

PREZYDENT MIASTA OŚWIĘCIM

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA OBSZARZE OGRANICZONYM ULICAMI: WYSOKIE BRZEGI, SZPITALNA
I TERENEM SZPITALA MIEJSKIEGO W OŚWIĘCIMIU
dla obszaru nr 2 obejmującego północną część terenu pomiędzy
ul. Szpitalną a ul. Wysokie Brzegi**

TEKST UCHWAŁY PLANU

RYSUNEK PLANU

OŚWIĘCIM–MAJ 2005 R

Uchwała Nr XLIII/451/05

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 29 czerwca 2005 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ograniczonym ulicami: Wysokie Brzegi, Szpitalna i terenem Szpitala Miejskiego w Oświęcimiu- dla obszaru nr 2 obejmującego północą część terenu pomiędzy ul. Szpitalną a ul. Wysokie Brzegi.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z p.zm.), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z p.zm.) - **Rada Miasta Oświęcim po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcimia” uchwala:**

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze ograniczonym ulicami: Wysokie Brzegi, Szpitalna i terenem Szpitala Miejskiego w Oświęcimiu - dla obszaru nr 2 obejmującego północną część terenu pomiędzy ul. Szpitalną a ul. Wysokie Brzegi.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne

ROZDZIAŁ 2: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

ROZDZIAŁ 3: Ustalenia przeznaczenia terenów

ROZDZIAŁ 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

ROZDZIAŁ 5: Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

ROZDZIAŁ 6: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

ROZDZIAŁ 7: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

ROZDZIAŁ 8: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

ROZDZIAŁ 9: Ustalenia dotyczące obszaru przestrzeni publicznych

ROZDZIAŁ 10: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

ROZDZIAŁ 11: Ustalenia dotyczące stawki procentowej

ROZDZIAŁ 12: Ustalenia końcowe

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Przedmiotem uchwały jest „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim na obszarze ograniczonym ulicami: Wysokie Brzegi, Szpitalna i terenem Szpitala Miejskiego w Oświęcimiu, dla obszaru nr 2 obejmującego północną część terenu pomiędzy ul. Szpitalną a ul. Wysokie Brzegi”. Powierzchnia terenu objęta zmianą planu wynosi 8,55 ha.
2. Rysunek planu w skali 1:1000, obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią, w formie załącznika graficznego nr 1.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały 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 dotyczące terenu wymienionego w § 1,
- 3) **planie Wysokie Brzegi 1** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na Oświęcimiu w obszarze ograniczonym ulicami: Wysokie Brzegi, Szpitalna i terenem Szpitala Miejskiego - dla obszaru nr 1 obejmującego południową część terenu pomiędzy ul. Szpitalną a ul. Wysokie Brzegi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust.2,
- 5) **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub ustawie z 2003 r.** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. 03.80.717 z dnia 10 maja 2003 r. z późniejszymi zmianami /,
- 6) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć obowiązujące ustawy, wraz z aktami wykonawczymi, związane z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

Ustalenia planu realizowane są poprzez określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) wyznaczenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,

- 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasad dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wraz ze szczegółowymi zasadami i warunkami ich scalania i podziałów,
- 8) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z 2003r.

§ 4

Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granice terenów objętych zmianą planu zgodnie z podjętą uchwałą,
- 2) granice istniejących działek budowlanych i drogowych wraz z numeracją,
- 3) zasady podziału nieruchomości,
- 4) linie obligatoryjne - ciągłe, rozgraniczające od siebie tereny o różnym przeznaczeniu i użytkowaniu (numer, symbol przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz powierzchnia w ha),
- 5) obligatoryjne i nieprzekraczalne linie docelowej zabudowy,
- 6) zarysy istniejących budynków,
- 7) obligatoryjne i dopuszczone szpalery docelowej zieleni wysokiej o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym, uzupełnienia istniejących szpalerów o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym, nieprzekraczalne linie docelowej zieleni wysokiej, niskiej lub mieszanej, odzwierciedlające generalne zasady kompozycji i kształtowania krajobrazu kulturowego (z dopuszczeniem § 8 pkt 7),
- 8) osie i krawędzie istniejących i planowanych ulic i ścieżek (z dopuszczeniem § 8 pkt 4),

- 9) ścieżki rowerowe przystosowane do ruchu pieszego (z dopuszczeniem § 8 pkt 4),
- 10) zasięgi oddziaływania zdefiniowanych w planie ustaleń strefowych,
- 11) zasięgi terenów objętych 30% stawką procentową,
- 12) przebiegi istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej wraz z przypisanymi jej strefami (pasami) obsługi technicznej.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego realizowana jest w granicach terenów objętych planem poprzez:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejącej obrzeżnej ulicy zbiorczej **KD2**, wraz z wyznaczeniem w przyległych doń zabudowanych terenach o symbolach **5MN**, **6MN**, nieprzekraczalnych linii zabudowy a w przyległym terenie o symbolu **4U** nieprzekraczalnych linii zieleni wysokiej,
- 2) utrzymanie przebiegu istniejącej obrzeżnej ulicy **KD1** z obniżeniem jej klasy do lokalnej, wraz z wyznaczeniem w przyległych doń zabudowanych terenach o symbolach **6MN** i **7U**, nieprzekraczalnych linii zabudowy a w przyległym terenie o symbolu **8U** nieprzekraczalnych linii zieleni wysokiej,
- 3) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które gwarantują utrzymanie przewidywanych planem (i nie mniejszych) odległości pomiędzy budynkami i krawędzią jezdni przy których są położone, lub odległości pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi drogi, zapis ten dopuszcza cofnięcie budynku do wnętrza terenu,
- 4) wyznaczenie obligatoryjnych (nienaruszalnych) linii zabudowy,
- 5) kontynuację rozwiązań przestrzennych, w tym przebiegów i linii rozgraniczających drogi wzdłuż granicy południowej obszaru planu, stykające się z terenami objętymi planem Wysokie Brzegi 1,
- 6) utworzenie drogi (ulicy) wewnętrznej **KDW3** obsługującej tereny usługowe o symbolach **7U**, **8U** i **9MW**,
- 7) ukształtowanie ulic w relacji wschód zachód tak aby nie miały charakteru przelotowego,
- 8) wprowadzenie w liniach rozgraniczających drogi **KD2** (od strony zachodniej) szpaleru wysokich drzew, w koordynacji z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu realizowanym w pasie drogowym,
- 9) wytworzenie centralnego miejsca nowej układy urbanistycznego z terenów: **1ZP2** – teren o charakterze parkowym i połączonego z nim funkcjonalnie terenu **9MW** –

przeznaczonego na lokalizację zabudowy wielorodzinnej wraz z usługami w kondygnacji parteru (budynki do 3 kondygnacji), stanowiącej lokalną dominantę,

- 10) utrzymanie wielkości działek budowlanych oraz skali i parametrów zabudowy w dostosowaniu do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej,
- 11) rozwinięcie obszaru przestrzeni publicznych, poprzez lokalne poszerzenia linii rozgraniczających poszczególne ulice, cofnięcia obowiązujących linii zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających tereny (drogi), w celu uzyskania przedpoli dla budynków mieszkaniowo usługowych (dot. **9MW**),
- 12) ochronę i poddanie działaniom o charakterze rehabilitacyjnym istniejącej zabudowy w granicach terenu **6MN**.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenie przeznaczenia terenów

§ 6

1. W planie wyznaczono tereny o różnym przeznaczeniu, definiując dla nich następujące podstawowe i uzupełniające przeznaczenie i użytkowanie terenów i budynków, oznaczone na rysunku planu za pomocą podstawowych barwnych oznaczeń graficznych i literowych oraz oznaczeń uzupełniających wynikających ze specyfiki planu:
 - 1) **KD**- tereny dróg publicznych (drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe),
 - 2) **KDW**– tereny dróg wewnętrznych,
 - 3) **KX** - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
 - 4) **KG** – tereny garaży,
 - 5) **MN**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 6) **MW** – tereny zabudowy wielorodzinnej (do trzech kondygnacji, z usługami w parterach),
 - 7) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - 8) **ZP1**- tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,
 - 9) **ZP2** - tereny zieleni parkowej,
 - 10) **TI**- tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

§ 7

1. Dla wszystkich terenów, niezależnie od ich przeznaczenia, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wszystkie ustalenia zdefiniowane dla każdego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie dla wszystkich występujących w jego granicach istniejących i planowanych działek, chyba że ustalenia szczegółowe w § 9 i § 10 stanowią inaczej,
 - 2) w granicach terenu objętego planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
 - 3) przyjęte w planie ustalenia i wynikające z nich rozwiązania muszą zapewnić osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w budynkach i obiektach realizujących cele publiczne oraz obszarach przestrzeni publicznych w tym :
 - 3.1) w terenach przeznaczonych pod komunikację: drogi, parkingi, ścieżki ruchu pieszego itp.,
 - 3.2) ogólnodostępnych terenach zielonych,
 - 4) w granicach każdej działki budowlanej, muszą być zlokalizowane wydzielone pomieszczenia (miejsca) na przechowywanie odpadków komunalnych, dopuszcza się możliwość wyznaczenie wspólnych zintegrowanych miejsc dla kilku działek,
 - 5) ustala się zakaz gromadzenia odpadów innych niż wytworzone na własnej działce, na czas dłuższy niż wynikający z przepisów odrębnych i technologii obsługi komunalnej.

ROZDZIAŁ 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8

Dla wszystkich terenów drogowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wewnątrz linii rozgraniczających drogi (ulice) i skrzyżowania, w miarę możliwości należy zlokalizować wszelkie inwestycje związane z infrastrukturą drogową (wszystkie drogi utwardzone) i techniczną, a także niezbędnymi obiektami inżynierskimi,
- 2) w terenach położonych w liniach rozgraniczających drogi (ulice), dopuszcza lokalizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczeniem terenów przyległych,
- 3) nakłada się obowiązek odwodnienia dróg (ulic) do istniejącej lub projektowanej kanalizacji, z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach odwodnienia do rowów odwadniających (pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów określonych w przepisach odrębnych),

- 4) plan nie przesądza w sposób jednoznaczny o docelowym położeniu jezdni, chodników i ścieżek rowerowych przystosowanych do ruchu pieszego, ich parametrach technicznych, organizacji ruchu oraz związanym z nią oznakowaniem poziomym i pionowym,
- 5) szczegółowe przebiegi i parametry techniczne dróg (ulic), chodników i ścieżek rowerowych przystosowanych do ruchu pieszego, regulują przepisy odrębne na etapie projektów budowlanych przebudowy drogi,
- 6) w granicach linii rozgraniczających dróg (ulic) istniejących (wskazanych w planie do przebudowy), w odniesieniu do działek zagospodarowanych i zabudowanych, wskazuje się na nie naruszanie istniejących granic przyległych do działek drogowych działek budowlanych, pod warunkiem że spełnione będą wymogi przepisów odrębnych,
- 7) plan nie przesądza w sposób jednoznaczny o przebiegu i charakterze dopuszczonych szpalerów zieleni o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym.

§ 9

1. Dla terenów dróg publicznych o symbolu **KD1 (0,6625 ha)**, ulica Wysokie Brzegi odcinek istniejący (ulica lokalna), obowiązują:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:

KD – droga publiczna -lokalna.

- 2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1 – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

KX – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

- 3) Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia jak dla strefy: **SW1**,

b) droga publiczna istniejąca, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

c) linie rozgraniczające normatywne od 12m do 16m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległych terenów o symbolach: **6MN**, **7U** i **8U**, a także z przebiegiem linii rozgraniczających tę ulicę w planie Wysokie Brzegi 1,

d) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów **6MN**, **7U** i **8U**,

e) dopuszcza się uzupełnienie istniejącego szpaleru zieleni o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym.

2. Dla terenów dróg publicznych o symbolu **KD2 (0,4903 ha)**, ulica Szpitalna odcinek istniejący (ulica zbiorcza), obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

KD – droga publiczna - zbiorcza.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1 – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

KX – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3) Ustalenia:

a) droga publiczna istniejąca, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) lokalizacja obustronnych chodników,

c) linie rozgraniczające normatywne 25 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległych terenów o symbolach: **4U**, **5MN** i **6MN**, a także z przebiegiem linii rozgraniczających tę ulicę w planie Wysokie Brzegi 1,

d) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów **4U**, **5 MN** i **6MN**,

e) wydziela się (od zachodu) ścieżkę rowerową (o szer. min. 2,5 m),

f) wydziela się (od strony zachodniej) pas zieleni (o szer. min. 3 m),

g) wprowadza się w pasie zieleni szpaler wysokich drzew o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym, w koordynacji z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu realizowanym w pasie drogowym i zachowaniem odległości min. 5 m między pniem drzewa, a wschodnią krawędzią jezdni.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych o symbolu **KDW3 (0,2561 ha)**, odcinek projektowany (ulica wewnętrzna) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

KDW – droga wewnętrzna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1 – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

KX – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3) Ustalenia:

- a) obowiązują ustalenia jak dla strefy **SW1**,
- b) droga wewnętrzna projektowana, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- c) lokalizacja chodnika co najmniej od strony południowej,
- d) linie rozgraniczające normatywne 15 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległych terenów o symbolach: **7U**, **8U** i **9MW**,
- e) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów **7U**, **8U** i **9MN**,
- f) wprowadza się (od strony północnej), szpaler wysokich drzew, w koordynacji z planowanym uzbrojeniem terenu realizowanym w pasie drogowym.

4. Dla terenów dróg publicznych o symbolu **KD4 (0,2069 ha)**, odcinek projektowany (ulica dojazdowa) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

KD – droga publiczna -dojazdowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1 – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

KX – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3) Ustalenia:

- a) obowiązują ustalenia jak dla strefy **SW1**,
- b) droga publiczna projektowana, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- c) lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika
- d) linie rozgraniczające normatywne 10 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległych terenów o symbolach: **ZP2**, **8U** i **9MW** i przebiegami granic własności,
- e) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenu **9MW**,

f) dopuszcza się uzupełnienie istniejącego szpaleru zieleni o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym.

5. Dla terenów dróg publicznych o symbolu **KD5 (0,1470 ha)**, odcinek projektowany (ulica dojazdowa) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

KD – droga publiczna - dojazdowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1 – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

KX – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3) Ustalenia:

a) droga publiczna projektowana, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

b) lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika od północy,

c) linie rozgraniczające normatywne 10 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległych terenów o symbolach: **2MN**, **3ZP2**, **4U**, **5MN**,

d) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów **2MN** i **4U**.

6. Dla terenów dróg publicznych o symbolu **KD6 (0,3166 ha)**, odcinek projektowany (ulica lokalna) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

KD – droga publiczna - lokalna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1 – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

KX – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3) Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia jak dla stref: **SW1**,

- b) droga publiczna projektowana, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- c) lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika od wschodu,
- d) linie rozgraniczające normatywne 15 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległych terenów o symbolach: **2MN**, **5MN**, **6MN**, **7U** i **9MW** i przebiegami granic własności.
- e) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów **2MN**, **5MN**, **6MN**, **U7** i **MW9**.

7. Dla terenów dróg publicznych o symbolu **KD7 (0,0378 ha)**, odcinek projektowany (ulica dojazdowa) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

KD – droga publiczna -dojazdowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1 – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

KX – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3) Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia jak dla strefy **SW1**,

b) droga publiczna projektowana, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, będącą kontynuacją ulicy o symbolu **KD2** wyznaczonej w planie Wysokie Brzegi 1,

c) lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika od wschodu,

d) linie rozgraniczające normatywne 10 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległych terenów o symbolach: **1ZP2** i **2MN**,

e) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenu **2MN**.

8. Dla terenów komunikacji pieszej **KX1 (0,0709 ha)** (odcinek projektowany) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

KX – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1 – tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3) Ustalenia:

- a) obowiązują ustalenia jak dla strefy **SW1**,
- b) ścieżka jednoprzestrzenna o szerokości max 5 m, stanowiąca dopełnianie jednostki drogowej (droga o symbolu KD3), wyznaczonej w planie południowej części dzielnicy tj.: Wysokie Brzegi 1,
- c) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów **2MN** i **4U**,
- d) zakaz ograniczania swobody poruszania się i dostępności,
- e) nakaz koordynacji z rozwiązaniami w granicach terenu **2MJ**, zdefiniowanego w planie południowej części dzielnicy tj.: Wysokie Brzegi 1.

ROZDZIAŁ 5

Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 10

1. W planie każdy z terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania, wyodrębniono za pomocą obligatoryjnych linii rozgraniczających o jednoznacznym, obowiązującym przebiegu.
2. W rysunku planu, w granicach terenów o symbolach: **2MN**, **5MN**, **6MN**, **7U**, **8U** i **9MW** wyznaczono nieprzekraczalne lub obligatoryjne linie zabudowy, prowadzone z reguły równoległe do linii rozgraniczających tereny (uwzględniające trójkąty widoczności, kompozycję oraz lokalną specyfikę) z podanymi charakterystycznymi odległościami (w metrach) od linii rozgraniczających.
3. W planie dla każdego z terenów, wyznaczonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują indywidualne ustalenia parametryczne i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zdefiniowane i zestawione poniżej w ust. 5.
4. Dla każdego z wyodrębnionych terenów zdefiniowano:

- 1) **niepowtarzalny symbol terenu,**

- 2) **obowiązujące podstawowe przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć, iż dla każdego terenu wyznaczonego obligatoryjnymi liniami rozgraniczającymi, zdefiniowane przeznaczenie ma charakter dominujący,
- 3) **dopuszczone uzupełniające przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć, iż dla każdego terenu (poza zdefiniowanym przeznaczeniem podstawowym) mogą również występować inne przeznaczenia, funkcje oraz sposoby użytkowania,
- 4) **procent terenów zabudowanych** - należy przez to rozumieć parametr (Pz), określony indywidualnie dla każdego z wyodrębnionych w planie terenów, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni zabudowy (liczonych w zewnętrznym obrysie murów) do jego powierzchni terenu (przemnożony przez 100%), z zastrzeżeniem, iż dla działek zabudowanych (w dniu wejścia w życie planu) plan dopuszcza indywidualne parametry Pz, wynikające z aktualnego stanu ich zagospodarowania, a w przypadku nowych inwestycji Pz nie może przekroczyć 60% powierzchni przedmiotowych terenów,
- 5) **procent terenów biologicznie czynnych** – należy przez to rozumieć parametr (Pb), określony indywidualnie dla każdego z wyodrębnionych w planie terenów, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych do jego powierzchni terenu (przemnożony przez 100%),
- 6) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (In), określony indywidualnie dla każdego terenu, będący ilorazem: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków (liczonych w zewnętrznym obrysie murów), do powierzchni terenu (działki budowlanej),
- 7) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynków zdefiniowaną za pomocą jednego lub kilku parametrów tj.: ilości kondygnacji nadziemnych oraz określonych (w metrach od poziomu terenu) maksymalnej wysokości linii gzymsów wieńczących (G) i poziomu kalenicy (K).

5. Dla poszczególnych terenów położonych w granicach planu ustala się:

5.1. Dla terenów zieleni parkowej o symbolu **1ZP2 – (0,2549 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

ZP2 - tereny zieleni parkowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

3). Ustalenia:

3.1) Nakazy:

- a) kompleksowe zagospodarowanie terenu wraz z uwzględnieniem dopuszczanej zabudowy, elementów małej architektury oraz parkowej infrastruktury technicznej,
- b) projektowane nasadzania nowych drzew i zieleni niskiej,
- c) obsługa komunikacyjna dla dopuszczonych budynków usługowych wyłącznie od strony południowej,
- d) teren traktowany jako jedna działka bez możliwości dokonywania podziałów,
- e) dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne:
 - e1) P_z – maks. 10 %,
 - e2) P_b – min. 80 %,
 - e3) intensywności zabudowy nie definiowana,
 - e4) zabudowa 1 kondygnacyjna (K) do 5 m, bez podpiwniczenia,
 - e5) dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu 20-45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3.2) Zakazy:

- a) zakaz innej zabudowy niż dopuszczona,
- b) zakaz grodzenia działki,
- c) zakaz powierzchni komunikacyjnych tj.: dojazdy i parkingi.

3.3) Dopuszczenia:

- a) lokalizacja drobnych usług w formie jednego lub dwóch budynków parterowych zespoleń z docelowym zagospodarowaniem centralnego skweru fragmentu dzielnicy, bez możliwości wydzielania dla nich samodzielnych działek,
- b) lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych, placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych stałych i sezonowych itp.

5.2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **2MN – (0,6003 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nowoprojektowanej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1- tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególnienia).

3). Ustalenia:

3.1) Nakazy:

- a) obowiązują ustalenia strefowe: **SW1**,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w rysunku planu,
- c) nowa zabudowa jednorodzinna zarówno wolnostojąca jak i bliźniacza,
- d) zapewnienie miejsc parkingowych w granicy działki, min.1 miejsce dla domu jednorodzinnego,
- e) ogrodzenie działek co najmniej od strony drogi,
- f) dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne:
 - f1) P_z – maks.35%,
 - f2) P_b – min. 55%,
 - f3) zabudowa niskiej intensywności odpowiadająca wskaźnikom I_n od 0,1 do 0,4,
 - f4) zabudowa 1 i 2 kondygnacyjna (G) do 6-7 m oraz (K) 10 m, z dopuszczeniem podpiwniczenia i poddasza użytkowego,
 - f5) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20-45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3.2) Zakazy:

- a) lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych od strony frontowej (wzdłuż zdefiniowanych linii zabudowy),
- b) zabudowa wymagająca obsługi komunikacyjnej wyłącznie poprzez teren **3ZP2**.

3.3) Dopuszczenia:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z dróg **KD5, KD6 i KD7**,
- b) obsługa komunikacyjna od strony **KX1**,
- c) nowe podziały działek prostopadle do drogi **KD6 i KD7** o szerokości frontu działki min. 15 m,
- d) podziały na działki o szerokości frontu od 15-20m od strony dróg **KD5** oraz **KX1**,
- e) zabudowa w głębi działki,
- f) w ramach funkcji uzupełniających realizacja budynków pomocniczych (garaże, pom.

gospodarcze, altany itp.) o wysokości (K) 4,0 m.

5.3. Dla terenów zieleni parkowej o symbolu **3ZP2 – (0,1083 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

ZP2 - tereny zieleni parkowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególnienia).

3). Ustalenia:

3.1) Nakazy:

- a) ustalenia strefowe nie występują,
- b) kompleksowe zagospodarowanie terenu w formie alei pieszej wraz z elementami małej architektury oraz infrastruktury technicznej,
- c) teren traktowany jako jedna działka bez możliwości dokonywania podziałów,
- d) dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne:
 - d1) P_z – nie występuje,
 - d2) P_b – min. 80 %.

3.2) Zakazy:

- a) zakaz zabudowy,
- b) zakaz ograniczania swobody poruszania się,
- c) zakaz lokalizacji powierzchni komunikacyjnych tj.: dojazdy i parkingi.

3.3) Dopuszczenia:

- a) lokalizacja ścieżek rowerowych,
- b) zieleń wysoka o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym szczególnie po stronie zachodniej, w koordynacji z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu.

5.4. Dla terenów zabudowy usługowej o symbolu **4U – (0,5500 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

U- tereny zabudowy usługowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

KDW – tereny dróg wewnętrznych,

KG – tereny garaży,

ZP1- tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególnienia).

3). Ustalenia:

3.1) Nakazy:

- a) nieprzekraczalne linie docelowej zieleni wysokiej wyznaczone w rysunku planu,
- b) nowa zabudowa jednorodzinna i usługowa wolnostojąca,
- c) uporządkowanie poszczególnych działek,
- d) zapewnienie miejsc parkingowych w granicy działki, min.1 miejsce dla domu jednorodzinnego i po 1 miejscu na każde 50m² pow. uż. dla uzupełniających funkcji usługowych (niemieszkalnych),
- e) ogrodzenie działek co najmniej od strony drogi,
- f) wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
- g) dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne:
 - g1) P_z – maks.35 %,
 - g2) P_b – min. 55 %,
 - g3) zabudowa niskiej intensywności odpowiadająca wskaźnikom I_n od 0,1 do 0,4,
 - g4) zabudowa 1 i 2 kondygnacyjna (G) do 6-7 m oraz (K) 10 m,
 - g5) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20-45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3.2) Zakazy:

brak ustaleń.

3.3) Dopuszczenia:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z dróg **KD2**, **KD5**,

- b) obsługa komunikacyjna od strony **KX1**,
- c) utrzymanie i rozwijanie istniejącego przeznaczenie, zagospodarowania i zabudowy w odniesieniu do działek zainwestowanych i zabudowanych zgodnie z docelowymi przeznaczeniami terenu,
- d) dopuszcza się zabudowę **MN** lub **U** na istniejących działkach budowlanych, pod warunkiem zagwarantowania im wymaganych warunków technicznych oraz utrzymaniu pozostałego przeznaczenia.

5.5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **5MN – (0,7126 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nowoprojektowanej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

U – tereny zabudowy usługowej,

ZP1- tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególnienia).

3). Ustalenia:

3.1) Nakazy:

- a) ustalenia strefowe nie występują,
- b) nowe podziały prostopadłe (+- 10 stopni) do drogi **KD5**, przy szerokości frontu działki min. 15 m,
- c) utrzymanie obligatoryjnej linii zabudowy u zbiegu dróg **KD5** i **KD6**,
- d) pozostałe linie zabudowy, wyznaczone w rysunku planu jako nieprzekraczalne,
- e) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z możliwymi funkcjami usługowymi w parterach oraz w budynkach samodzielnych,
- f) zapewnienie miejsc parkingowych w granicy działki, min.1 miejsce dla domu jednorodzinnego i po 1 miejscu na każde 50m² pow. uż. dla uzupełniających funkcji usługowych (niemieskalnych),
- g) ogrodzenie działek co najmniej od strony drogi,
- h) dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne:
 - h1) **Pz** – maks. 40%,

h2) Pb – min. 50 %,

h3) preferowana zabudowa średniej intensywności odpowiada wskaźnikowi In od 0,4 do 0,8,

h4) zabudowa 1 i 2 kondygnacyjna (G) do 6-7 m oraz (K) 10 m,

h5) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20-45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3.2) Zakazy:

- a) lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych od strony frontowej (wzdłuż zdefiniowanych linii zabudowy).

3.3) Dopuszczenia:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi **KD5**,
- b) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z dróg **KD2 i KD6** wyłącznie działek narożnych,
- c) zabudowa usługowa na samodzielnych działkach o powierzchni minimum 1000 m², (nie więcej jednak niż dwie samodzielne działki usługowe w granicach całego terenu),
- d) dla działki narożnej u zbiegu dróg **KD5 i KD6** zmianę wskaźnika średniej intensywności zabudowy z In od 0,4 do 0,8 na wskaźnik wysokiej intensywności zabudowy In od 0,8 do 2,0,
- e) zabudowa w głębi działek,
- f) w ramach funkcji uzupełniających realizacja budynków pomocniczych (garaże, pom. gospodarcze, altany itp.) o wysokości ok. (K) 4,0 m.

5.6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **6MN – (1,6061 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej i nowoprojektowanej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

U – tereny zabudowy usługowej,

ZP1 - tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególnienia).

3). Ustalenia:

3.1) Nakazy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w rysunku planu,
- b) nowa zabudowa jednorodzinna zarówno wolnostojąca jak i bliźniacza,
- c) zapewnienie miejsc parkingowych w granicy działki, min.1 miejsce dla domu jednorodzinnego i po 1 miejscu na każde 50m² pow. uż. dla uzupełniających funkcji usługowych (niemieszkalnych),
- d) ogrodzenie działek co najmniej od strony drogi,
- e) dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne:
 - e1) Pz – maks. 40%,
 - e2) Pb – min. 50 %,
 - e3) zabudowa niskiej intensywności odpowiadająca wskaźnikom In od 0,1 do 0,4,
 - e4) zabudowa 1 i 2 kondygnacyjna (G) do 6-7 m oraz (K) 10 m,
 - e5) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20-45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3.2) Zakazy:

- a) zakaz utrzymania i lokalizacji obiektów substandardowych, powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżających jego estetykę,

3.3) Dopuszczenia:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z dróg **KD1**, **KD2** oraz **KD6**,
- b) utrzymanie istniejących podziałów na działki (z dopuszczeniem lokalnych zmian przebiegu granic),
- c) dopuszczenie zabudowy w drugiej linii zabudowy dotyczy działek dostępnych wyłącznie z drogi **KD1**,
- d) dla działek położonych wzdłuż dróg **KD2** i **KD6** preferuje się nowe podziały prostopadle (+- 10 stopni) do ww. dróg, przy szerokości frontu działki min. 20 m,
- e) utrzymanie i rozwijanie istniejącego przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy w odniesieniu do działek zainwestowanych i zabudowanych zgodnie z docelowymi przeznaczeniami terenu,
- f) dla budynków istniejących lub ich fragmentów położonych poza wyznaczonymi przez plan nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się tylko wykonanie remontów oraz podwyższenie standardu użytkowego bez prawa do odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy od strony drogi,

- g) zabudowa usługowa wolnostojąca lub zintegrowana z budynkami mieszkalnym, preferowana lokalizacja od strony dróg **KD1** lub **KD6**,
- h) działki z zabudową usługową (samodzielną) o powierzchni powyżej do 600 m², jedynie od strony drogi **KD2**,
- i) w ramach funkcji uzupełniających realizacja budynków pomocniczych (garaże, pom. gospodarcze, altany itp.) o wysokości ok. (K) 4,0 m.

5.7. Dla terenów zabudowy usługowej o symbolu **7U – (0,9404ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

U – tereny zabudowy usługowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1- tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególnienia).

3). Ustalenia:

3.1) Nakazy:

a) obowiązują ustalenia strefowe: **SW1**,

b) obligatoryjna linia zabudowy w pd. - wsch. narożniku terenu (wysokość zabudowy 8 do 9 m gzyms wieńczący i 12 m kalenica),

c) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w rysunku planu,

d) nowy podział w granicy działki 1007/24 pod lokalizację projektowanej stacji transformatorowej,

e) dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne:

e1) P_z – maks. 50%,

e2) P_b – min. 40 %,

e3) zabudowa średniej intensywności odpowiada wskaźnikowi I_n od 0,4 do 0,8,

e4) zabudowa 1 i 2 kondygnacyjna (G) do 6-7 m oraz (K) 10 m,

e5) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20-45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3.2) Zakazy:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) zabudowa w strefie technicznej linii energetycznej 110kV (z uwzględnieniem dopuszczonych odstępstw).

3.3) Dopuszczenia:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z dróg **KD1, KD6** oraz **KDW3**,
- b) dopuszcza się podział na samodzielne działki budowlane lub traktowanie terenu jako jednej działki,
- c) dopuszcza się zabudowę w granicy działki (dotyczy wyłącznie granic wewnątrz terenu),
- d) zabudowa w głębi działki,
- e) w ramach funkcji uzupełniających realizacja budynków pomocniczych (garaże, pom. gospodarcze, altany itp.) o wysokości (K) 4,0 m,
- f) zabudowa w strefie oddziaływania linii energetycznej 110kV pod warunkiem uzyskania dla konkretnego budynku pozytywnych uzgodnień właściciela linii oraz zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.



5.8. Dla terenów zabudowy usługowej **8U – (0,9754 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

U – tereny zabudowy usługowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP1- tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególnienia).

3). Ustalenia:

3.1) Nakazy:

- a) obowiązują ustalenia strefowe: **SW1**,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalne linie docelowej zieleni wysokiej wyznaczone w rysunku planu,
- c) wkomponowanie zabudowy w istniejące ukształtowanie terenu (szczególnie od strony południowej),
- d) wyznaczenia do strony drogi **KD1** pasa ogólnodostępnego terenu ok. 20 -35m (oznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami docelowej zieleni wysokiej, niskiej lub mieszanej), w obszarze którego wprowadza się wyłącznie zielen (wysoką

i niską w formie uporządkowanej),

e) funkcje usługowe lokalizować wzdłuż drogi KDW3, lub na styku z wyznaczonymi w ppkt. d) terenami ogólnodostępnej zieleni,

f) dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne:

f1) P_z – maks. 35%,

f2) P_b – min. 50 %,

f3) zabudowa średniej intensywności odpowiada wskaźnikowi I_n od 0,4 do 0,8,

f4) zabudowa 1 i 2 kondygnacyjna (G) do 6-7 m oraz (K) 10 m,

f5) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20-45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3.2) Zakazy:

a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych od strony drogi **KD4**,

3.3) Dopuszczenia:

a) obsługa komunikacyjna poprzez drogę **KD1** i **KDW3**,

b) dopuszcza się podział na samodzielne działki budowlane lub traktowanie terenu jako jednej działki,

c) dopuszcza się zabudowę w granicy działki (dotyczy wyłącznie granic wewnątrz terenu),

d) zabudowa w głębi działki,

e) w ramach funkcji uzupełniających realizacja budynków pomocniczych (garaże, pom. gospodarcze, altany itp.) o wysokości ok. (K) 4,0 m.

5.9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu **9MW** – (**0,6183** ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nowoprojektowanej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

U – tereny zabudowy usługowej,

ZP1- tereny zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególnienia).

3). Ustalenia:

3.1) Nakazy:

- a) obowiązują ustalenia strefowe: **SW1**,
- b) wjazd do wnętrza wyłącznie od strony drogi **KDW3**,
- c) utrzymanie obligatoryjnej linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż dróg **KDW3**, **KD4**, **KD6**, traktując ją jako elewacje uprzywilejowane, ciągle co najmniej od strony **KD4**,
- d) pozostałe linie zabudowy, wyznaczone w rysunku planu, traktowane jako nieprzekraczalne (również te od strony wnętrza),
- e) zabudowa usługowa wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych,
- f) zagospodarowanie przedpoli zabudowy mieszkaniowo usługowej, zaliczanych do przestrzeni publicznych,
- g) zapewnienie miejsc parkingowych w granicy działki, min.1 miejsce dla domu jednorodzinnego i po 1 miejscu na każde 50m² pow. uż. dla uzupełniających funkcji usługowych (niemieszkalnych), co najmniej 20 miejsc parkingowych lub garażowych zintegrowanych z budynkami mieszkalnymi,
- h) ogrodzenie działek co najmniej od strony terenu **U8**,
- i) dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne:
 - i1) P_z – maks. 50%,
 - i2) P_b – min. 25 %,
 - i3) zabudowa wysokiej intensywności odpowiada wskaźnikowi I_n od 0,8 do 2,0,
 - i4) zabudowa 2-3 kondygnacyjna (G) do 10 m oraz (K) 12 m,
 - i5) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20-45 stopni, z dopuszczeniem dachów płaskich.

3.2) Zakazy:

- a) lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych od strony frontowej (wzdłuż zdefiniowanych linii zabudowy),
- b) w ramach funkcji uzupełniających realizacja budynków pomocniczych (pom. gospodarcze, itp.).

3.3) Dopuszczenia:

- a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z dróg **KDW3, KD4** oraz pośrednio z **KD6**,
- b) dopuszcza się podział na samodzielne działki budowlane lub traktowanie terenu jako jednej działki,
- c) dopuszcza się zabudowę w granicy działki (dotyczy wyłącznie granic wewnątrz terenu).

ROZDZIAŁ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 11

1. Ileć w planie jest mowa o ww. sieciach, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej tj. sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich, zgodnie z przyjętą szczegółowością zapisu tej problematyki w planie.
2. Ileć w planie jest mowa o uzbrojeniu terenu lub infrastrukturze technicznej położonej w granicach linii rozgraniczających dróg, obowiązują następujące zapisy:
 - 1) ustala się preferencje dla realizacji nowych elementów infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających drogi
 - 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach ich realizację poza ww. liniami pod warunkiem, że planowane przebiegi nie są kolizyjne z pozostałymi ustaleniami planu,
 - 3) przebiegi przyłączy do projektowanych obiektów, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. inwestycje, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są, lub wynikają z tekstu uchwały, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
3. W przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej wymienionych w ust. 1 i 2, obowiązują następujące ograniczenia i uwarunkowania techniczne:
 - 1) należy zachować obowiązujące linie rozgraniczające (obsługi technicznej) oraz odległości od pozostałych elementów uzbrojenia i zagospodarowania wg przepisów odrębnych i Polskich Norm,
 - 2) w miejscach skrzyżowań z ulicami oraz między sobą należy uwzględnić konieczność zabezpieczenia odcinków sieci (rozwiązania indywidualne).

4. Ustala się, że w granicach terenu objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowej (**W**), obowiązują następujące zapisy:
 - 1) pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - 2) prowadzenie projektowanych wodociągów rozdzielczych w pasach drogowych poza pasami jezdni.
5. Ustala się, że w granicach terenu objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci kanalizacyjnych (**Kd, Ks**) obowiązują następujące zapisy:
 - 1) docelowo realizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej w formie kanalizacji rozdzielczych,
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej w formie kanalizacji rozdzielczych gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych i wywożenie ich do oczyszczalni ścieków,
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych oraz ścieków przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej,
 - 4) wymóg odwodnienia parkingów, placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu do parametrów określonych przez administratora kanalizacji deszczowej,
 - 5) w przypadku braku możliwości włączenia do istniejącego kolektora o średnicy 700 x 1400 mm wymóg wskazania nowego odbiornika dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
 - 6) wyznacza się strefy obsługi technicznej w otoczeniu istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej, przyjmując możliwość zabudowy w odległości min. 3,0 m. od obrysu, dla sieci o Φ 200 mm i większej.
6. Ustala się, że w granicach terenu objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektrycznych (**E**), obowiązują następujące zapisy:
 - 1) zagwarantowanie pełnego pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - 2) wymóg budowy nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie 7U zasilanej z linii średniego napięcia 15kV relacji „GPZ Klucznikowice-RS Kruki” i wyznacza strefę ograniczonego użytkowania R15 ,
 - 3) w granicach terenów zurbanizowanych i zabudowanych preferuje się realizację linii kablowych podziemnych,
 - 4) likwidacja napowietrznej linii 15kV wraz ze stacją transformatorową może nastąpić po wybudowaniu stacji transformatorowej zgodnie z planu południowej części

dzielnicy tj.: Wysokie Brzegi 1,

- 5) obowiązek realizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych sukcesywnie w dostosowaniu do potrzeb:
 - 5.1) przyszłych odbiorców z terenów objętych planem,
 - 5.2) oświetlenia dróg i ulic,
 - 6) ewentualne przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych mogą być wykonane po uzyskaniu warunków przebudowy,
 - 7) wyznacza się strefy obsługi technicznej w otoczeniu istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej, przyjmując, że sposób zagospodarowania tych stref wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wydziałem Nadzoru Sieci dla linii 110 kV, oraz Rejonem Energetycznym Kęty dla pozostałych linii,
 - 8) planowane zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi od 844 MWh/rok do 1332 Mwh/rok,
 - 9) planowane zapotrzebowanie na moc dla terenów objętych planem określa się od 530 kW do 830 kW,
 - 10) dla oświetlenia zewnętrznego planowane zapotrzebowanie mocy wynosi 14,5 kW,
 - 11) nowe trasy kablowe należy prowadzić w granicach linii rozgraniczających tereny: **KD1, KD2, KDW3, KD4, KD5, KD6, KD7, KX1, 3ZP2** oraz podłączenia w granicach **1ZP2, 2MN, 4U, 5MN, 6MN, 7U, 8U, 9MW**.
7. Ustala się, że w granicach terenu objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci ciepłej (**CO**), obowiązują następujące zapisy:
- 1) w granicach jednostek zurbanizowanych i zabudowanych preferuje się realizację sieci ciepłej z rur preizolowanych,
 - 2) obowiązek realizacji nowych sieci i wymiennikowni sukcesywnie w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców z terenów objętych planem.
 - 3) dopuszcza się stosowanie innych źródeł energii ciepłej wg ustaleń § 12 ust.2.
8. Ustala się, że w granicach terenu objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych (**G**) (gaz ziemny), obowiązują następujące zapisy:
- 1) docelowo wskazane jest zapewnienie pełnego pokrycie zapotrzebowania na gaz ziemny z istniejącej sieci niskoprężnej,
 - 2) nowe sieci gazowe i urządzenia należy realizować sukcesywnie w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców po spełnieniu warunku opłacalności dalszej gazyfikacji.

9. Ustala się, że w objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci telekomunikacyjnych (T), obowiązują następujące zapisy:

- 1) przewiduje się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie telekomunikacji,
- 2) utrzymanie istniejących linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) rozbudowa i realizacja nowych linii kablowych.

10. Ustala się, że w granicach terenu objętego planem możliwe jest wprowadzenie dodatkowych niewymienionych w §11 ust. 4 - 9 sieci (I) np. telewizji kablowej, alarmowych, itp. pod warunkiem spełnienia następujących zapisów:

- 1) planowane inwestycje nie mogą naruszać zapisów zdefiniowanych dla pozostałych, występujących w granicach planu mediów,
- 2) przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń technologicznych w miarę możliwości będą przebiegały w całości w granicach linii rozgraniczających ulic.

ROZDZIAŁ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§12

1. Ochronie i racjonalnemu kształtowaniu podlegają w planie elementy środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego, dla których ustala się:

- 1) użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń, ma być prowadzone w sposób nie powodujący ponadnormatywnych oddziaływań na środowisko i w sposób nieszkodliwy dla zdrowia ludzi,
- 2) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami komunalnymi, wymóg segregacji, zagospodarowania i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami tj. ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawą o odpadach, a także z ustaleniami Gminnego Planu Gospodarki Odpadami,
- 3) dla wszystkich posesji obowiązek zawarcia odpowiednich umów (z uprawnionymi przedsiębiorstwami) zapewniających ciągły odbiór odpadów,
- 4) dla terenów komunikacyjnych oraz parkingów (docelowo) należy zapewnić odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji poprzez urządzenia podczyszczające (utrzymując dla nich wymagane przez właściciela sieci parametry),
- 5) nakaz realizacji terenów biologicznie czynnych, indywidualnie w granicach każdej z działek (procent powierzchni ustalony w zapisach szczegółowych), do których

- należą tereny zieleni niskiej (trawniki), zieleni średniej (krzewy), zieleni wysokiej (drzewa) istniejącej i projektowanej,
- 6) docelowe zagwarantowanie dostawy wody i odbiorów ścieków komunalnych oraz wód deszczowych, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponenta sieci,
 - 7) zakaz stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków z odprowadzeniem do wód lub ziemi po realizacji planowanej kanalizacji rozdzielczej,
 - 8) zakaz stosowania zbiorników bezodpływowych na terenach skanalizowanych.
2. Celem ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery ustala się zakaz wznoszenia nowych kotłowni na paliwo stałe oraz preferencje dla czystych nośników energetycznych tj. gaz ziemny, ekologiczny olej opałowy, energia elektryczna oraz inne proekologiczne rozwiązania niekonwencjonalne.
3. Dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej **MN** (oraz dla zabudowy **MW**), ustala się dla nich dopuszczalne poziomy hałasu wyrażone w dB:
- ♦ jednorodzinnej **MN** w porze dnia 55dB i w porze nocy 50 dB (dla źródła hałasu z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne),
 - ♦ wielorodzinnej **MW** w porze dnia 60dB i w porze nocy 50 dB (dla źródła hałasu z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne),
 - ♦ jednorodzinnej **MN** i wielorodzinnej **MW** w porze dnia 60dB i w porze nocy 50 dB (dla linii elektroenergetycznych).

Planowane funkcje uzupełniające nie wymagają zastosowania ochrony akustycznej.

§ 13

1. W planie zdefiniowano zapisy strefowe **SW1**, odnoszące się do terenów podlegających dodatkowym ograniczeniom lub regulacjom, związanym z występowaniem **strefy szczególnej ochrony zasobów zlewni rzeki Soły i strefy szczególnej ochrony zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP)**, na których występują określone w ww. grupach tematycznych, dodatkowe uwarunkowania mogące ograniczać lub ukierunkowywać ustalenia zdefiniowane w poszczególnych paragrafach rozdziału 4 i 5.
2. Ustala się następujące uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu strefy **SW1**:
 - 1) na terenach nieskanalizowanych nakaz stosowania w okresie przejściowym szczelnych, wybieralnych zbiorników ścieków sanitarnych i technologicznych,

- z obowiązkiem regularnego wywozu ścieków do oczyszczalni,
- 2) ujmowanie całości ścieków deszczowych z utwardzonych terenów komunikacyjnych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne i oczyszczanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14

W odniesieniu do środowiska kulturowego, określono w § 10 ust.5, indywidualnie standardy zabudowy dla poszczególnych terenów.

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia dotyczące obszaru przestrzeni publicznych

§ 15

1. Do obszaru przestrzeni publicznych należą wszystkie tereny komunikacyjne oraz tereny o symbolach **1ZP2**, **3ZP2**, a także przedpola wyznaczone w granicach terenu **9MW**.
2. W granicy obszarów przestrzeni publicznych:
 - ◆ ustalenia odnoszące się do terenów dróg i ścieżek zdefiniowano w § 9,
 - ◆ ustalenia odnoszące się do terenów **1ZP2**, **3ZP2** i **9MW** zdefiniowano odpowiednich punktach § 10,
 - ◆ zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych (z wyłączeniem terenów drogowych oraz terenów **7U** i **8U**),
 - ◆ zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych i handlowych,
 - ◆ dopuszcza się sezonowe lodowisko dla dzieci itp. zagospodarowania, szczególnie w granicy terenu **1ZP2**.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 16

1. Plan sporządzony jest na tle mapy zasadniczej w skali 1:1000 z wkreśloną ewidencją

gruntów.

2. Podawane dla poszczególnych terenów powierzchnie bilansowe naliczane na podstawie rysunku planu w skali 1:1000, mają charakter informacyjny.

§ 17

1. Zasady dokonywania podziałów związanych z wyznaczeniem dróg publicznych i bezpośrednich dojazdów:

1) zaleca się scalanie istniejących działek gruntowych wewnątrz poszczególnych terenów drogowych oraz terenów **KX1** oraz **1ZP2** i **3ZP2**,]

2) każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących działek (wewnątrz poszczególnych terenów z wyłączeniem terenów wymienionych w pkt.1), w celu wydzielenia nowych nieruchomości, winien zagwarantować im pełną dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną, w uzasadnionych przypadkach można odstąpić od powyższego ustalenia pod warunkiem zagwarantowania dostępu z drogi wewnętrznej.

2. Zasady dokonywania nowych podziałów wewnątrz poszczególnych terenów MN, MW, U zostały ustalone w poszczególnych punktach § 10 pkt.5.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów pod warunkiem, iż istniejące działki spełniają wymogi zdefiniowane dla działki budowlanej w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 11

Ustalenia dotyczące stawki procentowej

§ 18

Zgodnie art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się:

- 1) 30% stawkę dla działek położonych w terenie **4U**, **6MN**, **7U**, **8U**, **9MW**,
- 2) 0% stawkę dla wszystkich pozostałych terenów,

służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ 12

Ustalenia końcowe

§ 19

1. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze położonych na terenie 9MW jest przedmiotem niniejszej uchwały. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze obejmuje:
 - 1) 0,0114 ha pastwisk klasy PsIV,
 - 2) 0,0718 ha gruntów ornych klasy RIVa,
 - 3) 0,0780 ha gruntów ornych klasy RIVb.
2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 20

Załącznikami do uchwały planu są:

- 1) Załącznik A – „Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium”.
- 2) Załącznik B – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu plan”.
- 3) Załącznik C – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 22

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.
2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej gminy.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia.