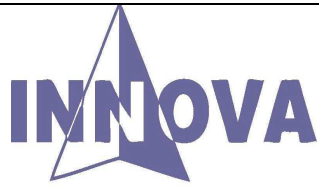


# GMINA OŚWIĘCIM

TEKST ZMIANY  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY OŚWIĘCIM DLA SOŁECTWA BABICE  
*UCHWALONEJ W 2010 r.*

OŚWIĘCIM, MARZEC 2010 r



**INNOVA**  
**Jarosław Osiadacz**  
**ul. Na Polance 12D/5**  
**51-109 Wrocław**

**GŁÓWNY PROJEKTANT:**

**mgr inż. Justyna Maško - Osiadacz**

**projektant urbanista**

**ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA:**

**mgr inż. Małgorzata Maško-Horyza**

**projektant urbanista**

**dr inż. Jarosław Osiadacz**

**zagadnienia ekonomiczne**

**dr Grzegorz Synowiec**

**zagadnienia środowiska  
przyrodniczego**

**mgr inż. Jacek Kurzeja**

**rozwiązania komunikacyjne**

**mgr inż. Artur Wawrzyniak**

**rozwiązania komunikacyjne**

## Spis treści

I.	UWARUNKOWANIA	4
I.1.	Opis stanu istniejącego terenu objętego zmianą Studium	4
I.2.	Stan ładu przestrzennego	4
I.3.	Stan środowiska	5
I.4.	Stan dziedzictwa kulturowego oraz zabytków	6
I.5.	Warunki i jakość życia mieszkańców, zagrożenia	9
I.6.	Potrzeby i możliwości rozwoju	9
I.7.	Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia – zagrożenie powodziowe	10
I.8.	Stan prawny gruntów	11
I.9.	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	11
I.10.	Tereny górnicze	12
I.11.	Inne uwarunkowania	12
II.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM	14
II.1.	Cele i kierunki rozwoju.	14
II.2.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.	14
II.3.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.	15
II.4.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.	21
II.5.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.	22
II.6.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	22
II.7.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	23
II.8.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	23
II.9.	Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym.	24
II.10.	Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.	24
II.11.	Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	24
II.12.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	25
II.13.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	25
II.14.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	26
III.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM	27

# I. UWARUNKOWANIA

## I.1. Opis stanu istniejącego terenu objętego zmianą Studium

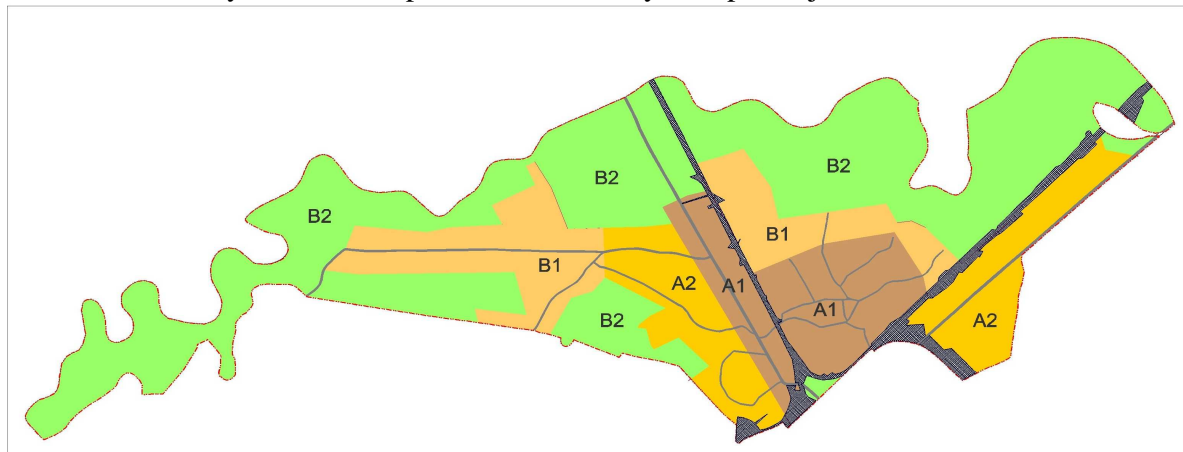
Obszar objęty zmianą Studium dotyczy sołectwa Babice. Jest to wieś sąsiadująca z miastem Oświęcim, położona na prawym brzegu Wisły naprzeciw ujścia do niej Przemszy. Od Soły oddzielona wąskim pasem terenu należącego obecnie do Oświęcimia (kiedyś były to tzw. błonia należące do Babic). Od południa nadwiślańskie tereny stanowią przeważnie łąki i pastwiska pocięte starymi korytami Wisły tzw. wiśliskami. Cały obręb zajmuje 666 ha i zamieszkuje go ok. 1700 osób. Przez jej obszar przebiegają 2 główne drogi: w kierunku północnym do Gliwic oraz w kierunku wschodnim do Chrzanowa. Zabudowa o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowana jest wzdłuż drogi do Gliwic oraz w zespole położonym pomiędzy wspomnianymi już drogami. W tym zespole również znajduje się szkoła, przedszkole oraz Dom Ludowy.

## I.2. Stan ładu przestrzennego

Ocenę stanu ładu przestrzennego, (rozumianego zgodnie z treścią ustawy jako „*take kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno estetyczne*”), odniesiono do obszaru całego sołectwa, w zakresie terenów zabudowanych i niezabudowanych oraz terenów pozostałych, wyznaczając obszary zwane obszarami istniejącej struktury wsi. W ramach tej analizy określono w szczególności:

- 1) obszary **A** – współczesnej urbanizacji podmiejskiej, o gęstej zabudowie w tym:
  - a) obszary **A1** – podmiejskie jednorodne - o co najmniej średnich walorach estetycznych i użytkowych i układzie zabudowy wzdłuż głównych ulic i dróg, lokalnie mogące wymagać modernizacji, przekształceń, wymiany, uzupełnienia,
  - b) obszary **A2** – podmiejskie niejednorodne – o niskich walorach estetycznych i użytkowych, bez wyraźnego układu zabudowy, które powinny ulec przekształceniom, jednakże z powodu dużego zagęszczenia może się to okazać niemożliwe.
- 2) obszary **B** – wiejskie, w tym:
  - a) obszary **B1** – o luźnej zabudowie - wymagające lokalnie przekształceń, wymiany, uzupełnienia,
  - b) obszary **B2** – niezabudowane - wymagające zachowania.

Rozmieszczenie tych obszarów przedstawiono na rycinie poniżej:



### I.3. Stan środowiska

W dużej mierze aktualny pozostaje opis stanu środowiska jak w rozdziale 3 Części I Merytorycznej dokumentacji Studium z 2000r., zatytułowanym Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Oświęcim, wynikające z przyrodniczych cech środowiska i występujących zagrożeń. Również opis stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej zawarty w rozdziale 5.1. – Uwarunkowania rozwoju funkcji rolniczej, nie stracił na swojej aktualności.

Babice położone są w Dolinie Górnej Wisły, na stosunkowo płaskiej powierzchni z niewielkimi spadkami terenu. Na obszarach usytuowanych w sąsiedztwie koryt rzecznych występują obwałowania oraz groble przeciwpowodziowe.

W obszarze opracowania zmiany Studium nie występują obszary ochronne Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Żyzność gleb, charakteryzująca obszary położone w dolinach rzek, sprzyja intensywnemu użytkowaniu rolniczemu. Powoduje to jednak maksymalne wykorzystanie terenu oraz brak zadrzewień i zakrzewień śródpolnych. Z tego powodu w obszarze sołectwa nie jest prowadzona gospodarka leśna. Większość obszaru niezabudowanego jest zatem otwarta, bez występowania większych skupisk drzew, co nie sprzyja kształtowaniu się różnorodności gatunkowej zwierząt i roślin. Jedynie na obszarach wzdłuż koryta Wisły można zaobserwować ciekawe walory przyrodnicze. Znajdują się tam wilgotne łąki, teren porastają płaty trzcinowisk oraz niewysokie wierzby i olchy. Według koncepcji krajowej sieci ECONET, dolina Górnej Wisły stanowi naturalny korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym wzdłuż którego odbywa się migracja zwierząt i roślin.

Bogate florystycznie są również ogrody przydomowe z roślinnością ozdobną. Wśród tego typu zbiorowisk można spotkać gatunki ptaków związane z siedliskami ludzkimi.

Na terenie wsi Babice występuje pomnik przyrody – orzech włoski „Uzdrowiciel”, zlokalizowany przy ul. Grunwaldzkiej 26, ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Małopolskiego nr 14/02 z dnia 31.01.2002r.

Zachodnie krańce sołectwa przylegające do Wisły znajdują się w obrębie obszaru Natura 2000 Dyrektywa Ptasia „Stawy w Brzeszczach” PLB 120009. Natomiast do południowej granicy miasta Oświęcim przylega obszar Natura 2000 Dyrektywa Ptasia „Dolina Dolnej Soły” PLB 120004.

Obszar „Stawy w Brzeszczach” obejmuje kompleksy stawów hodowlanych w dolinie górnej Wisły, położone po obu stronach rzeki. Wisła ma tutaj naturalny charakter, meandruje i w jej dolinie znajduje się sporo niewielkich starorzeczy.

W ostoi występuje co najmniej 14 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 5 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C3 i C6) następujących gatunków ptaków: bączek (PCK), czapla purpurowa (PCK), rybitwa białowąsa (PCK), ślepowron (PCK), kokoszka, krakwa, krwawodziób, śmieszka, zausznik; stosunkowo wysoką liczebność (C7) osiąga: bąk (PCK), rybitwa czarna i perkoz dwuczuby.

Zagrożeniami na tym obszarze są:

- zaniechanie lub zmiana użytkowania stawów hodowlanych,
- likwidacja wysp na stawach i wycinanie zakrzewień,
- likwidacja szuwarów i roślinności wodnej na stawach,

- zmiana przeznaczenia stawów hodowlanych na stawy rekreacyjne,
- zaniechanie gospodarki stawowej,
- regulacja Wisły,
- wycinanie zakrzewień nadrzecznych,
- składowanie odpadów górniczych w jej dolinie.

Ponadto nad Doliną Soły zlokalizowany jest potencjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Soła”, poddany opiniowaniu w maju 2009r., stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późn. zm.). Przylega on do obszaru sołectwa w południowo – wschodniej jego części, przy wałach nad Sołą.

Stanowiska kumaków nizinnych na tym terenie należą do jednych z liczniejszych na terenie woj. Małopolskiego. Obszar jest miejscem występowania 5 typów siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej, w tym dominujących powierzchniowo łągów wierzbowo-topolowych, ale znacznie przekształconych. Ponadto na obszarze tym stwierdzono 7 gatunków zwierząt wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej, w tym 1 gatunek ssaka, 2 gatunki płazów i 3 gatunki ryb. Obszar uzupełnia reprezentację bolenia, brzanki i głowacza białopłetwego w regionie kontynentalnym.

Do głównych zagrożeń obszaru należą:

- intensywne eksploatacja żwiru rzeczno powodująca zanikanie kamienistych tarlisk litofilnych gatunków ryb,
- realizacja programów ochrony przeciwpowodziowej, wynikających z nadmiernej zabudowy terenów zalewowych i polegających na szybkim odprowadzeniu wód powodziowych z obszaru zagrożonego,
- prace wykonywane w korycie rzeki, związane z zabudową hydrotechniczną (utrzymaniem i regulacją wód),
- rolnicze i przemysłowe zagospodarowanie terasy zalewowej jako "ziemi niczyjej",
- zabudowa terenów zalewowych połączona z ubezpieczaniem i nadsypywaniem brzegów prowadząca do stopniowego zmniejszania szerokości koryta rzeczno,
- zanieczyszczenia obszarowe i punktowe (komunalne, small biznes),
- zaśmiecanie koryta rzeczno obcym materiałem skalnym (gruzem) użytym do ubezpieczania brzegów,
- gospodarka wodna na zbiornikach kaskady Soły powyżej obszaru prowadząca do istotnych zmian w reżimie hydrologicznym rzeki powodująca przesuszenie siedlisk nadbrzeżnych w dolinie rzeki,
- wycinka lasów łągowych oraz inwazja obcych gatunków roślin.

#### **I.4. Stan dziedzictwa kulturowego oraz zabytków**

Aktualnym pozostaje opis jak w rozdziale 4 części I Merytorycznej dokumentacji Studium z 2000r., zatytułowanym Uwarunkowania wynikające z wartości kulturowych gminy i ich ochrony.

W przeszłości dla określenia wsi w zachowanych dokumentach historycznych występują nazwy: Babica, Babycza, Babycze, Babice.

Pierwsza wzmianka o Babicach pochodzi z 1314 roku zamieszczona w dokumencie księcia Mieszka Cieszyńskiego. Dotyczy utworzenia tu sołtysostwa przez księcia oraz zwolnienia jej sołtysa Piotra Stosza z Babic koło Oświęcimia od płatności daniny.

W 1457 r. Babice, jako własność książąt oświęcimskich, przechodzą w drodze kupna przez króla polskiego Kazimierza Jagiellończyka całego księstwa Oświęcimsko – Zatorskiego, do dóbr królewskich państwa polskiego. W latach 1470 – 80 odnotowano płatność dziesięciny pieniężnej z łanów kmiecych w Babicach na rzecz Scholasterii Krakowskiej (Uczelni Krakowskiej). Dokumenty z lat: 1496, 1502, 1529 wspominają o folwarku w Babicy należącym do zamku oświęcimskiego. W 1496 r. sąd oficjała krakowskiego rozstrzygnął spór między "szlachetnie urodzonym" Spergetlthem – podstarościm oświęcimskim a klasztorem OO Dominikanów w Oświęcimiu o dziesięcinę snopową z ról folwarcznych m.in. w Babicy, wsi zamku Oświęcimskiego na korzyść klasztoru, ponieważ należała się ona kościołowi parafialnemu w Oświęcimiu, którym wówczas ministrowali Dominikanie. W tym czasie Babice stanowiły wieś służebną zamku oświęcimskiego. W lustracji starostwa oświęcimskiego z 1508 r. zapisano, że do obowiązków mieszkańców wsi należy czyszczenie zamku, wywożenie z niego nieczystości, uprawa kapusty w miejscowym folwarku zamkowym. Pod koniec XVI w. doszły do tego jeszcze obowiązki przy stawach rybnych starostwa. Wspomniany dokument informuje również, że we wsi funkcjonuje prom. W 1584 r. na drodze śląskiej prowadzącej przez Babice wymieniany jest most na Wiśle, przez który przejeżdżali krakowscy kupcy z Krakowa na Śląsk.

Po rozbiorach polski w XVII wieku rola tej drogi jeszcze się zwiększyła, ponieważ Babice stały się ważnym punktem granicznym między ówczesną Galicją a Prusami, które rozgraniczała w tym rejonie Wisła i Przemsza. W Babicach znajdowała się komora celna ponieważ tu rozchodziły się dwie drogi "cłowe", oświęcimska prowadząca przez Gorzów i Chełmek na Śląsk, oraz babicka prowadząca na Kraków. Komora celna została przeniesiona później z Babic w pobliże dworca kolejowego "Oświęcim" w Brzezince.

W tym czasie Babice wraz z innymi wsiami starostwa oświęcimskiego należały dożywotnio do ostatniego starosty Piotra Małachowskiego, który następnie wydzierżawił je Tomaszowi z Brzezia Rusockiemu. Ten z kolei, po śmierci Małachowskiego w 1792 r., część gruntów babickich samowolnie sprzedawał lub rozdał miejscowym chłopom i Żydom. W 1803 r. na publicznej licytacji Babice nabył hrabia Wincenty Bobrowski z Poręby Wielkiej i od razu odsprzedał je Kajetanowi Rusockiemu - właścicielowi pobliskich Broszkowic. Po nim majątek odziedziczyła córka Leokadia Dębska z Oświęcimia a jej spadkobiercy po 1849 r., kiedy zniesiono już pańszczyznę, dobra folwarczne rozprzedali, podobnie jak dobra w Broszkowicach. Na początku roku 1900 w Babicach zorganizowano 2 klasową szkołę i założono Ochotniczą Straż Ogniową.

1 października 1939 r. na terenie Babic odbyło się konspiracyjne zebranie tajnej grupy wojskowych w składzie: rotm. Stanisław Krępa – pseudonim "Trojacki", Mieczysław Jonkisz ("Mietek"), Stanisław Matuszczyk i porucznik Jan Wawrzyczek ("Mariusz", "Danuta"), którzy zorganizowali terenową organizację Związku Walki Zbrojnej (ZWZ).

W czasie okupacji (kwiecień 1941r.) Niemcy wysiedlili mieszkańców Babic wyburzając większą część zagród a na terenie wsi utworzyli gospodarstwo rolne "majątek dworski" w którym pracowali więźniowie z pobliskiego obozu w Oświęcimiu. W 1943r. władze okupacyjne założyły w Babicach podobóz "Wirtschaftshow Babitz". W budynku szkolnym umieszczono więźniarki, a więźniów w oddzielnie wybudowanym baraku. Podobóz otoczony był drutami kolczastymi i podlegał Auschwitz II – Birkenau. Jego mieszkańcy pracowali przy obsłudze koni, pracach polowych i ziemnych, budowali drogi itp. Natomiast kobiety przy hodowli krów, buhajów, kompostowaniu, nawożeniu pól i lżejszych pracach polowych, chociaż widziano jak więźniarki były wykorzystywane jako siła pociągowa do orania pól pługiem. Likwidacja podobozu nastąpiła po ewakuacji więźniów 17 stycznia 1945r.

W obrębie wsi, oprócz wymienionych w rozdziale 4 części I Merytorycznej dokumentacji Studium z 2000r., stanowisk archeologicznych (AZP 102-49 nr st. ob. 7, 8 i 9) występują następujące obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1. dom ul. Śląska 2, mur. ok. 1910r.
2. dom ul. Śląska 3, mur. ok. 1930r.
3. dom ul. Śląska 4, mur. l. 30-te XX w.
4. dom ul. Śląska 7, mur. ok. 1920r.
5. dom ul. Śląska 10, mur. 1910/20
6. dom ul. Śląska 11, mur. 1910/20
7. dom ul. Śląska 22, mur. ok. 1930r.
8. dom ul. Śląska 27, mur. l. 20-te XX w.
9. dom ul. Śląska 29, mur. l. 20-te XX w.
10. chałupa ul. Śląska 30, drewn. kon. XIX w.
11. dom ul. Śląska 33, mur. l. 20-te XX w.
12. chałupa ul. Śląska 34, drewn. 1895r.
13. dom ul. Śląska 36, mur. 1925r. (przebudow.)
14. dom ul. Śląska 41, mur. pocz. XX w. (przebudow.)
15. dom ul. Topolowa 8, mur. ok. 1930r.
16. dom ul. Topolowa 10, mur. ok. 1930r.
17. dom ul. Starowiślana 10, mur. l. 30-te XX w.
18. dom ul. Starowiślana 13, mur. ok. 1935r. (przebudow.)
19. stodoła ul. Kwiatowa 2, drewn. kon. XIX w.
20. figura św. Jana Nepomucena ul. Grunwaldzka 2, kam. XVIII/XIX w.
21. krzyż - kalwaria ul. Grunwaldzka nr 7 kam. 1894r.
22. dom ul. Grunwaldzka 7, mur. ok. 1920
23. figura św. Jana Nepomucena ul. Grunwaldzka 21, kam. 1848, 1949r.
24. dom ul. Grunwaldzka 22, mur. ok. 1910/20r.
25. budynek dróżnika ul. Grunwaldzka 38, mur. ok. 1900r.
26. dom ul. Grunwaldzka 41, mur. ok. 1910 (przebudow.)
27. dom ul. Orzechowa 1, mur. 1910/30r (przebudow.)
28. dom ul. Orzechowa 3, mur. XIX/XX w.
29. dom ul. Orzechowa 6, mur. 1910 (przebudow.)
30. chałupa ul. Załawie 3, drewn. ok. 1910r.
31. dom ul. Lipowa 1, mur. kon. XIX w. (przebudow.)
32. dom ul. Handlowa 6, mur.-drewn. 4 ćw. XIX w.
33. chałupa ul. Handlowa 9, drewn. ok. 1900r.
34. dom ul. Spacerowa 2, mur. ok. 1930r.
35. dom ul. Spacerowa 4, mur. kon. XIX w. 1930r.
36. dom ul. Spacerowa 9, mur. l. 20-te XX w.
37. dom ul. Spacerowa 11, mur. ok. 1910r. (przebudow.)
38. stacja trafo ul. Różana 1, mur. ok. 1930r.
39. dom ul. Różana 3, mur. l. 20-te XX w.
40. dom ul. Różana 5, mur. ok. 1910/20r.
41. dom ul. Różana 8, mur. ok. 1910/20r.

Na terenie wsi nie występują obiekty dziedzictwa kultury współczesnej.



## **I.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, zagrożenia**

W stosunku do opisu stanu jakości życia, zawartego w rozdziale 6 części I Merytorycznej dokumentacji Studium z 2000r., zatytułowanym Uwarunkowania rozwoju funkcji osadniczej, uległy zmianie następujące dane dotyczące wsi Babice:

1. Liczba ludności – 1702 mieszkańców – stan na 31.12.2008r.
2. Zabudowa i urządzenia usług:
  - a) powstała placówka bankowa przy ul. Krakowskiej,
  - b) w Domu Ludowym działa m.in. świetlica środowiskowa, pracownik Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
  - c) ośrodki zdrowia – przychodnia rehabilitacji przy Spółdzielni Inwalidów „Simech”,
  - d) przedszkola – powstało Przedszkole Niepubliczne „Smyk”.

## **I.6. Potrzeby i możliwości rozwoju**

Na podstawie Studium z 2000 roku uchwalono 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodne z kierunkami polityki przestrzennej, określonej w tymże dokumencie.

W trzech z nich większość obszaru w granicach opracowania przeznaczono pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej:

1. miejscowy plan w rejonie ul. Kwiatowej, Soleniec, Starowiślniej (uchwała nr XIII/104/03 z dn. 10.12.03 r.); o pow. ok. 23ha;
2. miejscowy plan w rejonie ul. Spacerowej i Greglów (uchwała nr XXIX/210/05 z dn. 01.06.05r.); o pow. ok. 20ha;
3. miejscowy plan w rejonie ul. Spacerowa, Załawie, Lipowa, Śląska (uchwała nr XIII/105/03 z dn. 10.12.03 i XIII/88/07 z dn. 17.10.07r.); o pow. ok. 20ha;

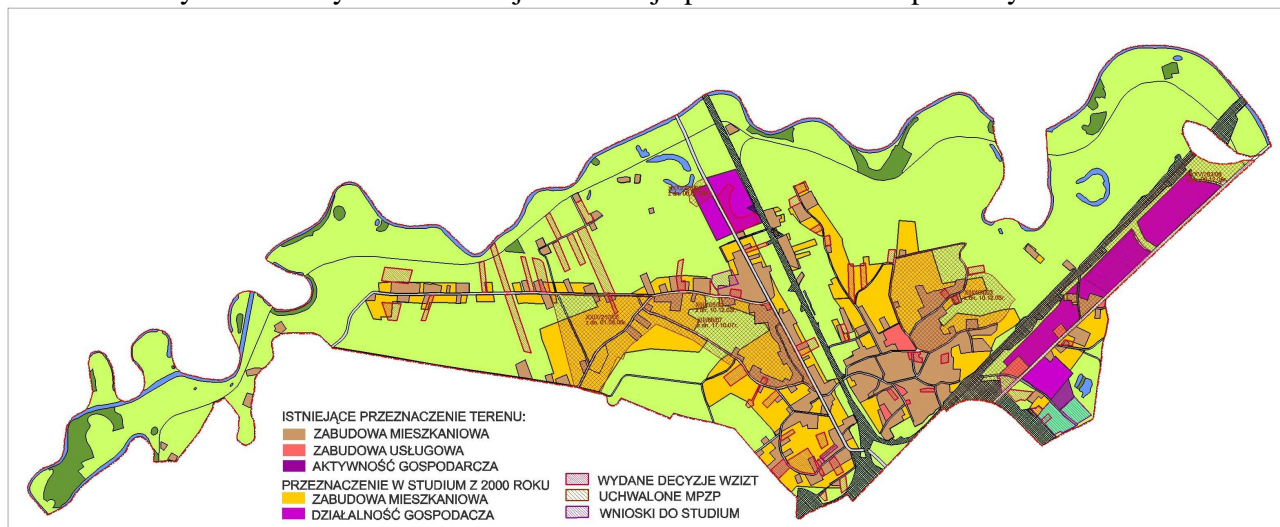
Jeden plan, niewielki obszarowo o pow. ok. 1ha, przy ul. Śląskiej (uchwała nr XXXI/225/05 z dn. 06.07.05r.), wskazuje funkcję terenu pod zabudowę AG, w drugim, obejmującym obszar opracowania wzdłuż ul. Krakowskiej, o pow. ok. 40ha, (uchwała nr XXXVI/262/05 z dn. 29.12.05r) przeznaczono tereny pod AG i U.

Poza terenami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi, wydano od 2003r. około 60 decyzji o warunkach zabudowy, w tym w większości również na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Analizując wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do zmiany Studium dla sołectwa Babice, można zauważyć tendencję do potrzeby zmiany terenów rolniczych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ich lokalizacja pokrywa się i uzupełnia z terenami na które wydano decyzje o warunkach zabudowy. Wydane decyzje wykraczają poza obszar przeznaczony pod zabudowę w Studium z 2000 roku głównie w rejonie ulicy Spacerowej i Łanowej oraz w ramach uzupełnienia istniejących skupisk zabudowy mieszkaniowej.

Sytuacja ta potwierdza ogólnopolską tendencję do zwiększającej się ilości osób migrujących z miast do wsi. Spowodowano to jest zarówno różnicami w cenach mieszkań i domów, możliwościami w dogodnym dojeździe do miejsc pracy w mieście, jak również chęcią życia w spokojniejszym miejscu. Rolą polityki przestrzennej jest zapewnienie harmonijnego rozwoju terenów mieszkaniowych, tak aby nie straciły one uroku bliskości z krajobrazem przyrodniczym, eliminując jednocześnie zbyt duże i kosztowne rozproszenie zabudowy.

Powyższe zmiany oraz tendencje w rozwoju przedstawiono na poniższym schemacie:



W 2000 roku, uchwałą nr XXIII/161/00 Rady Gminy Oświęcim z dnia 28 czerwca 2000 r., przyjęto Strategię rozwoju gminy Oświęcim, w której zapisano Misję Gminy Oświęcim. W dokumencie tym przyjęto również wizję rozwoju oraz cele strategiczne i zadania.

W nawiązaniu do tej Strategii, analizując możliwości rozwoju, można przyjąć, że w sołectwie Babice należy dążyć do:

- harmonijnego rozwoju, zgodnego z zasadami ekorozwoju,
- tworzenia wsi jako miejsca dobrobytu mieszkańców, bezpiecznego, otwartego i przyjaznego dla wszystkich,
- integracji funkcjonalnej z miastem Oświęcim,
- rozwoju układu komunikacyjnego i sieci dróg,
- rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej,
- stać się terenem czystym ekologicznie z rozwiniętą bazą wypoczynkowo - rekreacyjną, a także zagospodarować na cele rekreacyjne oba brzegi Soły i Wisły,
- rozwijać sektor rolniczo - przetwórczy, w tym specjalistyczne gospodarstwa rolne produkujące żywność ekologiczną,
- rozwijać ośrodek sportu wiejskiego i kultury wiejskiej.

Są to potrzeby wynikające nie tylko z indywidualnego interesu właścicieli terenów rolniczych, ale przede wszystkim wspólnoty mieszkaniowej sołectwa Babice.

### **I.7. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia – zagrożenie powodziowe**

W Babicach zdecydowanie przeważają wezbrania opadowe. Ich przyczyną są najczęściej długotrwałe opady deszczu. Wezbrania te występują na ogół od maja do września, szczególnie w miesiącach letnich: czerwcu, lipcu i sierpniu, w szczególności w terenie między wałami, który jest określany mianem obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Na obszarze sołectwa występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, przy obwałowaniach rzeki Wisły i Soły, zgodnie z opisem zawartym w rozdziale 8.7. części I Merytorycznej dokumentacji Studium z 2000r. Na podstawie Studium ochrony przeciwpowodziowej w zlewni Soły, przyjętego w 2008 roku, wyznaczono granice zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie występowania  $Q_{maxp1\%}$ . Obszary zagrożenia powodziowego naniesiono na rysunek – uwarunkowania rozwoju - załącznik nr 2a do uchwały o zmianie Studium.

## **I.8. Stan prawny gruntów**

Większość gruntów w sołectwie stanowią grunty prywatne. Jedynie niewiele ponad 3 % (21ha) to grunty gminne, a około 4,5% to grunty Skarbu Państwa (30ha). Grunty gminne i państwowe to najczęściej drogi, rzeki i rowy, lasy oraz tereny pod usługami publicznymi (szkoła, przedszkole, dom ludowy).

## **I.9. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. W stosunku do opisu stanu komunikacji, zawartego w rozdziale 7 części I Merytorycznej dokumentacji Studium z 2000r., zatytułowanym Uwarunkowania rozwoju komunikacji, uległy zmianie następujące dane, które mają wpływ na charakterystykę obszaru objętego zmianą Studium:

Droga krajowa:

- na kierunku wschód - zachód w stosunku do usytuowania w gminie, a w przypadku Babic, na kierunku północny zachód – południowy wschód: droga krajowa nr 44 (poprzednie oznaczenie – nr 950), relacji Gliwice – Tychy – Oświęcim – Zator – Sidzina.

Droga wojewódzka:

- na kierunku północ - południe w stosunku do usytuowania w gminie, a w przypadku Babic, na kierunku północny wschód – południowy zachód: droga wojewódzka nr 933, relacji Chrzanów – Oświęcim – Brzeszcze – Rzuchów.

Drogi powiatowe:

- po stronie północnej i zachodniej w stosunku do usytuowania w gminie, a w przypadku Babic na kierunku wschód – zachód:
  - nr 1879 K (poprzednie oznaczenie – nr 103) relacji Oświęcim (ul. Nideckiego) - Babice (ul. Grunwaldzka),
  - nr 1877 K (poprzednie oznaczenie – nr 104) relacji Babice - Brzezinka – Harmężę.

2. W stosunku do opisu stanu infrastruktury technicznej, zawartego w rozdziale 8 części I Merytorycznej dokumentacji Studium z 2000r., zatytułowanym Uwarunkowania rozwoju komunalnej infrastruktury technicznej, w znacznym stopniu uległy zmianie dane dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków, które mają wpływ na charakterystykę obszaru objętego zmianą Studium.

Dla środkowej części wsi opracowano projekt budowlany dla sieci kanalizacyjnej, która w pewnym stopniu już została zrealizowana (przy ul. Krakowskiej), a dla pozostałej części zostało wydane pozwolenie na budowę. Przewiduje się przeprowadzenie sieci w szczególności w ulicach: Wspólna, Kresowa, Klonowa, Kolorowa, Grunwaldzka fragment Śląskiej, Topolowa, Handlowa, Różana, Wiśniowa, Orzechowa, Tęczowa, Starowiślna, Pod mostem, Kwiatowa. Projektowana sieć ma być kanalizacją grawitacyjno – tłoczna, odprowadzająca ścieki do oczyszczalni ścieków w Oświęcimiu. Pozostała część wsi w chwili obecnej nie jest przewidziana do objęcia siecią kanalizacji, jednakże ze względu na położenie terenu w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi zaleca się, w zależności od możliwości, skanalizowanie całego obszaru zainwestowania (zurbanizowania) wsi.

Sieć wodociągowa jest stale rozbudowywana, w ramach dostępnych środków w budżecie gminy.

Zmodernizowano również Stację Uzdatniania Wody Zaborze w Oświęcimiu, która jest niezbędnym elementem systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Oświęcim oraz

gminy Osiek i Chełmek. Modernizacja stacji, stanowiąca zakres planowanej inwestycji, była konieczna biorąc pod uwagę wiek oraz stan techniczny jej wyposażenia. Realizacja tej inwestycji wpłynęła na sprawne oraz bezawaryjne działanie urządzeń niezbędnych do uzdatniania wody i infrastruktury towarzyszącej, zmniejszenie kosztów operacyjnych przedsiębiorstwa, zwiększenie bezpieczeństwa pracy systemu uzdatniania wody i obsługi tego systemu przez pracowników, racjonalizację systemu uzdatniania wody oraz poprawę efektywności usług zaopatrzenia w wodę pitną.

Efektom tej modernizacji jest możliwość zapewnienia zrównoważonego rozwoju obszaru oraz przeciwdziałanie jego marginalizacji poprzez zapewnienie ciągłości świadczenia usług dostawy wody pitnej na terenie miasta Oświęcim i gminy Oświęcim oraz gminy Osiek i Chełmek.

## **I.10. Tereny górnicze**

Fragment sołectwa położony jest częściowo w granicach obszaru górniczego „Bieruń I” i terenu górniczego Kopalni KWK Piast., Występują tutaj następujące warunki górniczo – geologiczne:

- 1) podział stratygraficzny i charakterystyka litologiczna warstw geologicznych przedmiotowego rejonu (miąższość):
  - a) 10,0 – 15,0 m - Czwartorzęd (piaski gliny),
  - b) 88,0 - 278,0 m - Trzeciorzęd /iły miocenijskie,
  - c) poniżej - Karbon (warstwy łaziskie z pokładami węgla),
- 2) tektonika górotworu w przedmiotowym rejonie (rozciągłość, upad, dyslokacje, zmycia, uskoki w pokładzie jako granice eksploatacyjne) – rozciągłość NW-SE, upad 3-5°,
- 3) charakterystyka wykształcenia i wartość przemysłowa złoża kopaliny lub jego części – węgiel kamienny, typ węgla 31, 32, złożo wykształcone jest w formie pokładów zalegających regularnie,
- 4) istniejące stosunki wodne – zwierciadło wody gruntowej stabilizuje się na głębokości ok. 2,0 – 3,0 m pod powierzchnią terenu,
- 5) dane charakteryzujące występowanie wstrząsów powodowanych działalnością górniczą – wpływ wstrząsów parasejsmicznych o przyspieszeniu do 200mm/s<sup>2</sup>,
- 6) przewidywane wpływy eksploatacji dokonanej i projektowanej – rysunek zmiany Studium wskazuje zasięg I i II kategorii przydatności terenu do zabudowy,
- 7) przewidywane zmiany stosunków wodnych w związku z eksploatacją górniczą – zmian sytuacji hydrogeologicznej nie przewiduje się.

## **I.11. Inne uwarunkowania**

Na terenie sołectwa Babice nie występują:

- obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, inne niż wymienione w pkt. I.3. i I.4.,
- obszary naturalnych zagrożeń geologicznych,
- strefy ochronne Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, przyjętego uchwałą nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003r., wskazano potencjalne zadania programów rządowych dotyczące dróg krajowych i wojewódzkich, wynikające z:

- a) Koncepcji polityki zagospodarowania przestrzennego kraju,
- b) Polityki i zamierzeń inwestycyjnych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Krakowie,
- c) Strategii Rozwoju Województwa Małopolskiego,
- d) Polityki i zamierzeń inwestycyjnych Zarządu Dróg Wojewódzkich w Krakowie.

Są to następujące planowane inwestycje:

- a) realizacja drogi ekspresowej S1,
- b) modernizacja drogi krajowej nr 44 – obwodnica Oświęcimia,
- c) modernizacja drogi wojewódzkiej nr 933 z obwodnicą Oświęcimia.

## **II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM**

### **II.1. Cele i kierunki rozwoju.**

Określone w studium z 2000 roku cele rozwoju nie uległy dezaktualizacji, jednakże należy zaznaczyć, że w czerwcu 2000 roku, uchwałą Nr XXIII/161/00 została przyjęta nowa strategia gminy Oświęcim. Zapisano w niej Misję i Wizję rozwoju, cele strategiczne ujęte w kilku obszarach oraz opisano zadania wypełniające te cele.

Nadrzędnym celem strategicznym gminy Oświęcim, w tym także sołectwa Babice jest **wzrost poziomu życia mieszkańców, dzięki wykształceniu, przedsiębiorczości i wykorzystaniu lokalnych zasobów.**

Poniżej przedstawiono cele strategiczne rozwoju gminy, które mają odniesienie do polityki przestrzennej we wsi Babice:

#### **1) OBSZAR I - ROZWÓJ GOSPODARCZY + INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- Cel strategiczny

Rozwinięty sektor małych i średnich przedsiębiorstw.

- Cel strategiczny

Efektywne wykorzystanie zasobów rolnych.

#### **2) OBSZAR II - KULTURA I OŚWIATA**

- Cel strategiczny

[...] wykorzystanie własnej sieci placówek oświatowo - wychowawczych do podnoszenia poziomu i jakości wykształcenia społeczeństwa gminy.

- Cel strategiczny

Wykorzystanie obiektów do zagospodarowania na cele (działalność) kulturalno-oświatowe.

#### **3) OBSZAR III - OCHRONA ZDROWIA, REKREACJA I SPORT MASOWY**

- Cel strategiczny

Dobre warunki do aktywnej ochrony zdrowia poprzez rekreację i sport masowy

#### **4) OBSZAR IV - OCHRONA ŚRODOWISKA**

- Cel strategiczny

Ochrona terenów zielonych.

- Cel strategiczny

Budowa sieci kanalizacyjnej na terenie Gminy.

- Cel strategiczny

Tereny zabezpieczone przed zalaniem przez ciek wodny płynący na obszarze gminy.

W syntezie ustaleń dokonano odniesienia w jaki sposób polityka przestrzenna zapisana w zmianie studium może wypełniać powyższe cele strategiczne.

### **II.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Przeważająca funkcja sołectwa Babice, wskazana w Studium z 2000r. to funkcja rozwoju osadnictwa podmiejskiego (A2). Dodatkowo Babice znajdują się w granicach rejonu przyrodniczo – rolniczego (C1). Taki podział zostaje podtrzymany w dokonywanej zmianie

Studium, z weryfikacją przebiegu granic tych stref, w rejonie ulicy Łanowej oraz Soleniec, Kwiatowej i Starowiślnej. Ta korekta wynika z wydanych „decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” na cele zabudowy mieszkaniowej oraz zamiaru ograniczenia ekspansji zabudowy mieszkaniowej na tereny zieleni.

1) W ramach obszarów rozwoju funkcji osadniczych podtrzymuje się i przeznacza nowe tereny na funkcje:

- a) zabudowy mieszkaniowo usługowej o niskiej intensywności (głównie jednorodzinnej), nie związanej z rolnictwem, w obszarach wskazanych w zmienianym Studium z 2000 roku oraz wprowadza się dodatkowe tereny przeznaczone na ten cel, – Mun,
- b) działalności gospodarczej w obszarach wskazanych w zmienianym Studium z 2000 roku oraz wprowadza się dodatkowe tereny przeznaczone na ten cel – DG,
- c) obszarów ogrodów działkowych – ZD.

Dodaje się również nowe funkcje:

- d) zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, jednorodzinnej na dużych działkach; z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej – ME,
- e) zabudowy usługowej – U, obejmującej głównie usługi publiczne (UP), nieuciążliwe usługi pozostałe (U) oraz tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – UC.

2) W ramach obszarów otwartych podtrzymuje się i wyznacza tereny na następujące funkcje, nadając im w niektórych przypadkach nowe oznaczenia:

- a) obszarów lasów i zadrzewień - ZL,
- b) obszarów zieleni, łąk i pastwisk – ŁP,
- c) obszarów rolnych – R,
- d) terenów śródlądowych wód powierzchniowych - WS.

Analogicznie, w odpowiednich miejscach merytorycznej dokumentacji studium, części II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale 12 i 13, opisujących Politykę przestrzenną i kierunki zagospodarowania, wprowadza się ustalone dokonywaną zmianą nowe funkcje terenów.

### **II.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

Podtrzymuje się w większości wskazane w Rozdziale III Studium z 2000r. kierunki zagospodarowania przestrzennego w podstawowych obszarach funkcjonalnych, wprowadzając niewielkie zmiany, w tym także wynikające z nadania nowych oznaczeń. W związku z tym:

**I.** dodaje się nowy akapit „7a” o poniższej treści:

1. Obszary, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **MUn** w Babcicach, pełnią funkcje mieszkaniowe, jako zespoły zabudowy o charakterze podmiejskim, głównie jednorodzinnej, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej.
2. Zespoły zabudowy w obrębie obszarów MUn powinny być porządkowane, modernizowane i uzupełniane w zakresie zgodnym z funkcjami obszaru, ze szczególnym uwzględnieniem podstawowych urzędzeń usługowych sytuowanych możliwie w centrum układu, oraz

wyposażenia w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna).

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów MUn:
  - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy, z korygowaniem, przy remontach formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
  - 2) eliminowanie, prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów:
    - a. obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych w stosunku do otoczenia bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe bądź inne, zgodne z funkcjami obszaru,
    - b. w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne; sukcesywne eliminowanie działalności gospodarczej z działek mieszkaniowych,
  - 3) wprowadzanie na wolnych działkach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
    - a. przeznaczenia terenu do zabudowy mieszkaniowej nie związanej z rolnictwem, oraz zabudowy usługowej, z wykluczeniem nowej zabudowy zagrodowej,
    - b. realizowaniu zespołów zabudowy mieszkaniowej po uprzednim przygotowaniu terenów pod tę zabudowę, polegającym na podziale terenu na działki budowlane i wyposażeniu ich w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zielen),
    - c. stosowania niewielkich gabarytów zabudowy o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji naziemnych w budynkach mieszkalnych,
    - d. stosowania intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania), nie przekraczającej wielkości 0,6 dla zabudowy mieszkaniowej,
    - e. wydzielania nowych działek budowlanych wynoszących co najmniej 600m<sup>2</sup>,
    - f. utrzymanie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej w wysokości co najmniej 40% działki,
    - g. zakaz lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - 4) dopuszczenie dotychczasowego użytkowania rolniczego, w tym zabudowy zagrodowej,
  - 5) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, zwłaszcza w otoczeniu urządzeń usługowych, utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
  - 6) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
    - a. modernizacja dróg i ulic (poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni towarzyszącej); tereny MUn położone przy drogach krajowych i wojewódzkich powinny być obsługiwane wewnętrznym, układem komunikacyjnym, z ograniczeniem liczby wjazdów na ww. drogi,
    - b. zapewnienie niezbędnej ilości parkingów publicznych, zwłaszcza w sąsiedztwie urządzeń usługowych; pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek,
    - c. urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,



- d. zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; uzupełnianie istniejących braków w zakresie infrastruktury technicznej,
- e. zapewnienie ochrony cieków (utrzymanie cieków jako otwartych, odsunięcie budynków, pozostawienie pasów zieleni wzdłuż cieków), ze szczególnym uwzględnieniem miejsc oznaczonych na rysunku zmiany Studium oraz wprowadzenie zakazie grodzienia nieruchomości w odległości 1,5m od krawędzi cieków oraz o konieczności wyznaczenia pasów ochronnych wzdłuż potoków i rzek o szerokości min. 5,0m od brzegów cieków w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i potoków a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków; tereny te są wykluczone spod zabudowy.

**II.** na terenach **DG** w, opisanych w ust.9:

- 1. dodaje się, że zaznaczono je również na rysunku zmiany studium,
- 2. dopuszcza się oprócz wskazanej na tych terenach funkcji przemysłowo składowej, działanie usług, w tym również w formie samodzielnych obiektów,
- 3. dodaje się parametr maksymalnej wysokości zabudowy związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu –12m do najwyższego punktu dachu,
- 4. dodaje się zapis o zakazie lokalizacji na terenach DG obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**III.** dodaje się nowy akapit „11a” o poniższej treści:

- 1. Obszary oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolem **ZD** obejmują tereny ogrodów działkowych w Babicach; działania dotyczące tych terenów polegają na ich utrzymaniu i odpowiednim zagospodarowaniu.
- 2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **ZD**:
  - 1) utrzymanie istniejących zespołów ogrodów działkowych, z możliwością ich poszerzenia oraz tworzenia nowych (na obszarach **R** i **ŁP**)
  - 2) zagospodarowanie terenu stosownie do pełnionej funkcji, z możliwością budowy altan, wspólnych obiektów socjalnych i urządzeniem parkingów dla użytkowników, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej,
  - 3) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia elektroenergetyczne (oświetlenie) oraz urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków.

W związku z dodaniem nowych funkcji w Rozdziale III Studium z 2000r dodaje się następujące akapity:

**I.** akapit „7b” o poniższej treści:

- 1. Obszary, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **ME**, pełnią funkcje mieszkaniowe, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej, nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz zagrodowej wraz z budynkami gospodarczymi związanymi z rolnictwem.
- 2. Zespoły zabudowy w obrębie obszarów **ME** powinny być porządkowane, uzupełniane w zakresie zgodnym z funkcjami obszaru, ze szczególnym uwzględnieniem wyposażenia w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń).
- 3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **ME**:
  - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy, z korygowaniem, przy remontach formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,

- 2) eliminowanie w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami obszaru i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 3) wprowadzanie na wolnych działkach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
  - a. realizowaniu zespołów zabudowy mieszkaniowej po uprzednim przygotowaniu terenów pod tę zabudowę, polegającym na podziale terenu na działki budowlane i wyposażeniu ich w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń),
  - b. stosowania niewielkich gabarytów zabudowy o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji naziemnych w budynkach mieszkalnych,
  - c. stosowania intensywności zabudowy (rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni obszaru zainwestowania), nie przekraczającej wielkości 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej i 0,5 dla zabudowy zagrodowej,
  - d. wydzielania nowych działek budowlanych wynoszących co najmniej 1000m<sup>2</sup>,
  - e. utrzymanie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej w wysokości co najmniej 50% działki,
  - f. zakaz lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
  - g. wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, zwłaszcza w otoczeniu urządzeń usługowych, utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień oraz wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 4) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
  - a. modernizacja dróg i ulic (poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),
  - b. zapewnienie niezbędnej ilości parkingów publicznych, zwłaszcza w sąsiedztwie urządzeń usługowych; pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek,
  - c. urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 5) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z systemów gminnych, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze - z wyposażeniem w pierwszej kolejności głównych zespołów zabudowy; w przysiółkach i w istniejącej zabudowie rozproszonej - uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych,
- 6) zapewnienie ochrony cieków (utrzymanie cieków jako otwartych, odsunięcie budynków, pozostawienie pasów zieleni wzdłuż cieków), ze szczególnym uwzględnieniem miejsc oznaczonych na rysunku zmiany Studium.

## II. akapit „9a” o poniższej treści:

1. Obszary oznaczone na rysunku zmiany Studium dla Babic symbolem U – zabudowy usługowej, pełnią funkcje usług nieuciążliwych o szerokim zakresie, oznaczone symbolem UP – funkcje usług publicznych (szkoły, przedszkola, biblioteki), a także

- oznaczone symbolem UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
2. Działania w stosunku do obszarów U, UP i UC polegają na utrzymaniu oraz rozwijaniu działalności usługowej, handlowej i usług powszechnych, pod warunkiem jej nieuciążliwości w stosunku do otoczenia, oraz na wyposażaniu tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna, zieleń urządzona), jako podstawowego warunku utrzymania i rozwijania działalności usługowej.
  3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **U i UP**:
    - 1) remonty i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru,
    - 2) wprowadzanie, na wolnych terenach nowej zabudowy i urządzeń działalności usługowej i usług publicznych oraz technicznej obsługi gminy, pod warunkiem stosowania technologii nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia,
    - 3) stosowanie niewielkich gabarytów obiektów budowlanych, o maksymalnej wysokości 15,0m,
    - 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni terenu,
    - 5) na terenach U dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, określonej jak dla funkcji MUn,
    - 6) utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, utworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż granic poszczególnych obszarów, sąsiadujących z zespołami zabudowy mieszkaniowej,
    - 7) dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz usuwanie barier architektonicznych i komunikacyjnych,
    - 8) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych; pojazdy związane z prowadzeniem usług powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników; tereny położone przy drogach krajowych i wojewódzkich powinny być obsługiwane wewnętrznym, układem komunikacyjnym, z ograniczeniem liczby wjazdów na ww. drogi,
    - 9) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną działek i obiektów istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; wyprzedzające wyposażenie w infrastrukturę techniczną, w tym w urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków nowych działek przeznaczanych pod działalność gospodarczą, jako warunek uruchomienia danej działalności.
  4. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru **UC**:
    - 1) remonty i rozbudowa urządzeń zgodnych z funkcją obszaru,
    - 2) wprowadzanie, na wolnych terenach nowej zabudowy i urządzeń działalności usługowej i handlowej pod warunkiem stosowania technologii nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia.
    - 3) stosowanie obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 15,0m
    - 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni terenu
    - 5) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej, określonej jak dla funkcji U,
    - 6) utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, utworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż granic poszczególnych obszarów, sąsiadujących z zespołami zabudowy mieszkaniowej,

- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych; zapewnienie miejsc do parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych inwestorów w ilości minimalnej 3,5 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 8) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną działek i obiektów istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; wyprzedzające wyposażenie w infrastrukturę techniczną, w tym w urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków nowych działek przeznaczanych pod działalność gospodarczą, jako warunek uruchomienia danej działalności.

Podtrzymuje się również kierunki zagospodarowania przestrzennego w podstawowych obszarach funkcjonalnych terenów otwartych, opisanych w rozdziale IV Studium z 2000r., wprowadzając jedynie zmiany wynikające z nadania nowych oznaczeń oraz podkreślenia zakazu zabudowy. W związku z tym, podkreślając jedynie, obszary wskazane pod zakaz zabudowy:

**I.** dodaje się akapit „13a” o poniższej treści:

1. Obszary oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolem **ZL** obejmują tereny lasów i zadrzewień w Babicach, stanowią istotne elementy systemu przyrodniczego gminy.
2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **ZL**:
  - 1) ochronie podlegają przyrodnicze i krajobrazowe tych terenów; istniejące lasy powinny być traktowane jako lasy ochronne: wodo- i glebochronne oraz przeciwoerozyjne,
  - 2) należy uregulować granicę rolno leśną; proponuje się zalesienie lub zadrzewienie wskazanych terenów; działania te powinny dotyczyć zwłaszcza stromych stoków, terenów zagrożonych erozją i terenów źródłiskowych,
  - 3) dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki leśnej i wodnej,
  - 4) utrzymuje się istniejące ciągi infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnienia (nowe linie elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych itp.), wyłącznie w przypadkach niemożności ominięcia terenów leśnych,
  - 5) trasy turystyczne, piesze rowerowe i konne należy prowadzić na obrzeżach lasów, lub z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych,
  - 6) nie dopuszcza się innej zabudowy niż wskazana przepisami odrębnymi.

**II.** w ust. 14 dodaje się że tereny zaznaczono również na rysunku zmiany studium, a także dodaje się pkt 5a), określający, że na terenach **LP**, obejmujących łąki i pastwiska w Babicach, poza dopuszczonymi w pkt 4 i 5 korektami wprowadza się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów służących ochronie akustycznej od torów kolejowych.

**III.** dodaje się akapit „15a” o następującej treści:

1. Obszary oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolem **R** pełnią funkcje rolnicze w Babicach.
2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **R**, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
  - 1) wzmożoną ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu,
  - 2) wykorzystanie terenów na cele produkcji rolniczej, stosownie do ich predyspozycji,
  - 3) dopuszcza się korekty zasięgu terenów osadniczych wyznaczonych na rysunku Studium (ME, MUn) polegające na zmianie głębokości działek, które przylegają do dróg istniejących lub projektowanych na tych terenach osadniczych; wyklucza się sytuowanie nowej zabudowy w rozproszeniu,

- 4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się:
  - a. urządzenia działalności gospodarczej związanej z rolnictwem, w tym w szczególności - wymagającej zachowania określonych odległości od zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - b. urządzenia związane z gospodarką leśną i wodną,
- 5) tereny mogą być wykorzystane dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
  - a. ruch turystyczny pieszy, rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
  - b. dopuszcza się urządzenie miejsc odpoczynku,
- 6) utrzymuje się istniejące trasy komunikacyjne i ciągi infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień (np. nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, linie elektroenergetyczne, gazociągi, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych itp.).

**IV.** dodaje się akapit „15b” o następującej treści:

1. Obszary oznaczone na rysunku zmiany Studium symbolem **WS** pełnią funkcje śródlądowych wód powierzchniowych.
2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **WS**, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
  - 1) wzmożoną ochronę przestrzeni przyrodniczej i krajobrazowych wartości terenu,
  - 2) dopuszcza się urządzenia związane z gospodarką wodną, przeprawami mostowymi oraz urządzenia melioracji,
  - 3) tereny mogą być wykorzystane dla turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
    - a. ruch turystyczny pieszy, rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
    - b. dopuszcza się urządzenie miejsc odpoczynku.

#### **II.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.**

Podtrzymuje się w pełni zasady opisane w Rozdziale II ust. 5 Studium z 2000r., dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu. Z uwagi na występowanie obszarów Natura 2000 dodaje się pkt 4) określający zasady polityki przestrzennej w tym zakresie, o następującej treści:

- 4) ochronę siedlisk przyrodniczych objętych ochroną w ramach Natura 2000 : zatwierdzony obszar „Stare Brzeszcze” oraz potencjalny obszar „Dolina Dolnej Soły”, położonych we wsi Babice, polegającą na eliminowaniu zagrożeń dla poszczególnych obszarów, opisanych w części uwarunkowań, w ust. I.3. Szczegółowy zakres ochrony powinien zostać ustalony w planach zadań ochronnych oraz planach ochrony, sporządzanych zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

## **II.5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1) Dla obiektów historycznych w Babicach, ujętych w ewidencji zabytków, ustala się następujące kierunki rewaloryzacji:

- a. zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym,
  - b. utrzymanie lub przywrócenie, w miarę możliwości, historycznej kompozycji elewacji, skali otworów, okiennych i drzwiowych oraz ich rozmieszczenia, detalu architektonicznego,
  - c. objęcie formami ochrony prawnej, takimi jak plan miejscowy,
  - d. w przypadku dekapitalizacji obiektów zabytkowych, wykonanie przed rozbiórką szczegółowej, dokumentacji zabytku, zawierającej inwentaryzację architektoniczną, dokumentację fotograficzną bryły i detali architektonicznych budynku i dołączenie dokumentacji do zasobów gminnej ewidencji zabytków,
  - e. zakaz lokalizowania elementów dekomponujących elewacje, zwłaszcza od strony przestrzeni publicznych, to jest dużych tablic reklamowych, instalacji, rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych,
  - f. zakaz umieszczania na elewacjach reklam wielkogabarytowych,
  - g. dopuszcza się zmiany przeznaczenia, po wykonaniu uprzedniej inwentaryzacji konserwatorsko – budowlanej,
  - h. w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się prace zmieniające wygląd i rozplanowanie, po wykonaniu uprzedniej inwentaryzacji konserwatorsko–budowlanej.
- 2) W związku z wyznaczeniem stref ochrony stanowisk archeologicznych nr AZP 102-49 nr st. ob. 7, AZP 102-49 nr st. ob. 8 i AZP 102-49 nr st. ob. 9, wprowadza się zasady ochrony, określone w przepisach odrębnych.

## **II.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

Podtrzymuje się zasady opisane w Rozdziale V ust. 19 Studium z 2000r. oraz w dokumentacji merytorycznej – Kierunki, dotyczące kierunków rozwoju systemu komunikacji.

W ust. 2. pkt 1 Studium oraz w ust. 14.5.1 dokumentacji merytorycznej dotyczących projektowanej drogi S1 dodaje się następujące informacje:

Przebieg drogi S-1 przez teren gminy, jak i sołectwa Babice jest jednym z wariantów. Na wybór wariantu będą miały m.in. wpływ stanowiska Komitetu ds. Dziedzictwa Kulturowego w Polsce oraz ekspertów UNESCO, postulujących oddalenie przebiegu trasy S1 od byłego obozu Auschwitz-Birkenau, a także regionalnych Dyrekcji Ochrony Środowiska województwa śląskiego i małopolskiego, w zakresie ochrony obszaru Natura 2000 (stawy w Brzeszczach, Dolina Dolnej Soły). Przy wyborze optymalnego przebiegu tego odcinka drogi uwzględnione zostaną również rola i funkcja projektowanej trasy w obsłudze komunikacyjnej mieszkańców obu województw.

Nowo projektowany odcinek drogi ekspresowej S1 będzie miał długość 40 km, a rezerwowany pas terenu powinien mieć szerokość zgodną z przepisami odrębnymi. Przewiduje się, że realizacja tego odcinka powinna nastąpić w latach 2011-13.

W ust. 4 dodaje się punkt 4) określający parametry dróg oraz zasady rozwoju lokalnego układu komunikacyjnego w sołectwie Babice:

- a) dla nowoprojektowanych dróg klasy L (lokalnych) i D (dojazdowych) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z przepisami odrębnymi,
- b) zagospodarowanie w strefie przyległej bezpośrednio do drogi krajowej nr 44 należy planować uwzględniając obsługę komunikacyjną poprzez istniejące podłączenia do drogi krajowej i rozbudowany układ dróg lokalnych. W szczególności drogi dojazdowe powinny być zaplanowane w obszarach usługowych położonych bezpośrednio przy drodze krajowej. Zaleca się przyjąć podobne zasady dla terenów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 933. Celem zapewnienia właściwych, zgodnych z wymogami przepisów szczególnych, odpowiednich warunków bezpieczeństwa ruchu, połączenie obszaru z drogą krajową i wojewódzką należy ustalić w sposób zgodny z wymogami Rozporządzenia z dnia 2 marca 1999r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej -w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ( Dz. U. nr 43 , poz.430 z 1999 r. z późn. zm.), na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi publicznej.

W zakresie transportu kolejowego, dla wyeliminowania ograniczeń dla jego odpowiedniego rozwoju wymaga się zachowania odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku lokalizacji obiektów i budynków na terenach bezpośrednio sąsiadujących z linią kolejową wymagane jest uzyskanie uzgodnienia od zarządcy linii kolejowych.

## **II.7. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

Podtrzymuje się w zasady opisane w Rozdziale V od ust. 20 do ust. 26 Studium z 2000r., oraz w dokumentacji merytorycznej – Kierunki, dotyczące kierunków rozwoju systemu infrastruktury technicznej.

W ust. 23 pkt 2 ppkt 1b) Studium oraz ust 15.2. dokumentacji merytorycznej, dotyczących pasów terenów wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych dodaje się następujące ustalenia:

W przypadku przebudowy linii 220kV (w szczególności dotyczy to linii relacji Bieruń – Komorowice – Buczyna Poreba – Poreba Czeczott, przebiegającą m.in. przez teren Babic) na linię trójtorową 2x400kV + 220kV pas wolny od zabudowy powinien wynosić minimum 70m (po 35 m z każdej strony od osi linii).

## **II.8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Tereny wskazane na rysunku zmiany Studium jako usługi publiczne UP wyznacza się jako tereny pod prowadzenie i rozwój inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Podtrzymuje się ponadto ustalenia Rozdziału VI, opisane w akapicie 30 zmienianego Studium.

## **II.9. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym.**

Oprócz wymienianych już wcześniej realizacji drogowych: drogi ekspresowej S1, modernizacji drogi krajowej nr 44 oraz drogi wojewódzkiej nr 933 z obwodnicą Oświęcimia, w obszarze objętym zmianą Studium nie występują zadania o znaczeniu ponadlokalnym oraz zadania rządowe wpisane do rejestru programów, o których mowa w obowiązujących przepisach.

## **II.10. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Z uwagi na brak ostatecznej decyzji w stosunku do wyboru wariantu przebiegu planowanej drogi ekspresowej, co wiąże się z brakiem pewności o lokalizacji jej w obrębie Babice, rezygnuje się z obowiązku sporządzenia planu wskazanego w zmienianym Studium (w akapicie 31) dla terenów związanych z projektowaną drogą S-1 i obejścia miasta Oświęcimia. W przypadku wyboru wariantu, który będzie przewidywał lokalizację na terenie sołectwa Babice, zaleca się sporządzenie planu miejscowego w zakresie minimum pasa szerokości 50m oraz ewentualnych rozjazdów.

Wyłącza się również z obowiązku sporządzenia planu tereny oznaczone w rysunku Studium symbolami MN i MZ, również wskazane w tym akapicie (w pkt 1 i 2).

Natomiast z uwagi na wyznaczenie terenu UC (teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>) w rejonie ul. Krakowskiej, wskazuje się na obowiązek sporządzenia planu w tym obszarze.

W obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych oraz terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## **II.11. Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

- 1) Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:
  - a) obszar wzdłuż ul. Śląskiej, o powierzchni około 9ha, który gmina zamierza przeznaczyć na cele działalności gospodarczej i usługowej,
  - b) obszar przy ulicy Wiśniowej, o powierzchni około 8ha, który gmina zamierza przeznaczyć na cele zabudowy mieszkaniowej,
  - c) niewielkie obszary w rejonie ulic Kolorowej, Kresowej, Wspólnej, Starowiślniej oraz Spacerowej, o łącznej powierzchni około 9ha, który gmina zamierza przeznaczyć na cele zabudowy mieszkaniowej.



- 2) Zgodnie z wnioskiem GDDKiA opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte tereny przy drodze krajowej. Należy wykluczyć możliwość dokonywania zmian przeznaczenia dla pojedynczych działek. Plany miejscowe powinny obejmować obszary o wielkości umożliwiającej wyznaczenie dróg, powiązanych z istniejącym układem komunikacyjnym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **II.12. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Przyjmuje się, iż dalsze użytkowanie obszarów leśnych i rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinno odbywać się w sposób racjonalny, chroniący ich trwałe wartości. Gwarantując utrzymanie równowagi i proporcji powierzchniowych pomiędzy terenami o charakterze naturalnym - przyrodniczym i terenami przetworzonymi – zurbanizowanymi, tym samym zachowując dla przyszłych pokoleń tradycyjny charakter wsi.

Ponadto podtrzymuje się w pełni zasady określone w Rozdziale IV akapicie 13, 14 i 15 Studium z 2000r. oraz pkt 13.3. merytorycznej dokumentacji studium – część II Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

## **II.13. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

W **strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią** obejmującej obszar międzywała rzeki Wisły i Soły, przeznaczonej do świadomego, okresowego zalewania należy bezwzględnie ograniczyć jakąkolwiek zabudowę nie związaną z funkcją ochrony przeciwpowodziowej, obsługą żeglugi i energetyki oraz turystyki wodnej oraz stopniową likwidację istniejącej zabudowy. W strefie tego rodzaju zalewów powodziowych nie należy wprowadzać zwartych grup zieleni wysokiej i zakrzewień. Na obszarze tym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

W **obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi**, obejmującym tereny położone na zewnątrz strefy bezpośredniego zagrożenia, a także w zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie występowania  $Q_{max}1\%$ , w planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić zasady określone w Rozdziale V ust 28 Studium z 2000 r. Dodatkowo zaleca się, aby w Babicach w tej strefie ograniczać: lokalizację nowej zabudowy, zwłaszcza zakładów produkcyjnych, składów i magazynów paliw płynnych i gazowych, środków chemicznej ochrony roślin i nawozów sztucznych, toksycznych lub żrących substancji i środków chemicznych, przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym oraz budowy i rozbudowy innych obiektów grożących skażeniem środowiska. W strefie tej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy pełnej świadomości inwestora o potencjalnych zagrożeniach, o których informacje powinien uzyskać np. z wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wymaga się stosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych. Zaleca się również, w zależności od możliwości, aby wszelka zabudowa była docelowo podłączona do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Obszarem ograniczonego użytkowania jest również obszar ochronny wałów i urządzeń przeciwpowodziowych obejmujący wały przeciwpowodziowe wraz ze strefą ochronną o szerokości 50 m mierzoną od stopy wału. W obszarze tym nie można wykonywać robót

ziemnych (kopania studni, rowów, sadzawek lub stawów) z wyłączeniem robót związanych z budową, modernizacją lub naprawą urządzeń melioracyjnych i ochrony przeciwpowodziowej.

Dodatkowo podtrzymuje się kierunki działań w zakresie ochrony przed powodzią, wskazane w rozdziale 15.7 części II Merytorycznej dokumentacji Studium z 2000r.

W obszarze objętym zmianą Studium nie zarejestrowano terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### **II.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Na rysunku zmiany Studium wskazuje się tereny zamknięte, związane z liniami kolejowymi, oznaczone na rysunku zmiany Studium, zgodnie z legendą. Nie wyznacza się dla nich stref ochronnych.

Problematyki zawarte w art.10, ust.2, pkt. 12, 13, 14, 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie występują w obszarze opracowania.

### **III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

Zakres przyjętych w zmianie studium ustaleń obejmuje zgodnie z podjętą w tej sprawie uchwałą nr XXII/163/08 Rady Gminy Oświęcim z dnia 2 lipca 2008:

- 1) zmiany przeznaczenia niektórych fragmentów w całym obrębie Babice,
- 2) aktualizację ustaleń w tekście Studium, dotyczących obrębu Babice.

W związku z potrzebą uwzględnienia nowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy i uzupełnienia przyjętego w I edycji studium jego układu przestrzennego o nowe tereny, wskazane do zainwestowania (lub zmiany ustalonej dla nich funkcji), wskazuje się główne zmiany przeznaczenia lub inne formy zainwestowania:

- 1) na terenach położonych przy ul. Krakowskiej oraz ul. Śląskiej, jako tereny działalności gospodarczej oraz zabudowy usługowej w szerokim zakresie (DG, UC),
- 2) na terenach położonych wzdłuż ul. Spacerowej, jako tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (ME).

Wprowadzono również ustalenia zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Duży wpływ na zmianę struktury przestrzennej wsi miały również wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Wyżej wymienione uzupełnienia nie naruszają generalnych zasad rozwoju przestrzennego wsi oraz gminy, przyjętego w I edycji studium i stanowią uzupełnienie jego układu przestrzennego. Przy określaniu zasad rozwoju przestrzennego w/w jednostek, określonych w dziale I, kierowano się utrzymaniem w maksymalnym stopniu zasad, jakie określone zostały w I edycji studium. Wypełniono również przyjęte w Strategii rozwoju gminy Oświęcim cele strategiczne, określając kierunki polityki przestrzennej wsi:

- 1) Cele strategiczne z obszaru I - **ROZWÓJ GOSPODARCZY + INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**
  - zagwarantowanie możliwości rozwoju małych przedsiębiorstw na terenach mieszkaniowych, a średnich na terenach wskazanych pod działalność gospodarczą,
  - pozostawienie w użytkowaniu rolniczym terenów o wysokich klasach bonitacyjnych,
  - określenie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej oraz dróg obsługujących nowe tereny inwestycyjne.
- 2) Cele strategiczne z obszaru II - **KULTURA I OŚWIATA**
  - utrzymanie funkcji obecnego Domu Ludowego oraz szkoły i przedszkola, poprzez wyraźne wydzielenie terenów przeznaczonych na usługi publiczne.
- 3) Cele strategiczne z obszaru III - **OCHRONA ZDROWIA, REKREACJA I SPORT MASOWY**
  - ustalenie przebiegu ścieżki rowerowej o znaczeniu ponadregionalnym,
  - podejmowanie działań w kierunku lokalizacji boiska sportowego.
- 4) Cele strategiczne z obszaru IV - **OCHRONA ŚRODOWISKA**
  - wyraźne rozdzielenie strefy osadniczej od strefy wolnej od zabudowy, ustalenie zakazów zabudowy,
  - wprowadzenie ustaleń dla obszarów „Natura 2000”,

- ustalenie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji i wodociągów,
- wprowadzenie pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych,
- wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zalewowych.