

Uchwała Nr XXIII/274/04
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 30 czerwca 2004 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 141, poz.1591 z p.zm.), art. 20 ust. 1 i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z p.zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXIX/238/96 Rady Miejskiej w Oświęcimiu z dnia 3 lipca 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - 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 teren ograniczony od północy ul. Zatorską, od zachodu ul. Jagiełły, oraz od południa ul.11 Listopada i ul. Sadową.

§ 2

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

1. Rysunku planu w skali 1:1000 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 jednorodzinnej z usługami** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne z programem usług z zakresu handlu, gastronomii i innych usług z produkcyjnymi nieuciążliwymi włącznie.
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 komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków publicznych; 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 , z zastrzeżeniem § 14 ust. 5.
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 (nie stanowiącym załącznika do uchwały) 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.
6. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy ustalają zasięg 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, za wyjątkiem KS i UC2, obowiązuje zakaz lokalizacji usług mogących w świetle przepisów szczególnie pogorszyć stan środowiska. Niezależnie od powyższego, uciążliwość obiektów nie może w żadnym elemencie wykroczyć 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 zieleni) 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 usług komercyjnych nie powinna przekraczać 15 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu.

4. dach powinien być dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci do 45°, o nadwieszonych okapach (dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej) Zalecanym pokryciem dachu jest dachówka lub elementy o fakturze dachówek. Dla obiektów usługowych (centra handlowe) istnieje możliwość zastosowania dachu płaskiego
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 możliwość zabudowy działki o innych parametrach niż wyżej podane (w tym budowę obiektów w granicach działki), 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.**
 - 2) 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 użytkowej handlowej
 - b) dla biur i administracji - 1 miejsce na 20m² powierzchni użytkowej handlowej
 - c) dla gastronomii (bary, kawiarnie) - 1 miejsce -na 6m² powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej
7. W obrębie pojedynczej działki zabudowy jednorodzinnej 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, a w terenach usług do 70%.
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 **MN o intensywności 0,25-0,4** 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) drogi dojazdowe nie wydzielone ustaleniami planu i zatoki postojowe, a także małe parkingi (do 8 stanowisk)
 - 6) pojedynczych obiektów zabudowy zagrodowej (istniejącej).
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 mieszkalnictwa i usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU** o intensywności 0,25 - 0,4 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
 - 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.

§ 10

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UC2** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi handlu gastronomii, rzemiosła i innych o charakterze komercyjnym (ośrodek handlowo-usługowy o znaczeniu ogólnomiejskim) z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².
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 70% 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

§ 11

1. Wyznacza się **obszary zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleń parkową.
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.

§ 12

1. Wyznacza się jako użytkowanie podstawowe **tereny urządzeń obsługi komunikacji** – teren stacji paliw - oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**

2. Jako użytkowanie dopuszczalne na określonych w ust.1 terenach ustala się :
 - 1) zieleń towarzyszącą
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej
 - 3) usługi handlu i gastronomii
 - 4) usługi rzemiosła związane z obsługą samochodową
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) zachowanie proporcji by wymienione elementy nie stanowiły więcej niż 30 % danego terenu
 - 3) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale I §6 i §7 dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy.
4. Lokalizacja stacji wymaga spełnienia warunków przepisów szczególnych dotyczących takiego użytkowania terenu, **a jej podłączenie do ul. Zatorskiej winno się odbywać w planowanym skrzyżowaniu z dostępnością z ul. Sadowej przy wykluczeniu możliwości bezpośredniego włączenia do ul. Zatorskiej. Węzeł skrzyżowania winien być wyposażony w dodatkowe pasy ruchu dla zjazdów i wyjazdów.**

§ 13

1. Wyznacza się jako użytkowanie podstawowe **obszary urządzeń obsługi komunikacji** - wydzielonych zespołów parkingowych związanych z obsługą terenów usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu **KP**.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne na określonych w ust. 1 terenach ustala się :
 - 1) zieleń towarzyszącą
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej
 - 3) inne usługi komercyjne, w tym małogabarytowe obiekty obsługi (np. kiosk)
3. Warunkiem lokalizacji elementów , o których mowa w ust. 2 jest:
 - 1) dostosowanie do charakteru i wymogów do użytkownika podstawowego
 - 2) spełnienie warunków ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref
 - 3) zachowanie proporcji by wymienione elementy nie stanowiły więcej niż 20 % danego terenu.

§ 14

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

a) **ulice układu zewnętrznego ograniczające obszar opracowania przy przebiegu granicy osi ulic:**

- ulica główna (**KG**)
- ulica zbiorcza (**KZ**)
- ulice lokalne (**KL**)

b) **ulice układu wewnętrznego:**

- ulice dojazdowe (**KD**)
- ciągi piesze i rowerowe (**KX**)

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

- 30,0 m dla ulicy KG dwie jezdnie szerokości 7,0 m. z jednostronnymi chodnikami, pas zieleni wydzielających jezdnie szer. 3,5m, **(dla części objętej planem 15m w liniach rozgraniczających)**.
- 30,0 m. dla ulicy KZ jedna jezdnia szerokości 7,0 m. z obustronnymi chodnikami, oddzielonymi zieleńcem, **(dla części objętej planem 15m w liniach rozgraniczających)**.
- 15,0 m. dla ulic lokalnych KL jezdnie szerokości 6,0 m. z chodnikami obustronnymi **(dla części objętej planem 7,5m w liniach rozgraniczających)**.
- 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 KG, 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 ulic klasy KG i KZ)

- 5) zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym (dla ulicy klasy KG)
 - 6) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (dla KG)
 - 7) schody, pochylnie oraz inne elementy tzw. małej architektury związane z ruchem pieszym.
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. 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

§ 15

Ustala się warunki zagospodarowania terenu w granicach określonych na rysunku planu stref polityki przestrzennej, które obowiązują na zasadach określonych w §16, §17, §18, §19 i §20 niniejszego rozdziału.

§ 16

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** obejmującą cały obszar opracowania.
2. W strefie S przy lokalizacji obiektów kubaturowych może nastąpić regulacja własnościowa na drodze scaleń lub wymiany gruntów.

3. Jednostką właściwą dla przeprowadzenia tych działań z uwagi na występujące mienie komunalne ustala się Prezydenta 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 .

§ 17

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru a szczególnie spełnienia wymogów sanitarnych tworzy się **strefę U - warunków uzbrojenia terenu** obejmującą **cały** 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 :
 - Φ 200mm wzdłuż ul. Zatorskiej
 - Φ 100mm w ul. Sadowej
- b) realizację sieci wodociągowej rozdzielczej wzdłuż projektowanych ciągów komunikacyjnych dla noworealizowanej zabudowy w oparciu o zasilanie z w/w istniejących wodociągów \varnothing 200mm i \varnothing 100mm

2) w projektach inwestycyjnych należy uwzględnić przeciwpożarowe zabezpieczenie w wodę

3) W zakresie odprowadzenia ścieków :

- a) rozbudowę systemu kanalizacji rozdzielczej w nawiązaniu do istniejącego układu prawobrzeżnej zlewni Soły, sprowadzającego ścieki sanitarne z osiedla Stare Stawy 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.

4) 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 \square 110 PE w ul 11 Listopada.

Przez teren opracowania przebiegają trasy dwóch gazociągów wysokoprężnych

- gazociąg wysokoprężny relacji Oświęcim – Komorowice □ 400 CN 6,4 MPa
- gazociąg wysokoprężny relacji Oświęcim – Świerklany □ 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 □ 400 CN 6,4

- od wolnostojących budynków mieszkalnych - 35 m
- od wolnostojących budynków niemieszkalnych - 25 m

b/ dla gazociągu wysokoprężnego □ 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.

5) w zakresie elektroenergetyki

Dla zapewnienia prawidłowej obsługi założonego programu mieszkaniowo –usługowego w zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną przewiduje się **wykorzystanie** trzech stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych na **terenie przyległym tj stacji Sadowa, „Nad Młynówką, „11Listopada”**. Ewentualne braki uzupełnić przez budowę **nowych stacji w rejonach największego obciążenia**. spodziewanego największe-go obciążenia. Na terenie objętym planem obecnie brak jest uzbrojenia w sieci i urządzenia elektroenergetyczne mogące być wykorzystane dla obsługi założonego planem programu. **Przez teren opracowania przebiegają kable 15kV zasilane z GPZ Zasole, które mogą być wykorzystane do zasilania projektowanych stacji transformatorowych**. Proponowane lokalizacje projektowanych stacji transformatorowych zaznaczono na rysunku planu nr 2. Moc zainstalowana dla projektowanej zabudowy wynosi :

– zabudowa jednorodzinna	600 kW
– zabudowa – usług komercyjnych	200 kW
– oświetlenie ulic	<u>10</u> kW
razem	810kW

Moc obliczeniowa :

– zabudowa jednorodzinna	250 kW
– zabudowa – usług komercyjnych	150 kW
– oświetlenie ulic	<u>10 kW</u>
razem	410 kW

Dla realizacji tras przebiegu linii zasilających niskiego napięcia, rezerwuje się teren wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów w ich liniach rozgraniczających.

6) 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).

7) 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

§ 18

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 jak również wzdłuż ulicy Zatorskiej.
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.

§ 19

1. W celu ochrony osób tworzy się strefę „K” , obejmującą tereny przylegające do drogi zbiorczej (ul. Zatorska)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.

§ 20

1. W celu ochrony osób i mienia tworzy się **strefę „T”** ochrony technicznej wokół urządzeń i sieci magistralnych o zasięgu określonym na rysunku planu zasięg strefy przyjęty został na podstawie przepisów szczególnych :
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 zielen niską urządzoną.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia terenu w wysokości 0%, za wyjątkiem jednostki KS, dla której stawkę tę ustala się w wysokości 10%

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 23

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