

**Uchwała Nr VII/42/07**  
**Rady Miasta Oświęcim**  
**z dnia 28 lutego 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej oznaczonego literą „C” na załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr LXII/644/02 Rady Miasta Oświęcim z dnia 9 października 2002r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2003 r. Nr 142 poz. 1591 z p. zm.) oraz art. 20, ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087)

**Rada Miasta Oświęcim:**

po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej oznaczonego literą „C” z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr LIX/594/06 z dnia 29 marca 2006r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej oznaczonego literą „C”**.

**Rozdział I**

**Przepisy wstępne**

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej oznaczonego literą „C” na załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr LXII/644/02 Rady Miasta Oświęcim z dnia 9 października 2002r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , zwany dalej „planem” obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,9 ha w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu.
2. Ustalenia planu zawarte w treści uchwały i części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Ustalenia planu należy stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

#### § 3

1. Ustalenia planu stanowiące część graficzną obejmują:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, ustalający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.
2. Integralnymi częściami uchwały są rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:
  - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Oświęcim o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
  - 2) 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

Ustalenia planu stanowiące treść uchwały zostają wyrażone w postaci:

- 1) przepisów wstępnych (określonych w Rozdziale I);
- 2) przepisów ogólnych dotyczących całego obszaru objętego planem (określonych w Rozdziale II);
- 3) przepisów szczegółowych dotyczących przeznaczenia terenów wraz z zasadami ich zagospodarowania i warunkami zabudowy (określonych w Rozdziale III);
- 4) przepisów końcowych (określonych w Rozdziale IV).

#### § 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Oświęcim, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
  - 2) planie- należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1;
  - 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzną część planu, o której mowa w § 3 ust.1 pkt 1;
  - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami

rozgraniczającymi na rysunku planu;

- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach określonych w ustaleniach tekstu planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, poza którymi nie można sytuować budynków od strony drogi w projekcie zagospodarowania działki budowlanej lub terenu;
- 8) budynkach pomocniczych – należy przez to rozumieć wolnostojące stacje transformatorowe, obiekty czasowego gromadzenia odpadów, obiekty o charakterze gospodarczym, obiekty dozoru (portiernie) i kioski o powierzchni ogólnej nie przekraczającej  $30\text{m}^2$ ;
- 9) niewydzielonych w planie drogach (ulicach) wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, o których mowa w przepisach odrębnych, dla których nie wydzielono terenu liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniające dojazdy do budynków i urządzeń w obrębie wyznaczonych planem terenów, a także stanowiące ustanowione służebności drogowe;
- 10) powierzchni zainwestowanej – należy przez to rozumieć część powierzchni terenu lub działki budowlanej, zabudowanej kubaturowo i powierzchniowo, nie stanowiącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) wskaźniku powierzchni zainwestowanej – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zainwestowanej w powierzchni terenu lub działki budowlanej;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu lub działki budowlanej; w obliczeniu wskaźnika nie uwzględnia się powierzchni zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych zlokalizowanych na terenie lub działce budowlanej, liczoną po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami czy przejazdów – po

- obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 14) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu lub działki budowlanej;
  - 15) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć miejsca i ich otoczenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej takie jak ulice, place, dziedzińce, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej w tym autobusowej, tereny zieleni urządzonej i inne dostępne publicznie w szczególności służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników;
  - 16) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew i krzewów , zieleni niskiej (trawniki i kwietniki);
  - 17) studium – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim przyjęte uchwałą Nr LIX/594/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 marca 2006 r.;
  - 18) ustaleniach planu – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku , o którym mowa w § 3 ust.1 pkt 1;
  - 19) wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych – należy przez to rozumieć elementy reklamowe – wolnostojące:
    - a) płaszczyznowe – o powierzchni ekspozycji większej niż  $6,0m^2$ ,
    - b) trójwymiarowe – o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0m,
    - c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5m od poziomu przyległego terenu,
    - d) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 13,0m od poziomu przyległego terenu;
  - 20) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy reklamowe wolnostojące, umieszczone na ogrodzeniu , obiekcie budowlanym, przy wjeździe na teren lub działkę budowlaną dotyczące prowadzonej na danym terenie działalności gospodarczej o powierzchni ekspozycji nie przekraczającej  $1,5 \times 1,0$  m.
2. Ilekroć w uchwale zostają przywołane nazwy ulic należy przez to rozumieć nazwy nadane ulicom wg stanu na dzień uchwalenia planu.
  3. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

## § 6

1. Określa się obowiązujące elementy ustaleń planu zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały:
  - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające - wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania oznaczone następującymi symbolami literowo-cyfrowymi:
    - a) PU - tereny zabudowy produkcyjno- usługowej (1PU,2PU,3PU,4PU,5PU),
    - b) U – tereny zabudowy usługowej wraz z istniejącą zabudową mieszkaniową (6U,7U),
    - c) Z – tereny zieleni ochronnej (8Z,9Z,10Z),
    - d) E – tereny urządzeń elektroenergetycznych (11E, 12E),
    - e) KDG – tereny dróg publicznych – pas drogowy ulicy klasy głównej (13KDG),
    - f) KDL – tereny dróg publicznych – pas drogowy ulicy klasy lokalnej (14KDL),
    - g) KDD – tereny dróg publicznych – pas drogowy ulicy klasy dojazdowej (15KDD,16KDD);
2. Określa się obowiązujące elementy ustaleń planu zawarte w części graficznej planu a wynikające z dokumentów i decyzji wiążących wg. przepisów odrębnych:
- 1) granica pośredniej zewnętrznej strefy ochrony sanitarnej dla ujęcia studziennego wody ze studni S-11, S-12, S-13, zlokalizowanego na terenie Firmy Chemicznej Dwory w Oświęcimiu.
3. Określa się elementy informacyjne zawarte w części graficznej, które nie stanowią ustaleń planu:
- 1) elementy zakładanych rozwiązań komunikacyjnych:
    - a) osie projektowanych dróg,
    - b) krawędzie jezdni ulic publicznych,
    - c) krawędzie jezdni ulic dojazdowych w pasie drogowym 13 KDG,
    - d) miejsca skrzyżowań,
    - e) ścieżka rowerowa;
  - 2) zasady uzbrojenia terenu:
    - a) istniejący wodociąg,
    - b) projektowana kanalizacja sanitarna,
    - c) projektowana kanalizacja deszczowa,
    - d) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia – napowietrzna,
    - e) istniejące linie elektroenergetyczne niskiego napięcia – napowietrzne, kablowe,

- f) sieci telekomunikacyjne;
- 3) inne elementy informacyjne:
  - a) rowy melioracyjne (cieki okresowe).

## **ROZDZIAŁ II**

### **Przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem**

#### **§ 7**

Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- 2) tereny i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie zabytków i dóbr kultury nie mniej jednak:
  - a) w przypadku ujawnienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i dóbr kultury,
  - b) należy uwzględnić wyniki badań konserwatorskich w strefie określonej w Studium dotyczące fragmentów obiektów o charakterze militarnym (bunkry);
- 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) tereny górnicze;
- 5) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 6) tereny i obiekty dóbr kultury współczesnej.

#### **§ 8**

Utrzymanie, przebudowa bądź rozbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 3) wymagań określonych niniejszą uchwałą.

#### **§ 9**

**Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze objętym planem**, określone w §10-§16. Pozostałe zasady odnoszące się do zagospodarowania poszczególnych terenów określono w Rozdziale III.

#### **§ 10**

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni, publicznej** ustala się:

- 1) w kształtowaniu przestrzeni publicznej terenów produkcyjno usługowych

i usługowych oraz otoczenia drogi krajowej należy zapewnić wysoką estetykę zagospodarowania przy zapewnieniu:

- a) wykluczenia budynków nie spełniających kryterium ładu przestrzennego,
  - b) zachowania wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy; odstępowanie od powyższego ustalenia stanowią wyłącznie budynki pomocnicze, które mogą być lokalizowane bezpośrednio na linii rozgraniczającej z zastrzeżeniem stosowania ścian pełnych od strony drogi (nie dotyczy kiosków) oraz w przypadku wygradzania terenu lub działki budowlanej umiejętnego wkomponowania tych obiektów w ogrodzenie,
  - c) kształtowania zieleni wydzielonych zespołów produkcyjno usługowych i usługowych przy uwzględnieniu:
    - określonych w Rozdziale III wskaźników powierzchni biologicznie-czynnej,
    - powiązania z zielenią towarzyszącą obiektom istniejącym i realizowanym na działkach sąsiednich,
    - zapewnieniu co najmniej 30% udziału drzewostanu i krzewów zimozielonych,
  - d) ograniczenia ilości wielkogabarytowych urządzeń reklamowych do co najwyżej jednego urządzenia zlokalizowanego przy drodze 13 KDG w rejonie skrzyżowania z ulicą 14 KDL w odległości co najmniej 25m od krawędzi jezdni głównej z dopuszczeniem lokalizacji tablic informacyjnych w odległości nie mniejszej niż 6m od jezdni ulicy dojazdowej realizowanej w liniach rozgraniczających drogi 13 KDG, pod warunkiem dokonania stosownych uzgodnień z zarządcą drogi krajowej,
  - e) dopuszczenia lokalizacji tablic informacyjnych i szyldów przy drogach lokalnych i dojazdowych oraz nie wydzielonych w planie drogach wewnętrznych w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż 6m dla dróg lokalnych, 5m dla dróg dojazdowych oraz 4m dla nie wydzielonych w planie dróg wewnętrznych;
- 2) w zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) lokalizację elementów zagospodarowania o niskich walorach estetycznych t.j. działalność produkcyjną na wolnym powietrzu, śmietniki, place składowe i rozładunkowo-manewrowe w miejscach nie eksponowanych widokowo z dróg publicznych,
  - b) jeżeli specyfika prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej uniemożliwia realizację ustalenia, o którym mowa w lit. a należy stosować przesłonięcia dysharmonijnych elementów zagospodarowania pasem zieleni zimozielonej lub ogrodzeniem innym niż ażurowe z zastrzeżeniem lit. c tiret

pierwszy,

- c) w przypadku wygradzania terenu lub działek budowlanych w obszarze objętym planem należy uwzględnić:
- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z blachy oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i żelbetowych (przęsła),
  - w przypadku realizacji ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych i niewydzielonych w planie dróg wewnętrznych winny one przebiegać w liniach rozgraniczających tych dróg,
- d) główne wjazdy na teren lub poszczególne działki budowlane oraz lokalizację budynków reprezentacyjnych (w tym administracyjnych) należy przewidzieć od strony dróg dojazdowych z zastrzeżeniem lokalizacji komercyjnych urządzeń kultury , o których mowa w § 17 ust. 2 pkt 2 lit. d od strony ulicy dojazdowej realizowanej w pasie drogowym  
13 KDG.

## § 11

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) zasadę racjonalnego wykorzystania gruntów przeznaczonych do zainwestowania, z zachowaniem w sposobie zagospodarowania działki budowlanej lub terenu odpowiednich proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną, określonych wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa Rozdziale III;
- 2) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów lub ich części położonych w obrębie zaznaczonej na rysunku planu pośredniej zewnętrznej strefy ochrony sanitarnej od ujęcia wody ze studni S-11, S-12, S-13 zlokalizowanego na terenie Firmy Chemicznej Dwory w Oświęcimiu, które należy kształtować zgodnie z decyzją nr OS-I-6210/28/96 Wojewody Bielskiego z dnia 12 marca 1996r., uwzględniając w szczególności:
  - a) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu,
  - b) zakaz przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - c) zakaz lokalizowania podziemnych magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji szkodliwych;
- 3) zakaz lokalizacji składowisk, wysypisk i wylewisk odpadów;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których uciążliwość przekracza granice terenu, do którego prowadzący instalacje lub urządzenie ma tytuł prawny oraz tych, których emisje mogą przekraczać obowiązujące standardy jakości środowiska; ponadto dla



- terenów zabudowy usługowej wraz z istniejącą zabudową mieszkaniową wyklucza się lokalizację usług uciążliwych oraz innych inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymóg składowania mas ziemnych powstałych w procesie budowy zgodnie z przepisami szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, ze szczególnym uwzględnieniem warstwy próchnicznej gleb IV i wyższych klas bonitacyjnych, celem ich wykorzystania przy kształtowaniu terenu i urządzeniu zieleni;
  - 6) kształtowanie systemu zieleni na obszarze objętym planem przy uwzględnieniu:
    - a) w miarę możliwości utrzymania cenniejszego drzewostanu i wartościowych zakrzewień w procesie zabudowy i zagospodarowania terenów na cele ustalone w planie z dopuszczeniem wycinki drzew i krzewów w przypadkach nieuniknionych kolizji w tym zabiegów związanych z eksploatacją napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) nasadzenia nowego drzewostanu o charakterze szpalerowym szczególnie wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem związanej z drogą krajową nr 44 (ul. Fabryczna) jako formy łagodzenia bezpośredniego wpływu tzw. zanieczyszczeń komunikacyjnych i hałasu,
    - c) harmonijnego wkomponowania w planowane zainwestowanie kubaturowe i zachowania wzajemnych powiązań zieleni z istniejącym i planowanym zainwestowaniem kubaturowym,
    - d) utrzymania korytarzy ekologicznych w otoczeniu rowów melioracyjnych poprzez zapewnienie otuliny biologicznej przy wprowadzeniu zieleni trawiastej w bezpośrednim sąsiedztwie otoczenia cieku i wzbogaceniu istniejących zadrzewień i zakrzewień w odległości nie mniejszej niż 3m od jego przebiegu,
    - e) utrzymania istniejącego zespołu zadrzewień w rejonie dawnego stawu (w północnej części ustalenia 8Z) oraz przy dopuszczeniu jego ograniczenia w przypadku odtworzenia powierzchni wodnej i wzbogaceniu przez nasadzenia na terenach obrzeżnych;
  - 7) w obrębie wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów wyklucza się możliwość lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 8) na terenie zespołu lub samodzielnego obiektu produkcyjnego, składowego, magazynowego lub usługowego należy wyznaczyć miejsce segregacji odpadów poprodukcyjnych i komunalnych oraz stworzyć możliwość ich składowania do czasu odbioru przez wyspecjalizowaną jednostkę;

- 9) odpady niebezpieczne (w tym powstałe przy czyszczeniu osadników separatorów wód opadowych) winna usuwać bezpośrednio wyspecjalizowana jednostka w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 10) wody opadowe pochodzące z miejsc postojowych samochodów technicznych, dróg, parkingów, stacji paliw, terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów należy przed wprowadzeniem do kanalizacji oczyścić (zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 11) w przypadku zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych lokalizowanych w obszarze objętym planem należy przyjąć stosowanie niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii;
- 12) dla terenów zabudowy usługowej wraz z istniejącą zabudową mieszkaniową (6U,7U) przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową” ustalony w przepisach odrębnych.

#### § 12

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 2.

#### § 13

W zakresie **zasad i warunków podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) zamierzenie budowlane może objąć cały teren ustalenia lub poszczególne wydzielane jego części;
- 2) wydzielane działki budowlane muszą posiadać dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio lub poprzez przewidziane lecz nie wydzielone w planie drogi wewnętrzne;
- 3) nie wydzielone w planie drogi wewnętrzne należy wytyczać w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, na podstawie projektów podziałów gruntów;
- 4) proponowane granice działek budowlanych oraz przeznaczonych pod niewydzielone w planie drogi wewnętrzne winny zamykać się w liniach rozgraniczających terenów poszczególnych ustaleń;
- 5) kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego ulic publicznych i nie wydzielonych w planie dróg wewnętrznych nie może być mniejszy niż  $60^{\circ}$  oraz nie większy niż  $90^{\circ}$ ;
- 6) powierzchnię wydzielanych działek budowlanych należy dostosować do rodzaju planowanego zamierzenia budowlanego przy uwzględnieniu ich minimalnych parametrów:

- a) dla terenów 1PU,2PU,3PU,4PU,5PU:
- wielkość działki budowlanej – min. 4000m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działki budowlanej – min. 40m,
- za wyjątkiem urządzeń dopuszczalnych określonych w § 17 ust. 2 pkt 2, 3 i 4, dla których minimalna wielkość działki budowlanej winna wynosić 2000m<sup>2</sup> a minimalna szerokość frontu działki budowlanej 25m,
- b) dla terenów 6U, 7U:
- wielkość działki budowlanej – min. 1500m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działki budowlanej – min. 20m;
- 7) zakaz podziału terenów 8Z, 9Z, 10Z na działki budowlane;
- 8) odstępstwo od ustalenia , o którym mowa w pkt 7 stanowić może wyjątkowo wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §19 ust. 3 pkt 1 lit. a i pkt 2 lit. a.

#### § 14

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego** ustala się:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:
- a) na obszarze objętym planem system komunikacji rozwiązać należy w oparciu planowaną drogę lokalną 14 KDL zapewniającą powiązanie z istniejącą drogą krajową nr 44 (ul. Fabryczna) oznaczoną symbolem 13KDG, zlokalizowaną w północnej części obszaru objętego planem pod warunkiem przebudowy skrzyżowania tych dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi krajowej,
  - b) układ komunikacyjny, o którym mowa w lit. a winien zostać uzupełniony przez ulice dojazdowe (w tym drogi dojazdowe w pasie drogowym 13 KDG) oraz nie wydzielone w planie drogi wewnętrzne ,
  - c) przy realizacji nie wydzielonych w planie dróg wewnętrznych należy zapewnić ciągłość ich prowadzenia oraz wzajemne powiązania przy ograniczeniu sięgaczy,
  - d) parametry dla poszczególnych kategorii ulic publicznych określono w Rozdziale III § 21; dla nie wydzielonych w planie dróg wewnętrznych należy przyjąć szerokość pasa drogowego min 8m oraz szerokość jezdni nie mniejszą niż 5m,
  - e) na zakończeniu dróg bez przejazdu w przypadkach wymaganych obciążeniem ruchu należy wykonać place do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) przebieg ścieżki rowerowej ustala się w północnej części obszaru objętego planem na kierunku W-Z w pasie drogowym ulicy głównej 13 KDG pomiędzy

jezdnią ulicy głównej a jezdnią ulicy dojazdowej tzw serwisowej z zapewnieniem powiązań w kierunku zachodnim z obszarem miasta oraz w kierunku wschodnim z obszarami zewnętrznymi miasta;

- 2) zasady obsługi parkingowej obszaru objętego planem:
- a) dla poszczególnych przeznaczeń terenu należy zapewnić proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wg wskaźników :
    - dla zakładów produkcyjnych – 1mp/3 zatrudnionych,
    - dla składów i magazynów – 4,5 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni składowej,
    - dla drobnej wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego – 1mp/3 zatrudnionych,
    - dla usług handlowych 25mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla gastronomii 24mp/100 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla rzemiosła usługowego 3mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla administracji, banków – 2mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług kultury- 22mp/100 miejsc siedzących,
  - b) powierzchnię niezbędnych placów rozładunkowo-manewrowych należy określać indywidualnie z zależności od rodzaju planowanej działalności produkcyjnej lub usługowej,
  - c) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych mogą być projektowane na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi a także w obrębie terenów dróg dojazdowych jako pasy i zatoki postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy uwzględnieniu ograniczeń:
    - parkowanie przykrawężnikowe przy drodze serwisowej – max. 5 stanowisk przy wjazdach na tereny zakładów,
    - parkowanie przykrawężnikowe przy drogach dojazdowych 15 KDD i 16 KDD - max. 5 stanowisk przy wjazdach na tereny zakładów i usług,
  - d) zakaz lokalizacji parkingów przykrawężnikowych przy jezdniach dróg 13 KDG i 14 KDL,
  - e) miejsca parkingowe dla pojazdów transportu towarowego winny być lokalizowane w granicach terenów lub działek budowlanych, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.

## § 15

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej winno nastąpić w oparciu o wodociąg  $\Phi$  315 mm zlokalizowany po południowej stronie ul. Fabrycznej (w granicach opracowania),
  - b) system rozprowadzający wodę w obszarze opracowania należy oprzeć na projektowanych wodociągach  $\Phi$ 150 mm i  $\Phi$ 100 mm w projektowanych ulicach lokalnych i dojazdowych,
  - c) dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej zachowanie technicznych stref ochrony wzdłuż liniowych obiektów sieci wodociągowej przez zapewnienie stosownej odległości od zewnętrznych krawędzi rurociągu do zabudowy i do obiektów małej architektury i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) jako wskazaną formę zagospodarowania terenów w ramach stref, o których mowa w lit. c należy przyjąć zieleń trawiastą;
- 2) w zakresie **kanalizacji** określa się system kanalizacji rozdzielczy przy przyjęciu, że:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych na miejską oczyszczalnię ścieków należy oprzeć na istniejącym po stronie północnej ul. Fabrycznej (poza granicą obszaru objętego planem) kolektorze sanitarnym  $\Phi$  400 mm,
  - b) układ podstawowy odprowadzania ścieków w obszarze opracowania winny zapewnić kolektory w projektowanych ulicach lokalnych i dojazdowych zbierające ścieki z poszczególnych obszarów ustaleń za pośrednictwem sieci włączonej bezpośrednio lub poprzez projektowane wewnętrzne ulice dojazdowe,
  - c) włączenie do projektowanego kolektora miejskiego w rejonie skrzyżowania ulicy lokalnej z ul. Fabryczną zapewni kolektor zbiorczy w projektowanej ulicy lokalnej (14 KDL),
  - d) odprowadzenie wód opadowych winny zapewnić projektowane kolektory opadowe w ulicy lokalnej (14 KDL) i ulicach dojazdowych (15 KDD, 16 KDD),
  - e) odprowadzenie wód opadowych należy oprzeć na istniejącym kolektorze deszczowym  $\Phi$  900 mm po południowej stronie ul. Fabrycznej; dla części południowej obszaru objętego planem dopuszcza się w przypadku uzasadnionych warunków technicznych lub ekonomicznych odprowadzenie wód do istniejących rowów po oczyszczeniu (zgodnie z przepisami odrębnymi) pod warunkiem, że nie będą one naruszać pozostałych ustaleń planu,
  - f) wzdłuż liniowych obiektów sieci kanalizacyjnej zachowane zostaną techniczne strefy ochrony przez zapewnienie stosownych odległości od zewnętrznych krawędzi kanału do zabudowy i do obiektów małej architektury i zadrzewień

zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) jako wskazaną formę zagospodarowania terenów w ramach stref, o których mowa w lit. f należy przyjąć zieleń trawiastą;

3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru należy oprzeć na istniejącej linii napowietrznej 15 kV przebiegającej w południowej części przy granicy obszaru opracowania oraz projektowanych 2 stacjach transformatorowych 15/04kV o mocy 400 kV każda,
- b) w przypadku zapotrzebowania na dodatkową moc przewiduje się takie zasilanie z kierunku północnego ze stacji zlokalizowanych poza obszarem opracowania,
- c) system zaopatrzenia w energię elektryczną w obszarze opracowania należy oprzeć o sieci SN i nN prowadzone w projektowanych ulicach lokalnej i dojazdowych,
- d) dopuszcza się możliwość likwidacji lub przebudowy istniejącej sieci nN w oparciu o kierunki określone przez zarządcę sieci,
- e) przy ustalaniu lokalizacji obiektów kubaturowych należy uwzględnić przepisy odrębne w tym w zakresie stref ograniczonej zabudowy wzdłuż sieci i obiektów elektroenergetycznych, które wynoszą:
- dla linii napowietrznych SN – 16m licząc od skrajnego przewodu,
  - dla linii napowietrznej nN – 6m licząc od skrajnego przewodu,
  - dla linii kablowych nN i SN – 1m licząc od skrajnego przewodu,
  - dla stacji transformatorowych – 5x5m;
- f) jako wskazaną formę zagospodarowania terenów w ramach stref, o których mowa w lit. e należy przyjąć zieleń trawiastą;

4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**

- a) zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz należy oprzeć na przebiegającym poza południową granicą obszaru objętego planem gazociągu średnioprężnym łączącym się z gazociągiem biegnącym wzdłuż ul. Pod Borem do ul. Grabowieckiej o średnicy DN 110 PE. Dopuszcza się możliwość wykorzystania istniejących połączeń sieci gazowej w południowej części obszaru do w/w gazociągu po przeanalizowaniu efektywności technicznej i ekonomicznej dla każdego potencjalnego odbiorcy,
- b) wzdłuż liniowych obiektów i urządzeń gazowniczych należy uwzględnić zgodnie z przepisami odrębnymi techniczne strefy ochrony (uwzględniając w dostosowaniu do rodzaju gazociągu strefy kontrolowane i strefy zagrożenia wybuchem) stanowiące ograniczenie w zagospodarowaniu,

- c) jako wskazaną formę zagospodarowania terenów w ramach stref, o których mowa w lit. b należy przyjąć zielen trawiastą;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**
- a) zaopatrzenie takie może nastąpić z indywidualnych nie emisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł zlokalizowanych w obszarze opracowania względnie z istniejącego ciepłociągu w ul. Pod Borem po przeanalizowaniu efektywności technicznej i ekonomicznej;
  - b) konieczność zachowania technicznych stref ochrony wzdłuż liniowych obiektów sieci ciepłowniczej przez zapewnienie lokalizacji obiektów kubaturowych w stosownej odległości od zewnętrznej krawędzi ciepłociągu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) jako wskazaną formę zagospodarowania terenów w ramach stref, o których mowa w lit. b należy przyjąć zielen trawiastą;
- 6) w zakresie **łączności telekomunikacyjnej:**
- a) łączność telekomunikacyjną należy zapewnić w oparciu o linie przebiegające w ul. Fabrycznej,
  - b) rozprowadzenie sieci na obszar opracowania winno nastąpić wzdłuż projektowanych ulic lokalnej i dojazdowych,
  - c) możliwa lokalizacja stacji bazowych i masztów telefonii komórkowej na terenach przewidzianych dla zainwestowania kubaturowego (w obszarach 1PU - 5PU);
- 7) w zakresie gospodarki **odpadami poprodukcyjnymi i komunalnymi:**
- a) w gospodarce odpadami poprodukcyjnymi i komunalnymi należy zapewnić warunki segregacji na miejscu oraz zabezpieczyć miejsce ich składowania do czasu odbioru,
  - b) odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w odniesieniu do **istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej** ustala się:
- a) planowane sieci infrastruktury wewnętrznej należy prowadzić w pasach dróg lokalnych dojazdowych wewnętrznych dróg dojazdowych i głównych dojściach pieszych, w innych przypadkach wzdłuż granic działek budowlanych równoległe do ich ogrodzeń,
  - b) dopuszcza się inne trasy przebiegu infrastruktury technicznej niż w pasach drogi lokalnej, dróg dojazdowych i przewidzianych lecz niewydzielonych w planie dróg wewnętrznych wyłącznie w przypadku uzasadnionych warunków technicznych lub ekonomicznych oraz pod warunkiem, że nie będą one naruszać pozostałych

- ustaleń planu (powyższe dotyczy szczególnie planowanych ciepłociągów),
- c) dopuszcza się wymianę i remonty istniejących sieci infrastruktury oraz budowę odcinków związanych z odwodnieniem terenów produkcyjno-usługowych (PU) i usługowych (U) (dotyczy szczególnie terenów 8Z, 9Z, 10Z),
  - d) kolejność realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy uzależnić od kolejności realizacji zabudowy na obszarze objętym planem,
  - e) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych szczelnych bezodpływowych zbiorników do gromadzenia wyłącznie ścieków socjalno-bytowych z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących warunków ich eksploatacji,
  - f) remonty, rozbudowy i realizacje nowych sieci i obiektów infrastruktury technicznej należy prowadzić w porozumieniu z zarządcami dróg.

#### § 16

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu** ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania tymczasowych obiektów oraz tymczasowego zagospodarowania terenu (powyższe nie dotyczy organizacji placu budowy dla realizacji inwestycji ustalonych w planie);
- 2) utrzymanie dotychczasowego charakteru użytkowania gruntów do czasu rozpoczęcia prac związanych z realizacją inwestycji.

### ROZDZIAŁ III

#### **Przepisy szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów wraz z zasadami ich zagospodarowania i warunkami zabudowy**

#### § 17

- 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowo-cyfrowymi **1PU,2PU,3PU,4PU,5PU** o przeznaczeniu podstawowym **tereny zabudowy produkcyjno – usługowej** obejmujące obiekty produkcyjne, magazynowe, składy, przedsiębiorstwa zaopatrzenia handlu i usług, usługi budowlane i transportowe, urządzenia obsługi.
- 2. Na określonych w ust. 1 terenach dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów usługowych handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) innych obiektów usługowych (szczególnie na terenie 5PU) obejmujących:
    - a) gastronomię i rzemiosło usługowe,
    - b) administrację gospodarczą,
    - c) usługi okołobiznesowe,



- d) komercyjne urządzenia kultury (sale ekspozycyjno-wystawowe, kina);
  - 3) sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą działalności produkcyjnej lub usługowej w tym urządzeń przekaźnikowych (maszty, wieże antenowe), ewentualne dodatkowych stacji transformatorowych;
  - 4) stacji benzynowych, stacji obsługi samochodów;
  - 5) wewnętrznych dróg dojazdowych;
  - 6) parkingów;
  - 7) obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej;
  - 8) lokali mieszkalnych integralnie związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową wyłącznie w przypadku, gdy prowadzona działalność produkcyjna lub usługowa wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, w zakresie ściśle wynikającym ze specyfiki prowadzonej działalności;
  - 9) budynków pomocniczych.
3. W odniesieniu do sposobu zagospodarowania określonych wyżej terenów obowiązują ustalenia ogólne określone w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto zamieszczone poniżej ustalenia:
- 1) w zakresie **zasad zabudowy** ustala się:
    - a) wyklucza się możliwość lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych w obrębie terenu lub poszczególnych działek budowlanych,
    - b) ograniczenie budynków pomocniczych do portierni i kiosków szarmonizowanych wystrojem zewnętrznym formy i gabarytem oraz realizowanych w ilości nie większej niż 1 portiernia i 2 kioski na każdą działkę budowlaną lub teren, z zastrzeżeniem lokalizacji tych obiektów zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 1 lit. b,
    - c) geometria dachów dostosowana do funkcji obiektów, w przypadku realizacji dachów spadzistych nachylenie połaci dachu nie może stanowić mniej niż 27<sup>0</sup> oraz więcej niż 45<sup>0</sup> przy dopuszczeniu dachów płaskich;
  - 2) w zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** obowiązują ustalenia:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 40%,
    - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%,
    - c) maksymalna wysokość budynków mierzona przy wejściu do nich – 12m od poziomu terenu do gzymsu oraz 15m do kalenicy dachu przy czym ustalenie to nie dotyczy urządzeń technicznych integralnie związanych z funkcjonowaniem budynków oraz masztów przekaźników antenowych; dla budynków pomocniczych

wysokość nie może przekroczyć odpowiednio 4m od poziomu terenu do gzymsu oraz 7m do kalenicy dachu,

d) realizacja obiektów o funkcji dopuszczalnej jest możliwa na warunkach:

- nie będą one stanowić łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu ustalenia lub działki budowlanej, przy czym ustalenie to nie obejmuje obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1, pkt 2 oraz pkt 6,
- lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 2 pkt 8 będą lokalizowane jako wydzielone w budynkach administracyjno-socjalnych przy czym ich wielkość nie może stanowić więcej niż 25% powierzchni całkowitej budynku.

4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości 30%.

#### § 18

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowo-cyfrowymi **6U,7U** o przeznaczeniu podstawowym **tereny zabudowy usługowej wraz z istniejącą zabudową mieszkaniową** obejmujące drobną wytwórczość, rzemiosło produkcyjne, istniejące budynki mieszkalne z możliwością zachowania lub adaptacji na cele usługowe.

2. Na określonych w ust.1 terenach dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą działalności usługowej;
- 2) wewnętrznych dróg dojazdowych;
- 3) parkingów;
- 4) budynków pomocniczych,
- 5) obiektów małej architektury i zieleni towarzyszącej.

3. W odniesieniu do sposobu zagospodarowania określonych wyżej terenów obowiązują ustalenia ogólne określone w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto zamieszczone poniżej ustalenia:

1) w zakresie **zasad zabudowy** ustala się:

- a) wprowadzenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu i w nawiązaniu do zabudowy istniejącej z dopuszczeniem wyburzeń obiektów gospodarczych i pomocniczych w złych stanach technicznych,
- b) dopuszczenie możliwości polepszenia standardu istniejących budynków mieszkalnych poprzez remonty, przebudowę, rozbudowę pod warunkiem, że w wyniku przedmiotowych działań nie nastąpi zwiększenie powierzchni mieszkalnej więcej niż o 50%, a także możliwości przebudowy budynków mieszkalnych na cele usługowe,

- c) wyklucza się możliwość lokalizacji nowych wolnostojących budynków mieszkalnych w obrębie terenu lub poszczególnych działek budowlanych,
  - d) przy remontach, rozbudowie lub przebudowie formy architektonicznej budynków istniejących o niskich walorach estetycznych dopuszcza się dokonywanie korekt przez eliminację negatywnych akcentów, detali lub kolorystyki,
  - e) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci nie mniej niż 27<sup>0</sup> oraz nie więcej niż 45<sup>0</sup>. Wyjątkowo dopuszcza się mniejszy kąt nachylenia połaci dachu dla realizacji zadaszeń nad wejściami do budynków;
- 2) w zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** obowiązują ustalenia:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - max. 35%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%,
  - c) maksymalna wysokość budynków mierzonych przy wejściu do nich – 9m od poziomu terenu do gzymsu i 12m do kalenicy dachu,
  - d) realizacja obiektów i urządzeń o funkcji dopuszczalnej jest możliwa pod warunkiem, że obiekty i urządzenia nie będą stanowić łącznie więcej niż 20%.
4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości 10%.

#### § 19

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowo-cyfrowymi **8Z, 9Z, 10Z** o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni ochronnej**.
2. Na określonych w ust.1 terenach dopuszcza się:
- 1) odtworzenie stawu wodnego na terenie 8Z;
  - 2) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 3) dojazdy dla konserwacji istniejących rowów melioracyjnych;
  - 4) organizację nie wydzielonych w planie dojść pieszych, ścieżek rowerowych (dotyczy szczególnie ustalenia 8Z).
3. W odniesieniu do sposobu zagospodarowania określonych wyżej terenów obowiązują ustalenia ogólne określone w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto zamieszczone poniżej ustalenia:
- 1) w zakresie **zasad zabudowy** ustala się:
- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem małogabarytowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przy czym obiekty te należy lokalizować przy zapewnieniu dostępu z publicznych dróg dojazdowych oraz przewidzianych lecz nie wydzielonych w planie dróg wewnętrznych

- realizowanych w ramach ustaleń PU, U (w obszarze stykowym),
- b) realizacja dojazdów, o których mowa w ust. 2 pkt 3 jest możliwa wyłącznie przy zapewnieniu nawierzchni przepuszczalnych (drogi żwirowe, drogi z ażurowych prefabrykowanych elementów betonowych) oraz szerokości dojazdów 2,0 – 2,5m;
  - c) wszelkie działania w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych winny być prowadzone w uzgodnieniu z jednostką zarządzającą tymi rowami;
- 2) w zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** obowiązują ustalenia:
- a) wskaźnik powierzchni zainwestowanej - max. 10%.
4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości 0%.

#### § 20

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowo-cyfrowymi **11E**, **12E** o przeznaczeniu podstawowym **tereny urządzeń elektroenergetycznych** obejmujące stacje transformatorowe SN/NN.
2. Na określonych w ust. 1 terenach dopuszcza się lokalizację:
  - 1) miejsc postojowych specjalistycznych pojazdów;
  - 2) zieleni towarzyszącej.
3. W odniesieniu do sposobu zagospodarowania określonych wyżej terenów obowiązują ustalenia ogólne określone w Rozdziale II niniejszej uchwały a ponadto zamieszczone poniżej ustalenia:
  - 1) w zakresie **zasad zabudowy** ustala się:
    - a) dopuszczenie realizacji typowych obiektów odpowiednio do wielkości mocy instalowanych urządzeń;
  - 2) w zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** ustala się:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 50%,
    - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%,
    - c) maksymalna wysokość budynków mierzona przy wejściu do nich nie może przekroczyć 7m od poziomu terenu do gzymsu lub kalenicy dachu z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
    - d) zachowanie proporcji, w których realizacja funkcji dopuszczalnej stanowić będzie nie więcej niż 50% powierzchni terenu lub działki budowlanej.
4. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości 0%.

#### § 21

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowo-cyfrowymi **13KDG, 14KDL, 15KDD, 16KDD** o przeznaczeniu podstawowym **tereny dróg publicznych** obejmujące odpowiednio ulice główne, ulice lokalne, ulice dojazdowe.
2. W liniach rozgraniczających określonych w ust. 1 dróg niezależnie od obiektów drogowych w tym oświetlenia i odwodnienia należy przewidzieć lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego w zakresie sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej pod warunkiem uzyskania zezwolenia zarządcy drogi.
3. Na określonych w ust.1 terenach dopuszcza się lokalizację:
  - 1) sieci gazowych, telekomunikacyjnych i ciepłych;
  - 2) kiosków i obiektów małej architektury typu wiaty przystankowe, budki telefoniczne (dotyczy szczególnie ustalenia 13KDG) z uwzględnieniem warunków określonych w ust.4 pkt 2 lit. a;
  - 3) zieleni towarzyszącej.
4. Ustala się warunki zagospodarowania terenu określone w zamieszczonych poniżej punktach.
  - 1) w zakresie **parametrów technicznych**:
    - a) dla drogi głównej 13KDG – poszerzenie terenu linii rozgraniczających (25m od osi jezdni w kierunku południowym). Dla drogi serwisowej obsługującej zainwestowanie kubaturowe o szerokości min. 5m z jednostronnym chodnikiem od strony planowanego zainwestowania kubaturowego o szerokości 2,0m, oraz 0,5m powierzchni przykrawężnikowej od strony południowej,
    - b) dla drogi lokalnej 14KDL – szerokość w liniach rozgraniczających 12m, szerokość jezdni 7m, chodniki jednostronne lub obustronne,
    - c) dla dróg dojazdowych 15KDD i 16KDD – szerokość w liniach rozgraniczających 10m, szerokość jezdni 6m, chodniki jednostronne lub obustronne. Na skrzyżowaniu z drogą lokalną 14KDL wprowadzenie pasa włączeń i wyłączeń z ruchu szerokości min. 3,0m na długości 2 x 80m;
  - 2) w zakresie **zasad zabudowy** ustala się:
    - a) lokalizacje nie więcej niż 2 kiosków i 2 budek telefonicznych w rejonie przystanku komunikacji masowej oraz w rejonach skrzyżowań dróg publicznych,
    - b) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w liniach rozgraniczających ulic,
    - c) ograniczenie zieleni towarzyszącej ulicom do zakrzewień i zieleni trawiastej.
5. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wielkości 0%.

## **Rozdział V**

### **Przepisy końcowe**

#### § 22

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.
2. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej oznaczonego literą C inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

### **1. Podstawy prawne i przedmiot rozstrzygnięć**

Podstawę prawną opracowania stanowią następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 tekst jednolity z p. zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z p. zm.)
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 1998 r. nr 155 poz. 1014).

Przedmiotem rozstrzygnięcia jest określony w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Zestawienie wynikających z ustaleń planu zadań inwestycyjnych z zakresu dróg i infrastruktury należących do zadań własnych miasta Oświęcim przedstawiono w punkcie 2.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym każda gmina wykonując zadania i kompetencje działa w imieniu własnym i na własną

odpowiedzialność. Samorząd gminy realizuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, ale tylko te, których wykonywanie nie jest zastrzeżone dla innych podmiotów, zgodnie z zasadą domniemania kompetencji. Takie określenie zakresu działania daje władzom lokalnym możliwość podejmowania działań innowacyjnych, stwarzających korzystne warunki rozwoju gminy. Zgodnie z ustawą o samorządzie terytorialnym zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Jedną z kategorii spraw jakie obejmują zadania własne gminy jest infrastruktura techniczna t. j. drogi gminne oraz sieci i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu.

Z powyższego wynika, iż gmina wykonuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiadając tym samym za zapewnienie warunków życia miejscowej ludności i podstawową obsługę obywateli. Zadania własne wychodzą naprzeciw wymogom racjonalizacji wydatków publicznych; bowiem władze gminne mają najlepsze rozpoznanie lokalnych potrzeb, mogą ustalać hierarchię celów, na które wydatkowane są środki oraz mogą nadzorować ich wykorzystywanie.

Jak to już ustalono zapisane w planie miejscowym dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Fabrycznej oznaczonego literą C inwestycje własne miasta Oświęcim związane będą przede wszystkim z realizacją ulicy wlotowej do ul. Fabrycznej oraz ulic dojazdowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

Zasady finansowania zadań inwestycyjnych gminy powinny być zgodne z przepisami ustawy o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998 roku. Ustawa ta określa zasady planowania i dysponowania środkami publicznymi.

Dostępne gminom źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

- dochody własne
- subwencje
- dotacje celowe
- dotacje i pożyczki z funduszy celowych
- kredyty i pożyczki bankowe
- obligacje komunalne
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne.

Dochody własne powiększone o subwencje to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych. Dochody własne są w granicach prawa kształtowane przez władze gminy natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy przede wszystkim od czynników, na które gmina nie ma wpływu. Nie umniejsza to jednak swobody gminy w decydowaniu o sposobach ich wydatkowania, może jednak utrudniać



projektowanie inwestycji w dłuższym okresie.

Regulacje dotyczące udzielania dotacji celowych z budżetu państwa na realizację zadań inwestycyjnych gminy zostały zawarte w art. 69 i 74 ustawy o finansach publicznych. Zgodnie z treścią tych artykułów gminy mogą otrzymać dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji jako zadania własne, z zakresu administracji rządowej, inne zlecone ustawami. Zasady i tryb udzielania dotacji celowych dla gmin określa ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dział VII).

W myśl art. 48 ustawy o finansach publicznych gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m. in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych.

Ponieważ przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie są możliwe do zrealizowania w ciągu jednego roku dlatego też powinny być rozważane w perspektywie dłuższej niż jeden rok. Roczny charakter budżetu nie pozwala na prezentację poszczególnych inwestycji w całym okresie ich realizacji, nie gwarantując jednocześnie, iż realizacja inwestycji znajdzie odzwierciedlenie w budżetach kolejnych lat. Ustawa o finansach publicznych w art. 110 zawiera regulacje, które zezwalają na uchwalenie w formie załącznika do uchwały budżetowej wieloletnich programów inwestycyjnych, odpowiadających opisanemu wyżej rozumowaniu.

Źródła finansowania przez miasto Oświęcim inwestycji związanych z przedmiotową zmianą planu zostały określone w punkcie 3.

## **2. Zadania własne miasta związane z realizacją planu miejscowego**

Z przedstawionych w punkcie 1 ustaleń wynika odpowiedzialność ustawowa jaką nakłada na miasto obowiązek zapewnienia dostępności terenu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów wprowadzonych planem miejscowym.

Powyższe dotyczy ustaleń zapisanych w planie miejscowym oraz określonych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu dotyczących:

### **a) modernizacji i rozbudowy układu drogowego obejmującego:**

- drogę lokalną (14KDL - zmodernizowaną ul. Niwa Monowicka),

- drogi dojazdowe (15KDD, 16KDD oraz droga serwisowa realizowana w liniach rozgraniczających drogi krajowej 13KDG),
- b) rozbudowy sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i opadowej realizowanej w w/w ulicach.

Pozostałe sieci i urządzenia w tym z zakresu elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło i łączność teletechniczną znajdują się w kompetencjach jednostek i podmiotów nie związanych ze służbami miejskim, zajmujących się dystrybucją i zaopatrzeniem w w/w media.

### **3. Źródła finansowania**

3.1. Dla określonych w pkt 2 inwestycji stanowiących zadanie własne miasta Oświęcim przewiduje się następujące źródła finansowania:

- dla realizacji skrzyżowania ul. fabrycznej jako drogi krajowej z planowaną ulicą lokalną 14KDL źródło finansowania będą środki z budżetu miasta oraz z budżetu państwa,
- dla realizacji ulicy lokalnej 14KDL wraz z towarzyszącą infrastrukturą wodno-kanalizacyjną źródło finansowania mogą stanowić środki z budżetu miasta oraz dotacje celowe z budżetu państwa przy ewentualnym udziale podmiotów gospodarczych prowadzących działalność gospodarczą (w ramach porozumienia cywilno-prawnego lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego),
- dla pozostałych ulic dojazdowych (15KDD, 16KDD oraz drogi serwisowej prowadzonej w ramach ustalenia 13KDG) wraz z towarzyszącym uzbrojeniem wodno-kanalizacyjnym źródłami finansowania będą środki z budżetu miasta przy udziale podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenach obsługiwanych przez te drogi (w ramach porozumienia cywilno-prawnego lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego).

3.2. Zakres okresowych zadań inwestycyjnych powoduje, że realizowane będą one etapowo w dostosowaniu do możliwości finansowych w związku z czym zadania te będą ujęte w załączniku do uchwały budżetowej wieloletnich programów inwestycyjnych.

Określenie terminu realizacji w/w zadań nastąpi po szczegółowym rozpoznaniu możliwości finansowych miasta oraz ustaleniu zakresu partycypacji innych partnerów w przedsięwzięciu.

3.3. Realizacja nie wydzielonych w planie wewnętrznych dróg dojazdowych oraz towarzyszących im sieci rozprowadzających z zakresu wodociągu i kanalizacji sanitarnej oraz opadowej w przypadku ich budowy będzie finansowana przez zainteresowane podmioty prowadzące działalność gospodarczą na zasadzie porozumienia z przedsiębiorstwem wodociągów i kanalizacji.