

ZARZĄD MIASTA OŚWIĘCIM

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIĘCIMIU
PRZY UL. STARA DROGA**

USTALENIA PLANU

UCHWAŁA NR LIV/521/02
RADY MIASTA OŚWIĘCIM
Z DNIA 27 lutego 2002r.

INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ UCHWAŁY
JEST RYSUNEK PLANU

ASTA - PLAN – PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
30-045 KRAKÓW UL. KRÓLEWSKA 80/12 TEL/FAX 012 638 07 32

KRAKÓW – Styczeń 2002r.

UCHWAŁA NR LIV/521/02
RADY MIASTA OŚWIĘCIM
z dnia 27 lutego 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Oświęcimiu
przy ul. Stara Droga

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591) oraz art. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), Rada Miasta Oświęcim uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Stara Droga.

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren położony w Oświęcimiu przy ul. Stara Droga, obejmujący następujące działki: 608/3, 608/4, 607/2, 607/4, 607/6, 607/5, 600/1, 600/2, 595/1, 599, 718/2, 719/2 obręb Monowice.

§ 2

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

1. rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik 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 rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 3

Określone w § 2 ustalenia obowiązują łącznie.

§ 4

Ilekoć w dalszych przepisach mowa jest 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 określający zasady zagospodarowania terenu.
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.

§ 5

1. Określone w § 2 pkt 4 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują:
 - podstawowy rodzaj użytkowania (użytkowanie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 5)
 - dopuszczalny rodzaj użytkowania (użytkowanie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 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. Przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki, z tolerancją do 10 metrów w stosunku do jej przebiegu określonego na rysunku planu.
5. 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.
6. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

§ 6

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

1. W celu zachowania szczególnych wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia”
2. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych, nakazuje się konieczność wyposażenia terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. 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.
4. 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 np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy itp.
5. W obrębie całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji usług i urządzeń mogących w świetle przepisów szczególnych pogorszyć stan środowiska oraz innego użytkowania, które mogłoby posiadać negatywny wpływ na istniejące i projektowane użytkowanie mieszkaniowe.

§ 7

Ustala się zasady kształtowania nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowy:

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, położenie i istniejącą zieleń, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki.
2. Przy realizacji obiektów zaleca się aby nawiązywać do form i gabarytów architektury tradycyjnej, dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury regionalnej.
3. Wysokość obiektów zabudowy mieszkaniowej winna być nie większa niż 12 m., licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu. Wysokość obiektów gospodarczych oraz budynków

związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać 6 m., licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu. Dach powinien być dwu- lub wielospadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci 30 – 40°. Zalecany pokryciem dachu jest dachówka lub elementy o fakturze dachówek.

4. Trwałe zainwestowanie działki nie może być większe niż 50% jej powierzchni.
5. Ustala się intensywność zabudowy wynosząca 0,6 - 0,8 liczoną w granicach terenu zmiany planu. Przez intensywność zabudowy "I" należy rozumieć ustalony wskaźnik wykorzystania
6. Istniejące obiekty mieszkaniowe i usługowe pozostawia się do adaptacji, 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.
7. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem w dostosowaniu do wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15.01.1999r. w sprawie szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz. U. Nr 7, z 1999r. poz. 64), należy wykonać:
 - 1) sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia
 - 2) drogi pożarowe zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów.

Rozdział II

PRZEZNACZENIE TERENÓW (rodzaj użytkowania)

§ 8

1. Wyznacza się **tereny mieszkalnictwa** (użytkowanie podstawowe) oznaczone na rysunku planu symbolem **MM** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. W ramach użytkowania uzupełniającego i dopuszczalnego na terenie objętym tym użytkowaniem, umożliwia się realizację:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu objętego ustaleniem
 - b) zieleni urządzonej i urządzeń sportu i rekreacji
 - c) parkingów lub garaży oraz dojazdów niewydzielonych
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego, wymienionych w ust.2 jest:
 - a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
 - b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20% powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki.
4. W obszarze objętym symbolem MM ustala się obowiązek spełnienia warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.
5. W obszarze objętym symbolem MM ustala się obowiązek spełnienia warunków zapisanych w rozdziale I, § 6 i § 7 dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy.

§ 9

Wyznacza się tereny **zieleni nie urządzonej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleń.

§ 10

1. Wyznacza się **tereny tras komunikacyjnych** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD**.
2. Ustala się rezerwę terenu dla w/w ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających 10m. (jezdni o szerokości 5,0m. z jednostronnym chodnikiem).
3. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu są ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (stacje trafo itp.).
4. Warunkiem lokalizacji elementów o których mowa w ust. 3 jest:
 - a) uzyskanie zgody zarządcy drogi,
 - b) dostosowanie do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego
 - c) spełnienie warunków ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.
5. Przebieg linii rozgraniczających określa rysunek planu.

Rozdział III

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WG STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ

§ 11

Ustala się warunki zagospodarowania terenu w granicach określonych na rysunku planu stref polityki przestrzennej, które obowiązują na zasadach określonych w § 12 i § 13 niniejszego rozdziału.

§ 12

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru a szczególnie spełnienia wymogów sanitarnych tworzy się **strefę U – warunków uzbrojenia terenu** obejmującą cały obszar będący przedmiotem 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 w oparciu o zasilanie z rurociągu Φ 63 i 100 mm połączonego z rurociągiem rozdzielczym Φ 150 mm biegnącym wzdłuż ulicy Fabrycznej, dla którego bezpośrednim źródłem wody jest magistrala Φ 300 mm prowadząca wodę z ujęcia „Zaborze”
 - b) realizację dozbrojenia w sieć wodociągową dla projektowanych budynków mieszkalnych.
 - 2) W zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) realizację systemu kanalizacji rozdzielczej, sprowadzającej ścieki sanitarne na miejsko-przemysłową oczyszczalnię ścieków w Oświęcimiu – Dworach
 - b) realizację sieci kanalizacji sanitarnej sprowadzającej ścieki do głównego kanału sanitarnego projektowanego wzdłuż ulicy Fabrycznej.
 - 3) W zakresie odprowadzenia wód opadowych :
Wody opadowe odprowadzić do wewnętrznej kanalizacji opadowej Firmy Chemicznej "Dwory" lub zbiornika bezodpływowego okresowo wybieralnego, którego pojemność określona zostanie na etapie projektu budowlanego.
 - 4) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
źródłem zasilania projektowanych obiektów będzie istniejący gazociąg śr/pr Φ 40 z PE przebiegający przez obszar objęty projektem planu, prowadzony wzdłuż ulicy Fabrycznej.
 - 5) w zakresie elektroenergetyki:
Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przebiega linia napowietrzna niskiego napięcia zasilająca w energię elektryczną istniejącą zabudowę.

Przewiduje się przebudowę istniejącej linii nn w miejscu kolizji z projektowaną lokalizacją obiektu mieszkalnego.

Dla istniejącej i projektowanej linii napowietrznej niskiego napięcia należy zachować strefę techniczną - wolną od zabudowy o szerokości 6 m (po 3 m od osi linii).

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi w zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną istniejących i przyszłych odbiorców ustala się:

- utrzymanie dotychczasowego sposobu zasilania ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV Monowice Stara Droga, zasilanej z GPZ Klucznikowice,
- modernizację istniejącej stacji transformatorowej (wymiana transformatora),
- wyprowadzenie dodatkowego obwodu ze stacji i podwieszenie przewodów na istniejących słupach linii nn.

Warunki przebudowy istniejącej linii nn oraz przyłączenia do sieci nowych odbiorców określać będzie Beskidzka Energetyka S.A. - zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997r. (Dz. U. Nt 54 poz. 348 z późn. zm.).

Moc obliczeniowa dla projektowanej zabudowy obiektu mieszkalnego wynosi około 54 kW. Jednostkowe zapotrzebowanie mocy maksymalnej przyjęto w wysokości 2020 W/mieszkańca, założono realizację 9-ciu mieszkań (po 3 osoby).

Inne ustalenia:

- lokalizację obiektów projektowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ustalonych stref technicznych od linii nn wymaga uzgodnienia z Beskidzką Energetyką S.A.
- dopuszcza się lokalizację dodatkowej stacji transformatorowej (w wyniku zwiększonego zapotrzebowania mocy) na obszarze objętym sporządzeniem niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- dopuszcza się skablowanie linii napowietrznej nn kolidującej z projektowaną zabudową mieszkaniową.

6) w zakresie ciepłownictwa

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi założonego programu w zakresie zaopatrzenia w ciepło przewiduje się indywidualny system ogrzewania, którego źródła zaopatrzenia w ciepło bazują na paliwach ekologicznych (gaz, energia elektr. itp.) bądź też w oparciu o istniejący ciepłociąg prowadzony bezpośrednio z Firmy Chemicznej „Dwory”.

§ 13

1. W celu ochrony osób i mienia tworzy się strefę „T” ochrony technicznej wokół sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W strefie wprowadza się ograniczenia użytkowania dotyczące:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym szczególnie przeznaczonych na pobyt ludzi, w odległościach nie mniejszych niż przewidziano w przepisach szczególnych
 - b) zapewnienie możliwości dojazdu do sieci lub innych urządzeń wymagających okresowe sprawdzenia.
3. Zasięg strefy „T” zaznaczono na rysunku planu.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

Zgodnie z art.36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia terenu w wysokości 0 %.

§ 15

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach objętych niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XVII/69/90 Miejskiej Rady Narodowej w Oświęcimiu z dnia 27.04.1990r. i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bielskiego Nr 9 z dnia 29.06.1990r., poz. 124.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Oświęcim.

§ 17

Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

.....