

ZARZĄD MIASTA OŚWIĘCIM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
OSIEDLA "STARE STAWY" W OŚWIĘCIMIU

U S T A L E N I A P L A N U

UCHWAŁA NR XXXVI/349/2000
RADY MIASTA OŚWIĘCIM
Z DNIA 22 listopada 2000r.

INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ UCHWAŁY
JEST RYSUNEK PLANU STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 1

ASTA · PLAN

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

30 - 045 KRAKÓW

ul. KRÓLEWSKA 80/12 tel/fax 012 638 07 32

K R A K Ó W - CZERWIEC 2000 r

U C H W A Ł A N R XXXVI/349/2000

RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia 22 listopada 2000r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu Osiedla Stare Stawy w Oświęcimiu

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 41 i art.42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz.74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7, 26 i 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Oświęcim uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla Stare Stawy w Oświęcimiu

Rozdział I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla Stare Stawy w Oświęcimiu obejmuje dwa tereny . Granice obszarów planu przebiegają :

teren I

- od strony północnej ulicą Zagrodową,
- od strony zachodniej fragmentem ulicy Jagiełły, a następnie w kierunku południowym ulicą Kościelecką,
- od strony południowej i wschodniej projektowaną, biegnącą łukiem ulicą zbiorczą na fragmencie pokrywającą się z ul Ceglana.

teren II

- od strony północnej i zachodniej ulicą Pod Olszyną,
- od strony wschodniej wałem Młynówki,
- od strony południowej wałami stawów.

§ 2

Ustalenia planu, w obszarze o którym mowa w § 1 zostają wyrażone w postaci :

1. Rysunku planu w skali 1:1'000 stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały
2. Przepisów ogólnych zawartych w rozdziale I niniejszej Uchwały.
3. Zasad użytkowania terenu (przeznaczenia terenu) wg rodzaju użytkowania określonych w rozdziale II niniejszej Uchwały.
4. Zasad zagospodarowania terenu wg. stref polityki określonych w III rozdziale niniejszej uchwały.

§ 3

Określone w § 2 pkt.2, 3 i 4 ustalenia obowiązują łącznie.

§ 4

Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o :

1. **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Oświęcim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2. **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1 i § 2 o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

3. **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
4. **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §2 pkt.1 niniejszej uchwały.
5. **Użytkowaniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
6. **Użytkowaniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe.
7. **Zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym, a także budynki zawierające nie więcej niż 4 mieszkania.
8. **Zabudowie wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek lub budynki mieszkalne zawierające więcej niż 4 mieszkania każdy, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową.
9. **Intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony planem wskaźnik wykorzystania terenów zabudowy, wyrażony w postaci wzoru $I = P_o / T$, gdzie P_o - to suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych liczona po zewnętrznym obrysie muru, a T - to powierzchnia terenu inwestycji lub działki.
10. **Usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków publicznych, służące realizacji celu publicznego, polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów dla urzędów, organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, straży pożarnej.
11. **Usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych; w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego, urządzeń i obiektów turystyki oraz inne usługi o zbliżonym charakterze.

§5

1. Określone w § 2 pkt.3 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują :
 - podstawowy rodzaj użytkowania (użytkowanie podstawowe w rozumieniu §4 pkt.5)
 - dopuszczalny rodzaj użytkowania (użytkowanie dopuszczalne w rozumieniu § 4pkt.6)
2. Obszar o ustalonym w planie użytkowaniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą) lub orientacyjnymi (oznaczonymi linią przerywaną).
3. Przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym .
4. Grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach
5. Przedstawione na rysunku planu nr 2 przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń (np. stacji transformatorowych) określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizacji tych urządzeń zostanie określony w projekcie budowlanym a ustalony w decyzji pozwolenia na budowę. Warunkiem zgodności tych inwestycji z planem jest utrzymanie określonej na rysunku planu nr 2 zasady przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń z nimi związanych, co oznacza , że przebiegi i lokalizacje mogą być uszczegółowione na etapie decyzji administracyjnych lecz nie mogą być sprzeczne z ustaloną w planie zasadą obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

6. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.
7. Rysunek planu w skali 1 : 1'000 zawiera linie projektowanych podziałów geodezyjnych. Linie te nie mają charakteru obowiązującego, stanowią tylko propozycję sposobu dokonania ich podziału.
8. Zamieszczone na rysunku planu nr 1 propozycje zagospodarowania działek, nie są obowiązujące, pokazują możliwość ich zagospodarowania i lokalizacji obiektów kubaturowych.

§6

Ustala się ogólne podstawowe zasady zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze objętym planem :

1. w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych. nakazuje się konieczność wyposażenia terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej .
2. ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.
3. celem ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw stałych ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło obiektów, z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii jak gaz, energia elektryczna, lekki olej opałowy,
4. w obrębie całego obszaru objętego planem zakazuje się użytkowania terenu na cele pogarszające jakość środowiska, a w szczególności związanych z gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów, złomu i zużytych pojazdów oraz ze składowaniem (poza przystosowanymi do tych celów budynkami) substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska.
5. w obrębie całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji usług i urządzeń mogących w świetle przepisów szczególnych pogorszyć stan środowiska. Uciążliwość obiektów nie może w żadnym elemencie wykraczać poza granice działki , na której są one zlokalizowane.

§ 7

Ustala się zasady kształtowania noworealizowanej, przebudowywanej i modernizowanej zabudowy oraz warunki podziału terenów na działki budowlane

1. forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni , zapewnienia funkcjonalności i estetyki .
2. forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do form architektury tradycyjnej, dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury regionalnej. Dopuszcza się odstępstwa od wymienionych zaleceń dla budynków o nowatorskich rozwiązaniach, wysokich walorach estetycznych i nie stanowiących dysharmonii z otaczającym krajobrazem.
3. wysokość obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winna być nie większa niż 12m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu. Wysokość obiektów gospodarczych oraz budynków, związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać 9m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu. Wysokość obiektów o podwyższonej intensywności nie powinna przekraczać trzech kondygnacji tj. 15 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu.

4. dach powinien być dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci do 45°, o nadwieszonych okapach. Zalecany pokrywem dachu jest dachówka lub elementy o fakturze dachówek.
5. nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu i zaleca maksymalne nasycenie terenu działki zielenią, zwłaszcza wysoką.
6. Ustala się następujące, wiążące przy podziałach gruntów na działki budowlane minimalne wielkości działek :
 - 1) dla zabudowy jednorodzinnej powierzchnia działki dla jednego budynku wynosi nie mniej niż 500m². Minimalna szerokość działki dla budynku wolnostojącego wynosi 18m. Minimalna szerokość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej wynosi 14m. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zabudowę działki o innych parametrach niż wyżej podane, pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie a zabudowa działki nie naruszy przepisów prawa budowlanego. W obrębie działki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej winny się znaleźć 2 stałe miejsca postojowe lub garaże.
 - 2) dla zabudowy zagrodowej powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 1200m², minimalna szerokość działki nie mniej niż 18m. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zabudowę działki o innych parametrach niż wyżej podane, pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie a zabudowa działki nie naruszy przepisów prawa budowlanego. W obrębie działki o funkcji rolniczo-mieszkaniowej winny się znaleźć 2 stałe miejsca postojowe lub garaże oraz miejsce postojowe dla ciągnika.
 - 3) dla obiektów usługowych wielkość działki jest uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności usługowej. W ramach działki winna być zarezerwowana proporcjonalna liczba miejsc parkingowych w zależności od wielkości ogólnej usługowej powierzchni użytkowej
 - a) dla firm produkcyjno-handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności wymagane jest 1miejsce na 10m² powierzchni ogólnej
 - b) dla biur i administracji - 1 miejsce na 20m² powierzchni ogólnej
 - c) dla gastronomii (bary, kawiarnie) - 1 miejsce -na 6m² powierzchni ogólnej
7. W obrębie pojedynczej działki zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej lub mieszkaniowo-usługowej można zlokalizować jeden budynek mieszkalny.
8. Trwałe zainwestowanie działki w terenach mieszkalnictwa nie może być większe niż 40% jej powierzchni. Trwałe zainwestowanie działki w terenach mieszkaniowo-usługowych nie może być większe niż 50% jej powierzchni.
9. Istniejące obiekty usługowe i mieszkaniowe, pozostawia się do adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego danego terenu, jak również z ustaleniami obowiązującymi dla stref polityki przestrzennej zapisanej w rozdziale III niniejszych ustaleń.

Rozdział II

PRZEZNACZENIE TERENÓW (rodzaj użytkowania)

§ 8

1. Wyznacza się **tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego** (użytkowanie podstawowe) oznaczone na rysunku planu symbolem **M 1** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. W ramach użytkowania uzupełniającego i dopuszczalnego umożliwia się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych, zajmujących część wydzielonych działek lub wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - 2) obiektów i urządzeń usług publicznych, zajmujących część wydzielonych działek lub wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem osiedla
 - 4) zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.
 - 5) dojazdów i zatok postojowych, wydzielonych małych parkingów (do 8 stanowisk)
 - 6) pojedynczych obiektów zabudowy zagrodowej
 - 7) pojedynczych obiektów mieszkalnych posiadających większą lub mniejszą intensywność zabudowy
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego, wymienionych w ust 2 jest :
- 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 30% powierzchni użytkowania podstawowego
 - 3) spełnienie warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.
 - 4) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale I , §6 i §7 dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy oraz warunków podziału terenu na działki.

§ 9

1. Wyznacza się **tereny zabudowy wielorodzinnej** - (użytkowanie podstawowe) oznaczone na rysunku planu symbolem **M 2** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi o obniżonej intensywności zabudowy wynoszącej 0,4 - 1,0 liczonej w granicach projektu zagospodarowania działki.
 2. W ramach użytkowania uzupełniającego i dopuszczalnego umożliwia się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych, zajmujących część wydzielonych działek lub wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - 2) obiektów i urządzeń usług publicznych, zajmujących część wydzielonych działek lub wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem osiedla
 - 4) zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji.
 - 5) dojazdów i zatok postojowych, wydzielonych małych parkingów
 - 6) pojedynczych obiektów mieszkalnych posiadających większą lub mniejszą intensywność zabudowy
 3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego, wymienionych w ust 2 jest :
- 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 30% powierzchni użytkowania podstawowego (z wyłączeniem ust.4)
 - 3) spełnienie warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.
 - 4) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale I , §6 i §7 dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy oraz warunków podziału terenu na działki.

§ 10

1. Wyznacza się **tereny mieszkalnictwa i usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **MU** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę

mieszkaniową wraz z komercyjnym programem usługowym, z dopuszczeniem rzemiosła produkcyjnego.

2. Jako użytkowanie dopuszczalne na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji :
 - 1) obiektów usługowych bez budynków mieszkalnych
 - 2) pojedynczych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i zagrodowych
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem osiedla
 - 4) dojazdów i zatok postojowych i wydzielonych parkingów
 - 5) zieleni urządzonej
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego, wymienionych w ust 2 jest :
 - 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 30% powierzchni terenu użytkowania podstawowego (nie dotyczy programu ustalonego w ust 2 pkt.1 i 5)
 - 3) spełnienie warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.
 - 4) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale I , §6 i §7 dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy oraz warunków podziału terenu na działki.

§ 11

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę usługową o charakterze publicznym z zakresu oświaty.
2. Istniejące obiekty znajdujące się w terenach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami rozgraniczającymi terenów usług publicznych **UP**, pozostawia się do adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego tego terenu.
3. Dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych i zagospodarowania działek ustala się następujące wymogi :
 - 1) ograniczenia wysokości zabudowy do 2,0 kondygnacji naziemnych, z zastrzeżeniem, iż wysokość obiektów, mierząc od najniższego punktu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 15 m.
 - 2) wykluczenia realizacji obiektów prowizorycznych jako zabudowy towarzyszącej
4. Jako użytkowanie dopuszczalne na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji :
 - 1) obiektów i urządzeń usług związanych i podporządkowanych użytkowaniu podstawowemu typu - księgarnia, gabinet lekarski, handel artykułami szkolnymi.
 - 2) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu
 - 3) dojazdów i zatok postojowych
5. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego, wymienionych w ust 4 jest :
 - 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z użytkowaniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni użytkowania podstawowego
 - 3) spełnienie warunków obowiązujących dla stref określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.

§ 12

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UC** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi handlu gastronomii, rzemiosła i innych o charakterze komercyjnym.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji :
 - 1) obiektów i urządzeń usług publicznych z zakresu administracji, zdrowia i oświaty.
 - 2) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu
 - 3) dojazdów i zatok postojowych
 - 4) pojedynczych obiektów mieszkalnych dla nadzoru lub opieki nad obiektami lub urządzeniami.
 - 5) zieleni urządzonej
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego, wymienionych w ust 2 jest :
 - 1) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 50% powierzchni użytkowania podstawowego.
 - 3) spełnienie warunków obowiązujących dla stref określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.
 - 4) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale I , §6 i §7 dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 13

1. Wyznacza się **obszary zieleni częściowo urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN** z podstawowym przeznaczeniem terenu jest zieleń o charakterze łąkowo-łęgowym tworząca krajobraz otwarty z enklawami zieleni wysokiej (wzdłuż cieków wodnych. Obszar ten może być częściowo przeznaczony dla realizacji placów zabaw, boisk sportowych, ścieżek spacerowych itp., bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne na określonych w ust.1 terenach ustala się :
 - 1) ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji
 - 2) dojścia piesze i podjazdy nie ujęte w planie
 - 3) ścieżki rowerowe
 - 4) elementy małej architektury
 - 5) urządzenia infrastruktury technicznej
3. Warunkiem lokalizacji urządzeń w ramach użytkowania dopuszczalnego, o którym mowa w ust.2 jest :
 - 1) dostosowanie charakteru i wymogów do użytkowania podstawowego
 - 2) spełnienie warunków ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.

§ 14

1. Wyznacza się jako użytkowanie podstawowe **tereny urządzeń obsługi komunikacji** - oznaczone na rysunku planu symbolem **KS** obejmujące wydzielone parkingi, usługi handlu i gastronomii związane z obsługą użytkowników dróg, usługi rzemiosła związane z obsługą samochodową i tym podobne.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne na określonych w ust.1 terenach ustala się :
 - 1) zieleń towarzyszącą
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej
3. Warunkiem lokalizacji elementów , o których mowa w ust. 2 jest :

- 1) spełnienie warunków ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref
- 2) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale I , §6 i §7 dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 15

1. Wyznacza się **tereny tras komunikacyjnych** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami : **KZ, KL i KD**
2. W obręb terenów tras komunikacyjnych wchodzi następujące elementy układu drogowego:
 - ulica zbiorcza (KZ)
 - ulice lokalne (KL)
 - ulice dojazdowe (KD)

Dla poszczególnych elementów układu ustala się rezerwy terenu o szerokości w liniach rozgraniczających:

- 30,0 m. dla ulicy KZ (jedna jezdnia szerokości 7,0 m. z obustronnymi chodnikami, oddzielonymi zieleńcem)
 - 15,0 m. dla ulic lokalnych KL (jezdnie szerokości 6,0 m. z chodnikami obustronnymi)
 - 10,0 – 12,0 m. dla ulic dojazdowych KD (jezdnie szerokości 4,5÷5,0 m z chodnikami obustronnymi bądź chodnikiem jednostronnym)
3. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających są :
 - 1) ciągi rowerowe (dla ulic klasy KZ i KL)
 - 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (stacje trafo itp.)
 - 3) przyjezdniowe pasy postojowe (dla dróg klasy KL i KD)
 - 4) zatoki i wiaty przystankowe (dla ulicy klasy KZ)
 - 5) zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym (dla ulicy klasy KZ)
 - 6) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (dla KZ)
 - 7) schody , pochylnie oraz inne elementy tzw. małej architektury
 4. Warunkiem lokalizacji elementów, o których mowa w ust. 3 jest :
 - 1) uzyskanie zgody zarządcy ulicy
 - 2) dostosowanie do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego
 - 3) spełnienie warunków ustaleń obowiązujących dla stref polityki określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.
 5. Przebiegi linii rozgraniczających są obowiązujące i określa je rysunek planu.
 6. Zmniejszenie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających w stosunku do określonej na rysunku planu, może nastąpić pod warunkiem przedstawienia koncepcji zagospodarowania ulicy uzasadniającej przeprowadzenie zmian. O akceptacji zmian przebiegu linii rozgraniczających, rozstrzyga właściwy organ administracji samorządowej w porozumieniu z zarządcą drogi. Proponowane zmiany nie mogą ograniczać podstawowych funkcji ciągu komunikacyjnego.

Rozdział III

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WG STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ

§ 16

Ustala się warunki zagospodarowania terenu w granicach określonych na rysunku planu stref polityki przestrzennej, które obowiązują na zasadach określonych w §17, §18, §19, §20 i §21 niniejszego rozdziału.

§ 17

1. W celu umożliwienia prawidłowej realizacji zagospodarowania obszaru przez właścicieli działek przy uwzględnieniu korzystnych efektów funkcjonalnych, ekonomicznych, dostępności programu oraz zapewnienia ładu przestrzennego tworzy się **strefę „S”-scaleń, wymiany i regulacji granic własności** o zasięgu określonym na rysunku planu.
2. W strefie „S” uwzględniając interesy wszystkich właścicieli gruntów oraz interes społeczny dopuszczenie do lokalizacji i realizacji elementów kubaturowych warunkuje się dokonaniem regulacji własnościowej na drodze scaleń lub wymiany gruntów.
3. Jednostką właściwą dla przeprowadzenia tych działań z uwagi na występujące mienie komunalne ustala się Zarząd Miasta w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne. Jednocześnie dopuszcza się możliwość wymiany bezpośredniej między właścicielami.
4. Podstawę dla przeprowadzenia tych działań może stanowić rysunek planu nr 1, zawierający propozycję autorską podziału własnościowego, rozmieszczenia budynków oraz szczegółowego zagospodarowania.

§ 18

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru a szczególnie spełnienia wymogów sanitarnych tworzy się **strefę U - warunków uzbrojenia terenu** obejmującą obszar będący przedmiotem ustaleń planu.
2. Jako generalne zasady obowiązujące w strefie, warunkujące wprowadzenie i przebudowę zainwestowania kubaturowego ustala się :
 - 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę :
 - a) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia z wodociągu komunalnego „Oświęcim” w oparciu o zasilanie istniejącego układu pierścieniowego sieci :
 - Ø 200mm w południowo-wschodniej części osiedla
 - Ø100mm w ul. Kościeleckiej i Zagrodowej oraz odcinka Ø 150mm w ul Jagiełły
 - b) realizację sieci wodociągowej rozdzielczej wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych dla noworealizowanej zabudowy w oparciu o zasilanie z w/w istniejących wodociągów Ø 200mm i Ø 100mm
 - 2) W zakresie odprowadzenia ścieków :
 - a) rozbudowę systemu kanalizacji rozdzielczej w nawiązaniu do istniejącego układu prawobrzeżnej zlewni Soły, sprowadzającego ścieki sanitarne z osiedla Stare Sta-wy do lewobrzeżnego kanału sanitarnego w ulicy Legionów, prowadzącego ścieki na miejsko-przemysłową, biologiczno-chemiczną oczyszczalnię ścieków miasta Oświęcimia; a kanalizacji deszczowej do głównego kanału uchodzącego do rzeki Soły.
 - b) kanalizowanie projektowanego osiedla do głównego kanału sanitarnego o przekroju Ø 0,5m biegnącego przez środek osiedla o kierunku południe-północ oraz biegnącego równolegle kanału deszczowego o przekroju Ø 1,0m ÷ 1,2m.
 - c)
 - 3) W zakresie zaopatrzenia w gaz

Zasilanie w gaz obiektów i urządzeń w obszarze opracowania będzie w dalszym ciągu oparte na istniejącej sieci tj. istniejącej stacji redukcyjnej gazu I stopnia

Oświęcim Nowa . Bezpośrednie źródło zasilania stanowi istniejący gazociąg średnioprężny ϕ 110 PE w ul Jagiełły.

Zaopatrzenie w gaz istniejącej i projektowanej zabudowy /zabudowa jednorodzinna, małe domy mieszkalne, usługi/ przewiduje się z istniejących gazociągów średniego ciśnienia ϕ 50 PE w ul. Zagrodowej, Kościeleckiej i Pod Olszyną oraz z gazociągów średniego ciśnienia projektowanych wzdłuż nowych ciągów komunikacyjnych. Przewiduje się wykorzystywanie gazu dla potrzeb komunalno-bytowych odbiorców oraz dla potrzeb grzewczych, głównie w zabudowie jednorodzinnej. Przewidywane maksymalne zapotrzebowanie godzinowe gazu wyniesie ok. 125Nm³/h.

Przez teren opracowania przebiegają trasy dwóch gazociągów wysokoprężnych

- gazociąg wysokoprężny relacji Oświęcim – Komorowice ϕ 400 CN 6,4 MPa
- gazociąg wysokoprężny relacji Oświęcim – Świerklany ϕ 400 CN 2,5 MPa

Przebiegające przez teren opracowania gazociągi wysokoprężne wymagają zachowania odległości bezpiecznych od obiektów kubaturowych i uzbrojeń zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 /Dz. Ustaw Nr 139/95/. Zgodnie z w/w Dz. U wymagane, podstawowe odległości bezpieczne wynoszą:

a/ dla gazociągu wysokoprężnego ϕ 400 CN 6,4

- od wolno stojących budynków mieszkalnych - 35 m
- od wolno stojących budynków niemieszkalnych - 25 m

b/ dla gazociągu wysokoprężnego ϕ 400 CN 2,5

- od wolno stojących budynków mieszkalnych - 25 m
- od wolno stojących budynków niemieszkalnych - 20 m

Lokalizacje wszelkich obiektów kubaturowych i uzbrojeń w sąsiedztwie gazociągów wysokoprężnych należy każdorazowo uzgadniać z Rejonem Gazowniczym Bielsko-Biała. Ewentualna możliwość zmniejszenia wyżej podanych odległości do obiektów istnieje poprzez zastosowanie zmniejszonych odległości bezpiecznych zgodnie z wymogami Załącznika Nr2 Dz.U.Nr139/95 w uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym.

4) w zakresie elektroenergetyki

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi założonego programu mieszkaniowo – usługowego w zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną przewiduje się budowę trzech stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w miejscach spodziewanego największego obciążenia. Na terenie objętym planem obecnie brak jest uzbrojenia w sieci i urządzenia elektroenergetyczne mogące być wykorzystane dla obsługi założonego planem programu. Najbliższa istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zlokalizowana jest poza granicami obszaru planu, po północnej stronie przedmiotowego terenu, oraz stacja napowietrzna zlokalizowana na terenie baz przy ulicy Ceglanej. Proponowane lokalizacje projektowanych stacji transformatorowych zaznaczono na rysunku planu nr 2. Moc zainstalowana dla projektowanej zabudowy wynosi :

– zabudowa jednorodzinna	900 kW
– zabudowa – małe domy mieszkalne	80 kW
– zabudowa – użyteczności publicznej	111 kW
– zabudowa – usług komercyjnych	100 kW
– oświetlenie ulic	16 kW
razem	1207kW

Moc obliczeniowa :

– zabudowa jednorodzinna	324 kW
– zabudowa – małe domy mieszkalne	75 kW

– zabudowa – użyteczności publicznej	94 kW
– zabudowa – usług komercyjnych	85 kW
– oświetlenie ulic	<u>16 kW</u>
razem	594 kW

Dwie z w/w stacji trafo pokrywały będą potrzeby w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Trzecia pokryje potrzeby w zakresie oświetlenia ulicznego i usług związanych z ewentualnymi innymi usługami np. w terenach urządzeń obsługi komunikacji (parkingi). Również istniejąca stacja transformatorowa położona po północnej stronie obszaru objętego planem może być wykorzystana dla obsługi w/w programu.

Wszystkie stacje przewidywane są w wykonaniu wewnętrznym wolnostojącym.

Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych wykonane będzie po stronie średniego napięcia linią kablową wyprowadzoną z osiedlowej stacji transformatorowej z drugostronnym powiązaniem do istniejącej linii napowietrznej zlokalizowanej po południowej stronie obszaru objętego planem.

Trasa projektowanej linii kablowej przebiegać będzie wzdłuż projektowanego układu drogowego w pasie terenu zarezerwowanego pod infrastrukturę techniczną. Dla realizacji tras przebiegu linii zasilających niskiego napięcia, rezerwuje się teren wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów w ich liniach rozgraniczających.

5) w zakresie ciepłownictwa

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi założonego programu mieszkaniowo –usługowego w zakresie zapotrzebowania w ciepło przewiduje się alternatywne rozwiązania:

- w oparciu o rozbudowę sieci ciepłowniczej z istniejących źródeł centralnych
- albo w oparciu o indywidualny system ogrzewania, których źródła zaopatrzenia w ciepło bazują na paliwach ekologicznych (gaz, energia elektryczna, oleje lekkie).

6) w zakresie telekomunikacji

Projektowana zabudowa wymaga pełnego uzbrojenia w sieci telekomunikacyjne tj. szafę kablową o odpowiedniej pojemności, kabel magistralny oraz kanalizację telefoniczną z siecią rozdzielczą. Dla prowadzenia tych sieci rezerwuje się pas terenu wzdłuż układu komunikacyjnego.

3. Podstawą dla przeprowadzenia określonych w ust.2 działań może być rysunek planu Nr2 - plansza uzbrojenia terenu, zawierająca propozycję autorską realizacji zasad opisanych w ust.2.

§ 19

1. W celu zapewnienia odpowiednich walorów estetycznych tworzy się strefę „E” - **strefę ekspozycji**, obejmującą tereny przylegające do głównego ciągu komunikacyjnego osiedla (określonego na rysunku planu), przebiegającego przez wyznaczony teren usług komercyjnych.

2. Realizację obiektów w strefie należy prowadzić w oparciu o kompleksowy program, dbając i kontrolując estetykę i wygląd obiektów.

3. Wprowadza się ograniczenia dotyczące:

- 1) lokalizacji obiektów tymczasowych
- 2) lokalizacji obiektów składowych, produkcyjnych

4. Zaleca się aby przy lokalizacji obiektów przestrzegać zachowania:

- 1) nieprzekraczalnych linii zabudowy
- 2) ustalonych gabarytów obiektów z wyłączeniem elementów, które akcentowałyby swym estetycznym wyglądem wyjątkowość miejsca.
- 3) istniejącej zieleni oraz wzbogacenia jej nową zielenią o charakterze parkowym.

§ 20

1. W celu ochrony osób tworzy się strefę „K”, obejmującą tereny przylegające do drogi zbiorczej o zasięgu określonym na rysunku planu.
2. W strefie wprowadza się ograniczenia dotyczące:
 - 1) lokalizacji obiektów mieszkalnych,
 - 2) zakazu lokalizacji obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi, dotyczących obiektów oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji itp.
- 3) W obrębie strefy zaleca się:
 - 1) realizację zieleni o charakterze izolacyjnym (niską i wysoką)
 - 2) realizację urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości
 - 3) zmianę rodzaju upraw w terenach rolnych

§ 21

1. W celu ochrony osób i mienia tworzy się **strefę „T”** ochrony technicznej wokół :
 - 1) sieci gazociągu wysokoprężnego o zasięgu określonym na rysunki planu oraz odległościach określonych w § 18, ust.2, pkt3).
 - 2) sieci kanalizacji sanitarnej 500mm i deszczowej 1000mm i 1200mm biegnącymi poza liniami rozgraniczającymi ulic, o zasięgu określonym na rysunki planu a wynoszącym około 5m od osi w/w sieci.
2. W strefie wprowadza się ograniczenia użytkowania dotyczące :
 - 1) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym szczególnie przeznaczonych na pobyt ludzi, w odległościach nie mniejszych niż przewidziano w przepisach szczegółowych.
 - 2) zapewnienie możliwości dojazdu sieci i do studzienek lub innych urządzeń wymagających okresowego sprawdzania
 - 3) jako preferowane formy użytkowania gruntów w ramach strefy określa się zieleń niską urządzoną.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22

Zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia terenu w wysokości 0%, z wyjątkiem utworzonych nowych terenów budowlanych przy ul.Pod Olszyną, dla których ustala się stawkę 20%.

§ 23

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach objętych niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla Stare Stawy - tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/69/90 Miejskiej Rady Narodowej w Oświęcimiu z dnia 27.04.1990 roku .

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Oświęcim.

§ 25

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

ZESPÓŁ AUTORSKI

MGR INŻ. ARCH. ANNA STANIEWICZ

Mgr inż. arch. Małgorzata Juszczyk - Dzurzyńska

Mgr inż. arch. Monika Kosz

Mgr inż. Andrzej Staniewicz

Specjalista ds. gosp. wod. – kan.	mgr inż. Halina Dźwięga
-----------------------------------	-------------------------

Specjalista ds. gazownictwa	mgr inż. Maria Hałka
-----------------------------	----------------------

Specjalista ds. elektroenergetyki	mgr inż. Janusz Bardel
-----------------------------------	------------------------

Specjalista ds. ochrony środowiska Twaróg	mgr inż. arch. Anna
--	---------------------

Specjalista ds. komunikacji	mgr inż. Jerzy Reiser
-----------------------------	-----------------------

Specjalista ds. formalno - prawnych	mgr inż. Jan Pach
-------------------------------------	-------------------

Opracowanie graficzne	tech. Olga Kaniewska
-----------------------	----------------------

	tech. Grażyna Siwielec
--	------------------------