

Uchwała Nr X/133/03
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 13 sierpnia 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim dla terenu położonego w Oświęcimiu, w zasięgu ulic Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury, Chopina oraz ograniczonego brzegiem istniejącej skarpy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591. z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXIV/328/2000 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 września 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rada Miasta postanawia, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia dla terenu, o którym mowa w tytule niniejszej uchwały przeznaczanego głównie pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniową - zwanego dalej planem obszaru „Wysokie Brzegi”.
2. Obszar objęty planem jest ograniczony: od strony północnej - istniejącą skarpią, od strony wschodniej - ulicą Wysokie Brzegi, od strony południowej - ulicą Żwirki i Wigury, od strony zachodniej - ulicą Fryderyka Chopina, południową granicą działki nr 1238/259, ulicami Józefa Piłsudskiego i Wojska Polskiego, dalej ulicą Fryderyka Chopina, południową granicą działek 1238/ 235 i 234 i dalej w kierunku północnym - do skarpy, zachodnią granicą działki 1238/273.
3. Plan obszaru „Wysokie Brzegi” uwzględnia postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia, uchwalonego uchwałą nr LV/438/98 Rady Miejskiej w Oświęcimiu z dnia 6 kwietnia 1998 r.

4. Integralną częścią planu obszaru „Wysokie Brzegi”, obok treści niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do tej uchwały pn. „Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu”.
5. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 4, obowiązuje w następującym zakresie:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego wraz z symbolami identyfikacyjnymi tych terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) usytuowanie pasm zieleni izolacyjnej,
 - 5) zasady podziału na działki budowlane, wskazujące na sposób obsługi komunikacyjnej tych działek, bez szczegółowego określenia sposobu podziału.

§ 2.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania należy określać w odniesieniu do terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem:
 - 1) ustaleń rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 5,
 - 2) ustaleń zawartych w ust. 2 oraz § 4 - 19.
2. Jako zgodne z planem uznaje się:
 - 1) przesunięcia linii rozgraniczających terenu, nie przekraczające 2 m, wynikające z uwzględnienia szczegółowych warunków związanych z rozwiązaniami technicznymi, stanem własności gruntów bądź z sytuacją terenową, przy czym przesunięcie linii rozgraniczającej pomiędzy terenem objętym planem a drogą powodujące zwężenie pasa terenu w liniach rozgraniczających drogi, wymaga uzyskania zgody jej zarządcy,
 - 2) korekty zaproponowanego podziału terenów **MN** na działki budowlane, w tym związane z powiększeniem powierzchni działek lub - w przypadku wprowadzenia zabudowy bliźniaczej bądź szeregowej - zmniejszeniem tej powierzchni. Ww. zmiany nie mogą naruszać zasady podziału na działki, a w szczególności zasady obsługi komunikacyjnej działek,
 - 3) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z wyposażeniem w urządzenia infrastruktury technicznej, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

§ 3.

1. Zastosowano następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 1 ust. 4 pkt 2:

- 1) MW - tereny wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (§ 5),
- 2) MN - tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (§ 6),
- 3) U - tereny urządzeń usługowych (§ 7),
- 4) ZP - tereny zieleni urządzonej - parkowej (§ 8),
- 5) ZN - tereny zieleni półurządzonej i urządzonej (§ 9),
- 6) KZ, KL - tereny głównych ulic obsługujących zespół (§ 10),
- 7) KD - tereny ulic dojazdowych (§ 10),
- 8) KX - tereny wydzielonych tras pieszych (§ 10),
- 9) KP - tereny urządzeń obsługi komunikacji drogowej (§ 11),
- 10) EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych (§ 14),

2. Określono zasady wyposażenia w następujące systemy infrastruktury technicznej i komunalnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę (§ 12),
- 2) odprowadzanie i oczyszczania ścieków (§ 13),
- 3) elektroenergetyka (§ 14),
- 4) zaopatrzenie w gaz (§ 15),
- 5) zaopatrzenie w ciepło (§ 16),
- 6) telekomunikacja (§ 17),
- 7) gospodarka odpadami (§ 18),
- 8) ochrona przeciwpożarowa (§ 19).

§ 4.

1. Ilekroć jest mowa o działalności lub obiektach uciążliwych i odpowiednio - nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia, rozumie się przez to, stosownie do przepisów o ochronie środowiska (art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, Dz. U. Nr 62 poz. 627 z 2001 r.):

- 1) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) odpowiednio - przedsięwzięcia, które nie oddziałują znacząco na środowisko, oraz te, w stosunku do których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko nie potwierdził ich znaczącego wpływu na środowisko,

- przy odnoszeniu oddziaływania danego przedsięwzięcia do terenu w jego otoczeniu, charakteryzowanego w kategoriach właściwych dla planowania miejscowego, tj. w podziale na konkretne elementy zagospodarowania tego terenu (zabudowa MU, MZ, UT, tereny rolne, leśne itp).

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów mogących znacząco, negatywnie oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów, o których mowa w ust. 1).

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

§ 5.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **MW**, w tym:
 - 1) terenu **MW1** - istniejącego zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) terenu **MW2** - projektowanego zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, położonego po południowej stronie projektowanej ulicy KL5,
 - 3) terenu **MW3** - projektowanego, zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, położonego po północnej stronie projektowanej ulicy KL5.
2. Na terenie **MW1**, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, utrzymuje się istniejący zespół wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, w tym z układem ulic wewnętrznych łączących się z ulicą Żwirki i Wigury oraz infrastrukturą techniczną; ustala się możliwość przebudowy zespołu oraz uzupełnienia niezbędnych urządzeń towarzyszących, stosownie do potrzeb.
3. Tereny **MW2 i MW3**, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącymi urządzeniami, obejmującymi m.in. ulice wewnętrzne, wydzielone miejsca parkowania, wewnętrzne ciągi piesze oraz infrastrukturę techniczną; na terenie dopuszcza się sytuowanie urządzeń usługowych. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) budynki mieszkalne powinny być realizowane jako wielorodzinne; garaże i ewentualne urządzenia usługowe mogą być wolnostojące bądź przybudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne,

- 2) z uwagi na eksponowane położenie w śródmiejskiej części miasta, preferowana wysoka intensywność zabudowy przy gęstości zaludnienia rzędu 600 mieszk/ha, z zabudową wysoką 3 - 7 kondygnacji, o średniej wysokości zabudowy około 5 kondygnacji,
- 1) w obrębie terenów MW2 i MW3 należy zachować pas terenu wolnego od zabudowy wzdłuż ciągów kanalizacyjnych przebiegających od terenu MW1 w kierunku północnym; w pasie tym powinien przebiegać ciąg pieszy w otoczeniu urządzonej zieleni, doprowadzający do przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej (autobus, mikrobus) usytuowanych przy projektowanej ulicy KZ2 w północnej części obszaru objętego planem, według wskazań rysunku planu nr 1,
- 2) w obrębie terenu MW2 przez należy przeprowadzić ciągi piesze, prowadzące od ciągu, o którym mowa w pkt 3, w kierunku ulicy KL4 (Wojska Polskiego) oraz w kierunku ulicy KL1 (Żwirki i Wigury), do terenu ZN3, według wskazań rysunku planu nr 1,
- 3) tereny powinny być obsłużone układem ulic wewnętrznych; obsługa komunikacyjna terenu - z projektowanej ulicy lokalnej KL5, łączącej ulicę KL2 (Chopina) z ulicą KZ1 (Wysokie Brzegi); południowy fragment terenu MW2 obsłużony dodatkowo projektowaną ulicą dojazdową KD2, łączącą się z ulicą KL2 (Chopina); dopuszcza się możliwość dodatkowego obsłużenia terenu MW3 od strony północnej, z projektowanej ulicy KZ2 (poprzez teren U7 i ZN4).
- 4) niezbędne miejsca postojowe i garaże powinny być zapewnione w obrębie poszczególnych terenów,
- 3) co najmniej 40% terenu powinno być zagospodarowane jako zieleń towarzysząca, ozdobna i wypoczynkowa; należy wprowadzić zieleń izolacyjną w otoczeniu miejsc postojowych samochodów,
- 4) tereny powinny być wyposażone w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) tereny MW2 i MW3 powinny być zagospodarowywane na podstawie całościowo ujętej koncepcji projektowej; projekty budowlane mogą być sporządzane dla dających się wyodrębnić mniejszych części,
- 6) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji oraz kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych.

§ 6.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **MN**, w tym:
 - 1) terenu **MN1** - istniejącej zabudowy jednorodzinnej, przy ulicy KL1 (Żwirki i Wigury),
 - 2) terenu **MN2** - istniejącej zabudowy jednorodzinnej, przy ulicy KL1 (Żwirki i Wigury),
 - 3) terenu **MN3** - projektowanego zespołu zabudowy jednorodzinnej, przy ulicach KL2, KL3, KL4 (Chopina , Wojska Polskiego i Piłsudskiego),
 - 4) terenu **MN4** - projektowanego zespołu zabudowy jednorodzinnej, przy ulicy KL2 (Chopina) i projektowanej ulicy KL5,
 - 5) terenu **MN5** - projektowanego zespołu zabudowy jednorodzinnej przy projektowanej ulicy KD1,
 - 6) terenu **MN6** - częściowo istniejącego i projektowanego zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ulicy KZ1 (Wysokie Brzegi) i projektowanej ulicy KZ2.
 - 7) terenu **MN7** – projektowanego zespołu zabudowy jednorodzinnej przy projektowanej ulicy KZ2.
2. Na terenach **MN1** i **MN2**, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, utrzymuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz infrastrukturą techniczną, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy.
3. Tereny **MN3**, **MN4** i **MN5**, **MN7** o których mowa w ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 7 , przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem wykorzystania części obiektów do działalności usługowej oraz ze wskazaniem na zabudowę szeregową na terenie MN3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) budynki mieszkalne mogą być realizowane jako jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe; garaże i ewentualne inne pomieszczenia pomocnicze i usługowe mogą być wolnostojące bądź przybudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne;
 - 2) w przypadku pomieszczeń związanych z funkcjami usługowymi w budynkach mieszkalnych, ich powierzchnia nie powinna 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; kubatura przybudowanych lub wolnostojących obiektów usługowych nie powinna przekraczać 1000 m³,
 - 3) przy podziale terenu, powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) przy zabudowie wolnostojącej - 500 m², a szerokość, w części gdzie będzie sytuowany budynek mieszkalny - nie mniejsza niż 18 m,
 - b) przy zabudowie bliźniaczej - 500 m², a szerokość nie mniejsza niż 12 m,
 - c) przy zabudowie szeregowej - 250 m², a szerokość nie mniejsza niż 7,5 m,

- 5) przy ewentualnych zmianach podziału terenu na działki budowlane, należy zachować warunek zapewnienia dojazdu według wskazań rysunku planu; miejsca postojowe związane z obiektami sytuowanymi na działce powinny być zapewnione w obrębie poszczególnych działek,
 - 6) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego, wodociągowego i kanalizacyjnego,
 - 7) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 35% powierzchni działek, przy czym co najmniej 40% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń,
 - 5) budynki mieszkalne powinny spełniać następujące wymagania:
 - a) preferuje się kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - b) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać 2,5 kondygnacji naziemnych,
 - c) dach powinien być dwuspadowy symetryczny, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem 27 - 45 stopni, ewentualnie z naczółkami; dopuszcza się dachy cztero - i wielospadowe,
 - 9) ogrodzenia działek nie mogą przekraczać linii rozgraniczających ulic,
4. Tereny **MN6**, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem wykorzystania części obiektów do działalności usługowej i gospodarczej - nieuciążliwej dla środowiska i zdrowia ludzi, oraz towarzyszącą infrastrukturę techniczną. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących należy zachować wymagania określone w pkt 2 - 10,
 - 2) budynki mieszkalne mogą być realizowane jako jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe; obiekty służące usługowej działalności gospodarczej oraz garaże i ewentualne inne pomieszczenia pomocnicze mogą być wolnostojące bądź przybudowane lub wbudowane w budynki mieszkalne;
 - 3) w przypadku pomieszczeń związanych z funkcjami usługowymi lub gospodarczymi w budynkach mieszkalnych, ich powierzchnia nie powinna 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; kubatura przybudowanych lub wolnostojących obiektów usługowych nie powinna przekraczać 1000 m³,
 - 4) przy podziale terenu, powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) przy zabudowie wolnostojącej - 500 m², a szerokość, w części gdzie będzie sytuowany budynek mieszkalny - nie mniejsza niż 18 m,
 - b) przy zabudowie bliźniaczej - 350 m², a szerokość nie mniejsza niż 12 m,
 - c) przy zabudowie szeregowej - 250 m², a szerokość nie mniejsza niż 7,5 m,
- 5) przy ewentualnych zmianach podziału terenu na działki budowlane, należy zachować warunek zapewnienia dojazdu ulicami KZ; miejsca postojowe związane z obiektami sytuowanymi na działce powinny być zapewnione w obrębie poszczególnych działek,
- 6) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego, wodociągowego i kanalizacyjnego,
- 7) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 35% powierzchni działek, przy czym co najmniej 40% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleni; zaleca się wprowadzenie, w miarę możliwości, pasm zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzeń działek położonych przy ulicach KZ,
- 5) budynki mieszkalne powinny spełniać następujące wymagania:
- a) preferuje się kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - b) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać 2,5 kondygnacji naziemnych,
 - a) dach powinien być dwuspadowy symetryczny, o jednakowym nachyleniu obu połaci dachu pod kątem 27 - 45 stopni, ewentualnie z naczółkami; dopuszcza się dachy cztero - i wielospadowe,
- 10) ogrodzenia działek nie mogą przekraczać linii rozgraniczających ulic.

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem U, w tym:
 - 1) terenu **U1** - istniejących usług publicznych, z zakresu zdrowia położonego przy zbiegu ulic KL1 (Żwirki i Wigury) i KL2 (Chopina),
 - 2) terenu **U2** - istniejących usług publicznych, z zakresu oświaty (szkoła muzyczna), położonego przy zbiegu ulicy KL1 (Żwirki i Wigury) i KZ1 (Wysokie Brzegi),
 - 3) terenu **U3** - istniejących usług z zakresu gastronomii, położonego przy ulicy KL1 (Żwirki i Wigury),
 - 4) terenów **U4** i **U5**- projektowanych urządzeń usługowych, położonych przy ulicy KL1 (Żwirki i Wigury),
 - 5) terenu **U6** - projektowanych urządzeń usługowych, położonego przy ulicy KL2 (Chopina),

6) terenu **U7** - projektowanych urządzeń usługowych, położonego przy projektowanej ulicy **KZ2**.

2. Na terenach **U1** i **U2**, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, utrzymuje się istniejące obiekty usługowe i towarzyszące wraz z infrastrukturą techniczną, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu wykorzystania, stosownie do potrzeb.

3. Na terenie **U3**, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, utrzymuje się istniejące obiekty usługowe i urządzenia towarzyszące wraz z infrastrukturą techniczną, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu wykorzystania, stosownie do potrzeb. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obiekty budowlane przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
- 2) co najmniej 20% terenu należy zagospodarować jako zielenią towarzyszącą,
- 3) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy **KL1** (**Żwirki i Wigury**), niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie działki, liczba miejsc parkingowych nie może być większa, niż bezpośrednio wynikająca z funkcji obiektu usługowego na terenie **U3**,
- 4) teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną.

4. Tereny **U4** i **U5**, o których mowa w ust. 1 pkt 4, przeznacza się pod usługi z zakresu handlu bądź inne usługi, stosownie do potrzeb, a także niezbędne urządzenia towarzyszące i infrastrukturę techniczną. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obiekty budowlane przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
- 2) co najmniej 20% terenu należy zagospodarować jako zielenią towarzyszącą,
- 3) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy **Żwirki i Wigury**, niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie działki,

- 4) teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną.
5. Teren **U6**, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przeznacza się pod usługi, z preferencjami dla usług publicznych związanych z terenami zieleni parkowej, z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obiekty budowlane przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
 - 2) z uwagi na położenie terenu, w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej krajobrazu, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia, co najmniej 70% terenu należy zagospodarować jako zielenią urządzonej, parkową, z udziałem zadrzewień i zakrzewień,
 - 3) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy KL1 (Chopina) i projektowanej ulicy KD2; niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie terenu U6,
 - 4) teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym oświetlenie terenów parkowych.
6. Teren **U7**, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, przeznacza się pod urządzenia usługowe o przeznaczeniu dostosowanym do potrzeb oraz niezbędne urządzenia towarzyszące i infrastrukturę techniczną. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obiekty budowlane przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
 - 2) co najmniej 30% terenu należy zagospodarować jako zielenią towarzyszącą; niezbędne jest zachowanie publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu, prowadzonego w zieleni, doprowadzającego ruch z zespołów mieszkaniowych MW do projektowanej ulicy KZ, w rejon przystanków autobusowych;

- 3) obsługa komunikacyjna terenu od projektowanej ulicy KZ2, niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie terenu U7; dopuszcza się przecięcie terenu wjazdem na teren MW3,
- 4) teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 8.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **ZP**, położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia, w tym:

- 1) terenu **ZP1** - istniejącej półurządzonej zieleni parkowej, z urządzeniami sportu i zabaw dla dzieci, położonego po zachodniej stronie ulicy KL1 (Chopina),
- 2) terenu **ZP2** - z istniejącym starodrzewem, położonego po wschodniej stronie ulicy KL1 (Chopina).

2. Teren **ZP1**, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, przeznacza się pod zielenią urządzoną parkową, z urządzeniami zabaw dziecięcych. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) proponuje się wyposażenie terenu boisk i placów zabaw dziecięcych w urządzenia związane z obsługą terenów parkowych,
- 2) obiekty budowlane przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych, maksymalny udział obiektów kubaturowych - do 5 % powierzchni terenu,
- 3) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy KL1 (Chopina) i KL2 (Piłsudskiego), miejsca postojowe - w zatokach w pasach ww. ulic,
- 4) teren powinien być wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym oświetlenie terenów parkowych.

3. Teren **ZP2**, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, przeznacza się pod zielenią urządzonej, parkową. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 2) całość terenu należy zagospodarować jako zielenią urządzonej, parkową, ozdobną i wypoczynkową, z udziałem zadrzewień i zakrzewień; teren powinien być wyposażony w alejki parkowe,
- 3) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy KL1 (Chopina), miejsca postojowe - w pasach ww. ulic,
- 4) tereny parkowe powinny być wyposażone w oświetlenie.

§ 9.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **ZN**, w tym:

- 1) terenów **ZN1** i **ZN2** - położonych w strefie ochronnej rurociągu wodociągu grupowego Krak,
- 2) terenu **ZN3** - proponowanego jako obudowa ciągu pieszego z terenu MW2 do ulicy KL1 (Żwirki i Wigury),
- 3) terenu **ZN4**, **ZN5** i **ZN6** - pełniących funkcje zieleni izolacyjnej.

2. Tereny **ZN1** - **ZN6** przeznacza się pod zielenią półurządzonej i urządzonej z udziałem zadrzewień i zakrzewień. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 2) ciągi piesze powinny mieć charakter alejek parkowych; pożądane jest wydzielenie odrębnych ścieżek rowerowych,
- 3) ciągi piesze powinny być wyposażone w oświetlenie,
- 4) dopuszcza się ogrodnicze wykorzystanie terenu **ZN6**.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE KOMUNIKACJI

I WYPOSAŻENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 10.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **KZ** - zbiorcze: ulice Wysokie Brzegi i ulica projektowana w północnej części obszaru objętego planem; jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu (1/2), w tym:
 - a) **KZ1** - istniejąca ulica Wysokie Brzegi (częściowo objęta planem),
 - b) **KZ2** - ulica projektowana, o znaczeniu ogólnomiejskim; wyznaczenie trasy tej ulicy przyjęto jako element obowiązujący na podstawie ustaleń wcześniejszych opracowań planistycznych dotyczących całości miasta Oświęcimia.
- 2) **KL** - lokalne: ulice Piłsudskiego, Chopina, Wojska Polskiego, Żwirki i Wigury i ulica projektowana w środkowej części terenu objętego planem; jednojezdniowe z dwoma pasami ruchu (1/2), w tym:
 - a) **KL1** - istniejąca ulica Żwirki i Wigury (częściowo objęta planem),
 - b) **KL2** - istniejąca ulica (częściowo objęta planem),
 - c) **KL3** - istniejąca ulica (częściowo objęta planem),
 - d) **KL4** - istniejąca ulica (częściowo objęta planem),
 - e) **KL5** - ulica projektowana,
- 3) **KD** - dojazdowe, jednojezdniowe, z dwoma pasami ruchu (1/2), w tym:
 - a) **KD1** - ulica projektowana,
 - b) **KD2** - ulica projektowana.
- 4) **KX** - wydzielona ulica dla ruchu pieszego i rowerowego.

2. W stosunku do ulicy **KZ2**, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, ustala się następujące warunki rozbudowy i przebudowy bądź budowy; ustalenia poniższe dotyczą odpowiednio części ulicy **KZ1** w części objętej planem:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 25 m (tj. po 12,5 m od osi drogi),
- 2) szerokość jezdni - min. 7 m,
- 3) chodniki obustronne, o szerokości 2 x min. 2 m,
- 4) ścieżki rowerowe po obydwu stronach jezdni o szerokości min. 1,50 m (jednokierunkowe), lub po jednej stronie o szerokości min. 2,5 m (dwukierunkowe),
- 5) odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni o szerokości zgodnej z określoną w pkt 2 - min. 16,5 m (tj. min. 20 m od osi ulicy),
- 6) w miarę możliwości wyznaczanie pasm postojowych i miejsc parkingowych,
- 7) w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy **KZ2**, w miejscu oznaczonym na rysunku planu - urządzenie przystanków autobusowych z przejściem pieszym.

3. W stosunku do ulicy **KL5**, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d, ustala się następujące warunki rozbudowy i przebudowy bądź budowy; ustalenia poniższe dotyczą odpowiednio części ulic **KL1, KL2, KL3 i KL4** w części objętej planem:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15 m (tj. po 7,5 m od osi ulicy),
- 2) szerokość jezdni - min. 6,0 m; ulice KL1 i KL2 w rejonie terenu ZP1 i ZP2, a także ulica KL3 w rejonie terenu ZP1 - z zatokami parkingowymi,
- 3) chodniki obustronne o szerokości 2 x min. 1,5 m,
- 4) ścieżki rowerowe po obydwu stronach jezdni o szerokości min. 1,5 m (jednokierunkowe), lub po jednej stronie o szerokości min. 2,5 m (dwukierunkowe),
- 5) odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni o szerokości zgodnej z określoną w pkt 2 - min. 8 m (tj. min. 11 m od osi ulicy).

4. W stosunku do ulic **KD1 i KD2**, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a, b, ustala się następujące warunki budowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10 m (tj. po 5 m od osi ulicy),
- 2) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – min. 5 m,
- 3) chodniki co najmniej jednostronne o szerokości min. 1,5 m,
- 4) odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni o szerokości zgodnej z określoną w pkt 2 - min. 6 m (tj. min. 8,5 m od osi ulicy).

5. W stosunku do wydzielonego ciągu pieszego i rowerowego **KX**, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, ustala się następujące warunki budowy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 5 m (tj. po 2,5 m od osi),
- 2) ścieżka rowerowa o szerokości min. 1,5 m,
- 3) chodnik o szerokości min. 1,5 m

6. Przy rozbudowie, przebudowie i budowie ulic należy wprowadzać urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych, jak: obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne.

7. Na terenach położonych w obrębie linii rozgraniczających ulic, ustala się zakaz sytuowania reklam; dopuszcza się reklamy na ogrodzeniach w linii rozgraniczającej ulicy.

8. Ulice KZ, KL i KD powinny funkcjonować jako publiczne; do czasu realizacji ulic utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.
9. W liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni, mogą być prowadzone ciągi infrastruktury technicznej.
10. Wszystkie drogi obsługujące osiedle, w tym drogi wewnętrzne na terenach MW, w przypadku zagrożenia pożarowego, będą wykorzystywane jako drogi pożarowe. W związku z tym, szerokość pasa jezdni dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 3 m, szerokość w liniach rozgraniczających - 5 m.

§ 11.

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu obsługi komunikacji drogowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP1**.
2. Teren **KP1** przeznacza się pod parkingi, garaże oraz urządzenia obsługi i napraw samochodów pod warunkiem ich nie uciążliwości dla środowiska. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) obiekty budowlane przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych,
 - 2) obsługa komunikacyjna - od strony projektowanej ulicy KZ2,
 - 3) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy w pasie terenu położonym w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej, oznaczonej na rysunku planu; szczegółowy sposób zagospodarowania tego terenu powinien być uzgodniony z właściwym zarządcą sieci elektroenergetycznej, a także poza linią nieprzekraczalnej zabudowy wzdłuż istniejącej skarpy.
 - 4) wysokość zabudowy na terenie KP nie powinna przekraczać 9 m; dopuszcza się sytuowania garaży wielopoziomowych,
 - 5) wzdłuż ulicy KZ2 powinien być wprowadzony pas zieleni izolacyjnej.

§ 12.

Ustala się następujące zasady zaopatrywania w wodę obszaru objętego planem:

- 1) wyposażenie całości terenów zabudowy w wodę z miejskiego systemu wodociągowego,
- 2) w celu zaopatrzenia terenu w wodę, niezbędna jest budowa nowych odcinków sieci wodociągowej, z wykorzystaniem i nawiązaniem do istniejących rurociągów biegnących w ciągach ulic,
- 3) nowe odcinki sieci wodociągowej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, poza pasem jezdni; w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się inne trasy sieci wodociągowych (dotyczy to w szczególności wyposażenia terenów MW2 i MW3),
- 4) w zaopatrzeniu w wodę osiedla Wysokie Brzegi należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych.

§ 13.

Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych na obszarze objętym planem:

- 1) wyposażenie całości terenów zabudowy w sieć kanalizacyjną sanitarną, z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków w Oświęcimiu, z wprowadzeniem ścieków do istniejącego kolektora sanitarnego \varnothing 600 lub głównego kolektora miejskiego Bo \varnothing 1000, przebiegających w północnej części terenu,
- 2) wyposażenie terenu w kanalizację opadową, z odprowadzeniem wód opadowych do istniejącego kolektora deszczowego \varnothing 500, przebiegającego w północnej części terenu,
- 3) w celu wyposażenia terenu, niezbędna jest budowa nowych odcinków sieci odprowadzania ścieków i wód opadowych, w miarę możliwości - z wykorzystaniem i nawiązaniem do sieci istniejącej,
- 4) nowe odcinki sieci kanalizacyjnej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic; w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się inne trasy ciągów kanalizacyjnych (dotyczy to w szczególności wyposażenia terenów MW2 i MW3).

§ 14.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji i budowy obiektów oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki obszaru objętego planem:

- 1) urządzenia elektroenergetyczne na terenie oznaczonym symbolem EE1 - GPZ Klucznikowice mogą być przebudowywane i rozbudowywane, stosownie do potrzeb,
- 2) źródłem zaopatrzenia osiedla Wysokie Brzegi w energię elektryczną pozostaje system zaopatrzenia miasta Oświęcimia, poprzez linię 15 kV i stacje transformatorowe 15/0,4 kV, zasilane z GPZ Klucznikowice,
- 3) utrzymuje się tereny istniejących, lokalnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowej położonej na wydzielonym terenie, oznaczonej symbolem EE2 oraz stacji usytuowanych wewnątrz terenów MW1 i U2; istniejące stacje - stosownie do treści uzgodnienia z zarządcą urządzeń elektroenergetycznych posiadają rezerwy mocy i mogą być wykorzystane do obsługi terenów objętych planem; niezależnie od tego, w przypadku potrzeby, możliwa jest budowa nowych stacji transformatorowych na terenie MW2 lub MW3,
- 4) ewentualne, nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze, transformujące średnie na niskie napięcie o których mowa w pkt 3 należy:
 - a) lokalizować na gruntach stanowiących własność komunalną; dopuszcza się inne usytuowanie stacji stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
 - b) budować w wykonaniu wewnętrznym, jako stacje wolnostojące o zminimalizowanych gabarytach i wystroju harmonizującym z otaczającą zabudową lub jako stacje wewnętrzne wbudowane w obiekty,
 - c) stacje transformatorowo-rozdzielcze, wbudowane w obiekty kubaturowe, nie mogą być sytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 5) nową sieć rozdzielczą średniego i niskiego napięcia należy wykonywać wyłącznie w wersji kablowej,
- 6) linie kablowe należy układać w obrębie linii rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni; w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się inne trasy linii kablowych (dotyczy to w szczególności wyposażenia terenów MW2 i MW3),

- 7) sieć średniego i niskiego napięcia należy rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności zabudowy terenu objętego planem.

§ 15.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz obszaru objętego planem:

- 1) wyposażenie terenów zabudowy w gaz z systemu zaopatrzenia miasta; zasilanie z istniejących gazociągów niskoprężnych \varnothing 110, 150 i 80,
- 2) w celu zaopatrzenia terenu, niezbędna jest budowa nowych odcinków sieci gazowej, z wykorzystaniem i nawiązaniem do sieci istniejącej,
- 3) sieci gazowe powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni; w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się inne trasy gazociągów (dotyczy to w szczególności wyposażenia terenów MW2 i MW3),
- 4) zapewnienia odpowiednich odległości zabudowy oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, stosownie do obowiązujących przepisów,

§ 16.

Ustala się następujące zasady wyposażenia w ciepło obszaru objętego planem:

- 1) całość terenów przeznaczonych pod zabudowę MW oraz tereny U1 i U2, powinny być zaopatrzone w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczej; w miarę możliwości z tego systemu należy też zaopatrywać pozostałe usługi i zabudowę jednorodzinną,
- 2) w celu zaopatrzenia terenu, niezbędna jest budowa nowych odcinków sieci ciepłowniczej oraz - w miarę potrzeby - stacji wymienników ciepła, z wykorzystaniem i nawiązaniem do sieci istniejącej,
- 3) ciepłociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni; w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się inne trasy ciepłociągów (dotyczy to w szczególności wyposażenia terenów MW2 i MW3),
- 4) do czasu rozbudowy ww. sieci, na terenach MN dopuszcza się dotychczasowy sposób ogrzewania budynków, z następującymi zaleceniami:

- a) stosowania indywidualnych lub grupowych, lokalnych systemów grzewczych,
- b) wymiany urządzeń grzewczych opalanych węglem lub koksem, ze wskazaniem na urządzenia z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej bądź oleju opałowego.

§ 17.

Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji na obszarze objętym planem:

- 1) urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać w obiektach kubaturowych lub w budynkach wolnostojących o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową, lokalizowanych na terenach objętych planem stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 2) w przypadku konieczności budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je wykonywać w sposób nie naruszający estetycznych walorów terenu,
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji wież urządzeń radiokomunikacyjnych,
- 4) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej i układać w obrębie linii rozgraniczających ulic; w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i ekonomicznymi dopuszcza się inne trasy linii (dotyczy to w szczególności wyposażenia terenów MW2 i MW3); w tym przypadku wyznaczenie niezbędnych pasów terenu nastąpi w projekcie budowlanym.
- 5) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych ulic dopuszcza się lokalizację szafek rozdzielczych sieci przewodowej,
- 6) sieć telekomunikacyjną rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności zabudowy terenu objętego planem.

§ 18.

- 1. Szczegółowe rozwiązania w zakresie gospodarki odpadami na obszarze objętym planem powinny być zgodne z zasadami przyjętymi na terenie miasta, a w szczególności z zasadami określonymi w stosownych uchwałach Rady Miejskiej w Oświęcimiu (obecnie regulowanymi uchwałami nr XXXVII/316/97 i nr XI/70/99).

2. W projektach związanych z realizacją poszczególnych przedsięwzięć należy uwzględnić odpowiednie usytuowanie i urządzenia miejsc gromadzenia odpadów, z zapewnieniem możliwości segregacji tych odpadów oraz zapewnieniem wywożenia odpadów niebezpiecznych na specjalne składowisko odpadów szkodliwych,

§ 19.

Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) urządzenia wodociągowe osiedla Wysokie Brzegi powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z zasadą określoną w § 12,
- 2) ulice obsługujące osiedle Wysokie Brzegi, w tym ulice wewnętrzne na terenach MW, powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe; stosownie do zasady określonej w § 10.

ROZDZIAŁ V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20.

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, ustala się w wysokości 10 % ww. wzrostu wartości, stosownie do postanowień art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu traci moc uchwała nr XVII/69/90 Miejskiej Rady Narodowej w Oświęcimiu z dnia 27 kwietnia 1990 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia (Dz. Urz. Woj. Bielskiego Nr 9, poz. 124), w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 23.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 24.

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