,
  - b) nie wymienionych w lit. a: 2;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego: 250 m<sup>2</sup>;
- 6) dachy płaskie.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg publicznych i dróg wewnętrznych: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją ±10 stopni;
- 4) ustalenia pkt 1 do pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

**§18.1.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01MN/U** do **07MN/U**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizowania usług obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) na terenach 01MN/U do 04MN/U zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy szeregowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że na terenach 05MN/U do 07MN/U dla budynków w zabudowie szeregowej dopuszcza się nie mniej niż: 250 m<sup>2</sup>.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) intensywność zabudowy: 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego: 10,5 m,
  - b) nie wymienionych w lit. a: 6,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku nie może przekroczyć wysokości tego budynku o więcej niż 3,0 m;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1, pkt 2 i §6 ust. 10: 8,0 m;
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego: 3,
  - b) nie wymienionych w lit. a: 2;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego: 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że dla budynku usługowego z zakresu usług publicznych dopuszcza się nie więcej niż: 600 m<sup>2</sup>;
- 6) dachy płaskie lub dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45 stopni.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że na terenach 05MN/U do 07MN/U dla budynków w zabudowie szeregowej dopuszcza się nie mniej niż: 250 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 18,0 m, z zastrzeżeniem, że na terenach 05MN/U do 07MN/U dla budynków w zabudowie szeregowej dopuszcza się nie mniej niż: 7,5 m;
- 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg publicznych: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją ±10 stopni;
- 4) ustalenia pkt 1 do pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

**§19.1.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01U** do **16U**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.

2. Przeznaczenie terenów, z zastrzeżeniem §6 ust. 6:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe w jednostkach 01U, 06U do 11U, 13U, 15U i 16U,
  - b) zabudowa usługowa w jednostkach 02U do 05U,
  - c) zabudowa usługowa obejmująca usługi nieuciążliwe z możliwością usług obsługi komunikacji samochodowej w jednostkach 12U i 14U,
  - d) stacje paliw na terenie 05U;
  - e) parkingi i parkingi wielopoziomowe na terenach 02U do 05U;
- 2) uzupełniające na terenach 06U, 07U, 14U: zabudowa mieszkaniowa.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenach 01U, 02U, 05U, 09U, 10U i 15U: 15%,
  - b) na terenie 16U: 30%,
  - c) na terenach nie wymienionych w lit. a i lit. b: 20%;

- 2) intensywność zabudowy:
    - a) na terenach 01U i 02U: 0,2 do 2,4,
    - b) na terenach 03U do 07U oraz 11U: 0,1 do 1,6,
    - c) na terenach nie wymienionych w lit. a i lit. b: 0,05 do 1,0;
  - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) na terenach 01U, 02U i 07U: 24 m,
    - b) na terenach 03U do 06U oraz 11U: 13,0 m,
    - c) na terenach nie wymienionych w lit. a i lit. b: 8,0 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku nie może przekroczyć wysokości tego budynku o więcej niż:
    - a) 3,0 m na terenach 08U do 10U oraz 12U do 16U,
    - b) 5,0 m na terenach nie wymienionych w lit. a;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1, pkt 2 i §6 ust. 10:
    - a) na terenach 01U i 02U: 12 m;
    - b) na terenach 08U do 10U, 15U: 4,0 m,
    - c) na terenach nie wymienionych w lit. a i lit. b: 8,0 m;
  - 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) na terenach 01U, 02U i 07U: 6;
    - b) na terenach 03U do 06U oraz 11U: 3,
    - c) na terenach nie wymienionych w lit. a i lit. b: 2;
  - 5) dachy płaskie lub dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45 stopni.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 600 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg publicznych i dróg wewnętrznych: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją  $\pm 10$  stopni, z wyjątkiem terenu 11U gdzie dopuszcza się tolerancję  $\pm 15$  stopni oraz terenu 16U gdzie dopuszcza się tolerancję  $\pm 45$  stopni;
  - 4) ustalenia pkt 1 do pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.
6. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 05U bezpośrednio z przyległej do terenu drogi klasy głównej (ul. Ignacego Jana Paderewskiego).

**§20.1.** Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01UZC**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.

2. Przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu administracji i obsługi cmentarza;
  - 2) uzupełniające: usługi handlu i rzemiosło wyłącznie bezpośrednio związane z przeznaczeniem podstawowym.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizowania spoielarni zwłok.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 2) intensywność zabudowy: 0,05 do 1,0;
  - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków: 9,0 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku nie może przekroczyć wysokości tego budynku o więcej niż: 5,0 m;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1, pkt 2 i §6 ust. 10: 14,0 m;
  - 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
  - 5) dachy płaskie.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 60,0 m;

- 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją  $\pm 5$  stopni;
- 4) ustalenia pkt 1 do pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

**§21.1.** Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01PU**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 5.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu, z zastrzeżeniem §6 ust. 6: składy i magazyny, usługi remontowe, usługi nieuciążliwe oraz parkingi.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  - 2) intensywność zabudowy: 0,05 do 0,5;
  - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków: 6,0 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku nie może przekroczyć wysokości tego budynku o więcej niż: 4,0 m;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1, pkt 2 i §6 ust. 10: 10,0 m;
  - 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
  - 5) dachy płaskie.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 4000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 60,0 m;
  - 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją  $\pm 5$  stopni;
  - 4) ustalenia pkt 1 do pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej**

**§22.1.** Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01ITW**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 5.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura techniczna z zakresu zaopatrzenia w wodę – centralna hydrofornia.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 2) intensywność zabudowy: do 0,5;
  - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków: 6,0 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku nie może przekroczyć wysokości tego budynku o więcej niż: 6,0 m,
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1, pkt 2 i §6 ust. 10: 12,0 m;
  - 4) dachy płaskie.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 50,0 m;
  - 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego drogi wewnętrznej: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją  $\pm 10$  stopni.

**§23.1.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01ITE** do **03ITE**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 5.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura techniczna z zakresu zaopatrzenia elektroenergetyki – stacje transformatorowe.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 2) intensywność zabudowy: do 0,6;
  - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,6.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków: 4,5 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku nie może przekroczyć wysokości tego budynku o więcej niż: 5,0 m;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1, pkt 2 i §6 ust. 10: 4,0 m;
  - 4) dachy płaskie.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 60 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 8,0 m;
  - 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją ±5 stopni.

**§24.1.** Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01ITC**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 5.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: infrastruktura techniczna z zakresu ciepłownictwa.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 2) intensywność zabudowy: do 0,6;
  - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,6.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków: 4,5 m;
  - 2) maksymalna wysokość budynku wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku nie może przekroczyć wysokości tego budynku o więcej niż: 5,0 m;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1, pkt 2 i §6 ust. 10: 4,0 m;
  - 4) dachy płaskie.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 10,0 m;
  - 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90 stopni.

**§25.** Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01ITG**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu gazownictwa;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

**§26.1.** Wyznacza się tereny dróg publicznych:

- 1) oznaczone symbolami **01KDG** i **02KDG**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna”;
  - 2) oznaczoną symbolem **01KDZ**, dla której ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorcza”;
  - 3) oznaczone symbolami **01KDL** do **04KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;
  - 4) oznaczone symbolami **01KDD** do **07KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”.
2. Szerokość dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i pkt 4, w liniach rozgraniczających pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu.
  3. Urządzanie miejsc postojowych obsługiwanych z jezdni drogi publicznej dopuszcza się wyłącznie w granicach terenów dróg klasy „dojazdowa”.

§27. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01KDW** do **08KDW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe.

§28. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01KDR** i **02KDR**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga rowerowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

§29.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01KSG** do **09KSG**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 5.

2. Przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) parkingi;
- 2) garaże;
- 3) parkingi wielopoziomowe na terenach 01KSG do 05KSG.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 2) intensywność zabudowy: do 1,0;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,7.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- 2) maksymalna wysokość budynków jednokondygnacyjnych: 3,5 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków dwukondygnacyjnych: 7,0 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 2, pkt 3 i §6 ust. 10: 6,0 m;
- 5) dachy płaskie.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 19 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 3,2 m;
- 3) kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg publicznych lub wewnętrznych: 90 stopni z dopuszczalną tolerancją  $\pm 10$  stopni;
- 4) ustalenia pkt 1 do pkt 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

§30. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01KSP** do **04KSP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: parkingi;
- 2) zakaz lokalizowania budynków na terenach 01KSP i 04KSP;
- 3) na terenach 02KSP i 03KSP dopuszcza się realizację szaleatów, przy zachowaniu parametrów:
  - a) na terenie dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek,
  - b) maksymalna wysokość budynku: 4,5m,
  - c) intensywność zabudowy: do 0,03,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,03;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenie 01KSP: 20%,
  - b) na terenach 02KSP do 04KSP: 5%.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni**

§31. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01ZP** do **05ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%;
- 3) zakaz lokalizowania miejsc postojowych i garaży.

§32. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01ZC**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 5%;

- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: do 0,01;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: 1%;
- 5) maksymalna wysokość budynków i budowli, z zastrzeżeniem pkt 3: 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych: 5,0 m;
- 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- 8) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 75 stopni;

§33. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01US**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%.

§34. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **01Z** do **17Z**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające w ramach terenu: zieleń urządzona;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 01Z do 06Z nakaz uwzględnienia w sposobie zagospodarowania, funkcjonowania i urządzenia terenu potrzeb związanych z prawidłowym funkcjonowaniem korytarza ekologicznego „potoku Klucznikowskiego” zwłaszcza poprzez:
  - a) zakaz lokalizowania ogrodzeń,
  - b) zakaz realizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych i dojazdów.

§35. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **01WSpZ** do **03WSpZ**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) wody powierzchniowe płynące,
  - b) infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji deszczowej – kanał wód opadowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zieleń urządzona lub nieurządzona;
- 3) nakaz utrzymania cieków/kanałów otwartego;
- 4) nakaz uwzględnienia w sposobie zagospodarowania, funkcjonowania i urządzenia terenu potrzeb związanych z prawidłowym funkcjonowaniem korytarza ekologicznego „potoku Klucznikowskiego” zwłaszcza poprzez zakaz grodzenia oraz kształtowanie skarp w sposób umożliwiający migracje drobnych zwierząt;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

## **Rozdział 6** **Przepisy końcowe**

§36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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