

Uchwała Nr XXIII/275/04
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 30 czerwca 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim dla obszaru położonego w Oświęcimiu na południe od ulicy Fabrycznej pomiędzy ulicą Chemików i ulicą Pod Borem.

Na podstawie: art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1491 z p.zm.), art. 20 ust. 1 i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z p. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XLV/434/01 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 maja 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Oświęcim uchwala

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim
dla obszaru położonego w Oświęcimiu na południe od ulicy Fabrycznej pomiędzy ulicą
Chemików i ulicą Pod Borem.**

Rozdział 1
Przepisy wstępne
§ 1

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 8,1 ha ograniczony:

- od zachodu – ulicą Chemików,
- od północy – ulicą Fabryczną,
- od wschodu – ulicą Pod Borem,
- od południa – częściowo przebiegiem magistrali ciepłowniczej „Południe” i częściowo umowną linią określoną w załączniku do Uchwały Nr XLV/434/01 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 maja 2001r.

§ 2

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) Stworzenie podstawy do prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Oświęcim oraz Strategii Rozwoju Miasta Oświęcim na lata 2000 – 2008.

2) Umożliwienie kształtowania strefy aktywności gospodarczej w Oświęcimiu.

2. Przedmiotem zmiany planu jest określenie przeznaczenia terenów stanowiących obecnie grunty częściowo zainwestowane i częściowo wykorzystywane rolniczo oraz określenie zasad ich obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3

- 1) Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
- 2) Rysunek planu obowiązuje w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Elementami obowiązującymi są:

- 1) granice terenu, objętego zmianą planu,
- 2) przeznaczenie terenu, określone w § 11 i § 12,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 6) ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 7) ogólne zasady kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego,
- 8) graniczne wielkości i gabaryty określone w ustaleniach szczegółowych,
- 9) klasyfikacja ulic i ich podstawowe parametry.

2. Pozostałe elementy mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Zmiany planu uwzględniają:

- Zasadę poszanowania prawa własności,

- Wymagania ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu.
2. Niniejsze ustalenia nie naruszają przepisów szczególnych tj. ustaw, aktów wykonawczych, norm itp. zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

§ 6

1. Z uwagi na to że, przeznaczane tereny traktowane są jako ofertowe dla różnych rodzajów działalności gospodarczej, określa się następujące ich przeznaczenie rozumiane jako ustalony sposób użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
 - podstawowe – jako najbardziej pożądane, któremu podporządkowuje się inne sposoby użytkowania,
 - dopuszczalne – jako możliwe obok przeznaczenia podstawowego,
 - uzupełniające – jako związane funkcjonalnie z przeznaczeniem jak wyżej.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji dużych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² na całym obszarze objętym planem.
3. Do czasu wykorzystania terenów zgodnie z przeznaczeniem w planie, dopuszcza się dotychczasowe ich użytkowanie.

§ 7

W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się następujące zasady ogólne:

- 1) Wykorzystanie, w miarę możliwości i konkretnych potrzeb, istniejącej zabudowy po- przemysłowej,
- 2) udział terenu zabudowanego wraz z powierzchnią o trwałej nawierzchni na działkach – nie wyższy niż 70%,
- 3) zabudowa nie powinna przekraczać trzech kondygnacji i 12 m wysokości od poziomu gruntu do kalenicy dachu.
- 4) Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce, wraz z innymi elementami zagospodarowania, powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech

lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie.

- 5) Dla nowo wznoszonych budynków zaleca się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację nowych budynków z dachami płaskimi lub jednospadowymi.
- 6) Powierzchnia wydzielonej do zainwestowania działki dla działalności usługowej, nie może być mniejsza niż 1000 m², a w przypadku łączenia funkcji usługowej z mieszkaniową, ta ostatnia funkcja winna zajmować na działce powierzchnię nie mniejszą niż 600 m².
- 7) Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych należy stosować zasadę, że minimalna szerokość działki nie może być mniejsza niż 18 m, jednak w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego a zabudowa działki będzie zgodna z przepisami prawa budowlanego i wydanych na jego podstawie przepisów wykonawczych.
- 8) 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:
 - a) sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia,
 - b) drogi pożarowe zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów.

§ 8

W zakresie infrastruktury technicznej przyjmuje się następujące zasady ogólne:

- 1) Zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy w uzgodnieniu z zarządcami tych sieci.

- 2) Ustalenia liniowe infrastruktury technicznej planu określają orientacyjne przebiegi sieci i wymagają uściślenia w decyzjach administracyjnych
- 3) Docelowo cały obszar powinien uzyskać pełne pokrycie zapotrzebowania w zakresie infrastruktury technicznej.
- 4) Każdy budynek powinien mieć możliwość podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.
- 5) Wprowadza się powszechny obowiązek poboru wody i odprowadzania ścieków za pośrednictwem miejskiej ogólnodostępnej sieci wodno – kanalizacyjnej.
- 6) Linie rozgraniczające ulice są jednocześnie liniami wyznaczającymi podstawowe pasy terenu dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z tym, że w przypadkach, w których warunki fizjograficzne lub istniejące zainwestowanie nie pozwalają na zachowanie tych zasad dopuszcza się zmianę przebiegu projektowanych sieci, lub lokalizację urządzeń poza pasami drogowymi, jednakże z zachowaniem zasad i warunków określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z przeznaczeniem terenów, określonym w § 11 i § 12 niniejszej uchwały.
- 7) Do czasu zrealizowania pełnego zakresu kanalizacji dopuszcza się w okresie przejściowym stosowanie szczelnych odbiorników ścieków sanitarnych – regularnie opróżnianych, z obowiązkiem wykonania podłączeń do sieci bezpośrednio po jej zrealizowaniu.
- 8) Zakłada się zorganizowaną gospodarkę odpadami na etapie gromadzenia i usuwania (wywóz) z segregacją odpadów u źródeł ich powstania.

§ 9

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu przyjmuje się następujące zasady:

- 1) Korzystanie ze środowiska naturalnego przy prowadzeniu działalności usługowej lub

produkcyjnej nie może powodować, poza obrębem działek, na których prowadzona jest ta działalność, przekroczeń dopuszczalnych uciążliwości ekologicznych, określonych w przepisach szczególnych.

- 2) W przypadku konieczności wprowadzenia do powietrza atmosferycznego substancji zanieczyszczających, powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej i wytwórczej, dopuszczalna wielkość emisji i sposób wprowadzenia wymagają od inwestora uzyskania uzgodnienia ze Starostą Oświęcimskim.
- 3) Wyklucza się na obszarze objętym zmianą, wprowadzania działalności usługowej lub produkcyjnej wymagającej składowania niebezpiecznych odpadów.
- 4) Wprowadza się obowiązek tworzenia na działkach obszarów biologicznie czynnych drogą przestrzegania minimum 30% udziału tych terenów w ogólnej powierzchni działki.

§ 10

W zakresie komunikacji przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) Ustalenia szczegółowe dotyczące ulic, wzdłuż których przebiegają granice terenu zmiany odnoszą się tylko do tych powierzchni, które znajdują się w granicach terenu zmiany i stanowią części uzupełniające tereny położone poza granicami zmiany do łącznej szerokości w liniach rozgraniczających.
- 2) Zachowuje się dotychczasową klasyfikację i kategoryzację istniejących ulic, przy równoczesnym uwzględnieniu perspektywicznej możliwości ich zmiany w związku z przewidywaną budową przebiegu drogi Nr 44 na południe od ulicy Fabrycznej (przedłużenie ulicy Zatorskiej na wschód) oraz z koncepcją przebiegu drogi łączącej Oświęcim z autostradą A –4 na kierunku północ – południe, po śladzie ulicy Chemików.
- 3) Istniejące włączenia dróg do ulicy Fabrycznej wymagają dostosowania do przepisów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w/s warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 poz. 430) na warunkach określonych każdorazowo przez zarządcę drogi.

- 4) W obrębie pasów drogowych mogą być lokalizowane wyłącznie obiekty i urządzenia dopuszczone przepisami ustawy o drogach publicznych.
- 5) Wprowadzenie każdej nowej działalności produkcyjnej lub usługowej winno zostać uzgodnione z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w Krakowie.
- 6) Dla prawidłowego funkcjonowania usług winna być zarezerwowana proporcjonalna liczba miejsc parkingowych dla pracowników i użytkowników w zależności od wielkości powierzchni produkcyjno – handlowo – usługowej w ilości 1 miejsce na 10m² powierzchni o użytkowej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu

§ 11

Określa się następujące ustalenia dla terenów przeznaczonych do zabudowy i urządzenia terenów zieleni:

- | | |
|---------------|---|
| 1 ZP | <p>Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.</p> <p>Przeznaczenie dopuszczalne: drobne usługi nie wymagające dowozu dużych mas towarów i wkomponowane w teren zieleni oraz elementy sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>Dopuszcza się małogabarytową zabudowę usługową (jednokondygnacyjne pawilony o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²).</p> <p>Obsługa komunikacyjna - wyłącznie od strony południowej tj. od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 15 KD.</p> <p>Przebiegający tu ciek wodny (Potok Klucznikowski) wymaga renowacji i obsadzenia zielenią.</p> |
| 2 Ukom | <p>Przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne.</p> |

Przeznaczenie uzupełniające: stanowiska parkingowe i elementy sieci infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna terenu - wyłącznie od strony wschodniej lub południowej.

Zabudowa nie powinna przekraczać trzech kondygnacji.

Przebiegający tu ciek wodny (Potok Klucznikowski) wymaga renowacji i obsadzenia zielenią.

3 Ukom Przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne wraz z zapleczem. Dopuszcza się inną działalność gospodarczą oraz funkcję mieszkaniową.

Przeznaczenie uzupełniające: stanowiska parkingowe i elementy sieci infrastruktury technicznej.

Zabudowa nie powinna przekraczać trzech kondygnacji.

Przebiegający tu ciek wodny (Potok Klucznikowski) wymaga renowacji i obsadzenia zielenią wysoką.

4 Ukom- Tereny usług komercyjnych.

- 5 Ukom Przeznaczenie uzupełniające: inne usługi, produkcja rzemieślnicza stanowiska parkingowe i elementy sieci infrastruktury technicznej.

Zabudowa nie powinna przekraczać wysokości 3 kondygnacji

6 KS Teren istniejącej stacji paliw – przeznaczenie terenu bez zmiany funkcji z tym, że z chwilą zrealizowania ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 14 KD należy wykonać podłączenie do niej niniejszej stacji.

7 E Teren stacji transformatorowej – nie przewiduje się zmiany funkcji.

8 E - 9E Tereny urządzeń energetycznych (stacje transformatorowe).

§ 12

Określa się następujące ustalenia dla terenów przeznaczonych na ulice:

11 KG Ulica klasy G (główna), stanowiąca obecnie odcinek drogi krajowej Nr 44 Gliwice – Oświęcim – Zator – Kraków (ul. Fabryczna).

Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających – 30 m.

Jedna jezdnia o szerokości 7m z dwoma pasami ruchu.

Chodniki o szerokości, co najmniej 2m z pasem izolacyjnym od jezdni.

W pasie drogi zachowuje się przebieg istniejącej ścieżki rowerowej.

Nowa zabudowa nie może być lokalizowana bliżej niż 25m od krawędzi jezdni, jedynie w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się możliwość odstępstwa od tej zasady pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi tj. Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

12 KG

Ulica Chemików klasy G (główna) stanowiąca odcinek drogi krajowej Nr 44.

Pozostałe ustalenia - jak w pozycji 11 KG (bez ścieżki rowerowej).

13 KL

Ulica lokalna (ulica Pod Borem) łącząca zabudowę mieszkaniową przysiółka Węgielnik z ulicą Fabryczną i obsługująca dojazd do terenów przeznaczonych na usługi komercyjne (szczególnie 5 Ukom)

Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - 15m.

Jedna jezdnia o szerokości 6m z dwoma pasami ruchu.

Nowa zabudowa wzdłuż ulicy nie może być lokalizowana bliżej niż 6m od krawędzi jezdni.

14 KD

Ulica dojazdowa (częściowo istniejąca jako ulica Nowa) obsługująca tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2 Ukom, 4 Ukom, 5 Ukom i 6 KS

Szerokość w liniach rozgraniczających – 15m obejmujących część strefy wzdłuż istniejącego ciepłociągu.

Jedna jezdnia o szerokości 6m z dwoma pasami ruchu.

Istniejący ciek przewidziany do orurowania lub korekty przebiegu koryta na odcinku drogi na etapie realizacji tej drogi.

Nowa zabudowa wzdłuż ulicy nie może być lokalizowana bliżej niż 6m od krawędzi jezdni.

15 KD

Ulica dojazdowa bez przejazdu, zakończona placem manewrowym, obsługująca tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZP, 2 Ukom i 3 Ukom.

Szerokość w liniach rozgraniczających 10m.

Jedna jezdnia o szerokości 6m z dwoma pasami ruchu.

Nie wymaga chodników.

Nowa zabudowa wzdłuż ulicy nie może być lokalizowana bliżej niż 6m od

krawędzi jezdni.

16 KD Istniejąca ulica dojazdowa do stacji paliw, przeznaczona do wyłączenia z ruchu do ul. Fabrycznej z chwilą zrealizowania dojazdu do tej stacji od strony południowej (droga 14 KD).

Parametry drogi jak w punkcie 15 KD.

Rozdział 4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 13

W zakresie zaopatrzenia w wodę określa się następujące ustalenia:

- 1) Zachowuje się (z możliwością przebudowy i rozbudowy) istniejący wodociąg Ø 300 mm przebiegający wzdłuż ul. Fabrycznej oraz AØ 300 mm wzdłuż ul. Pod Borem.
- 2) Dopuszcza się przełożenie istniejącego wodociągu z południowej na północną stronę ul. Fabrycznej.
- 3) W celu zaspokojenia potrzeb przyszłych odbiorców oraz na cele przeciwpożarowe przewiduje się rozbudowę sieci w oparciu o istniejące wodociągi biegnące wzdłuż ulic: Fabrycznej i Pod Borem.

§ 14

W zakresie odprowadzania ścieków określa się następujące ustalenia:

- 1) Przewiduje się podłączenie istniejących i lokalizowanych obiektów, poprzez kolektory wzdłuż ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 14 KD i 15 KD, do projektowanego głównego kolektora kanalizacji sanitarnej Ø 400 mm, zlokalizowanego po północnej stronie ulicy Fabrycznej, przeznaczonego głównie do odbioru ścieków z dzielnicy Monowice i odprowadzania ich do miejskiego systemu kanalizacyjnego poprzez kolektor „F” w ulicy Olszewskiego.
- 2) Ścieki o składzie biochemicznym, odbiegającym od składu typowych ścieków bytowo

sanitarnych, w tym również ze stacji paliw, wymagają poddania podczyszczaniu przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej.

- 3) Wstępnego podczyszczania wymagają również wody opadowe, odprowadzane z parkingów.
- 4) Do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się dalsze stosowanie na poszczególnych działkach regularnie opróżnianych, szczelnych zbiorników ścieków sanitarnych – z obowiązkiem wykonania podłączeń do tej sieci bezpośrednio po jej zrealizowaniu.
- 5) Zakłada się odprowadzenie wód opadowych do Potoku Klucznikowskiego do czasu realizacji kanalizacji deszczowej w innych wariantach.

§ 15

W zakresie zaopatrzenia w gaz określa się następujące ustalenia:

- 1) Zachowuje się przebieg istniejących gazociągów stanowiących własność Firmy Chemicznej „Dwory”.
 - wysokoprężnego Ø 300 mm,
 - średnioprężnego Ø 400 mm z odmetanowania KWK „Brzeszcze”.
- 2) Przewiduje się zaopatrzenie potencjalnych odbiorców gazu z gazociągu Ø 63, przebiegającego na południe od granicy terenu objętego niniejszą zmianą planu.
- 3) Zachowuje się strefę wzdłuż gazociągu równoległego do ulicy Pod Borem, w której obowiązuje zakaz trwałej zabudowy z możliwością urządzenia zieleni niskiej.

§ 16

W zakresie zaopatrzenia w ciepło określa się następujące ustalenia:

- 1) Zachowuje się przebiegające przez teren, objęty niniejszą zmianą lub w jego sąsiedztwie istniejące ciepłociągi magistralne.

- 2) Zaspokojenie potrzeb potencjalnych odbiorców będzie następować z dwóch źródeł a to:
- z istniejącej magistrali ciepłowniczej (naziemnej) „Południe” 2XDN350m,
 - z niezależnego systemu ciepłowniczego zasilanego parą 0,35 MPa z ciepłowni Firmy Chemicznej „Dwory”.
- 3) Dopuszcza się indywidualne systemy c.o. ze źródeł ekologicznych (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy).

§ 17

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną określa się następujące ustalenia:

- 1) zachowuje się istniejące elementy elektroenergetyczne:
- stację transformatorową 15/0,4 kV z transformatorem o mocy 250 kVA(u zbiegu ul. Nowej i Fabrycznej),
 - kablową sieć średniego napięcia 6 kV,
 - kablową i napowietrzną sieć niskiego napięcia 1 kV z przebudową tej ostatniej na kablową.
- 2) Przewiduje się budowę dwóch wolnostojących stacji transformatorowych z transformatorem o mocy 630 kVA, z przeznaczeniem na ten cel odpowiednich terenów z możliwością dojazdu.
- 3) Przewiduje się budowę kablowych linii średniego napięcia 15 kV, zasilających projektowane stacje transformatorowe, wykonanych jako wcinki do istniejącej sieci elektroenergetycznej znajdującej się poza obrębem objętym niniejszą zmianą planu.
- 4) Przewiduje się budowę ciągów kablowej sieci rozdzielczej niskiego napięcia 1 kV w dostosowaniu do konkretnego zainwestowania terenów.
- 5) Istnieje możliwość dostarczania energii elektrycznej z terenu Firmy Chemicznej „Dwory”.

§ 18

W zakresie telekomunikacji określa się następujące ustalenia:

- 1) Obsługa telekomunikacyjna, po niezbędnej rozbudowie sieci, stosownie do konkretnego zapotrzebowania nastąpi w oparciu o miejską sieć telefoniczną ułożoną w ulicy Fabrycznej.
- 2) Sieć rozprowadzająca - wyłącznie kablowa w kanałach wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 19

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) określa się stawkę procentową, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanego ustaleniami niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości 0%.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 21

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