

**Uchwała Nr .....2017**  
**Rady Gminy Oświęcim**  
z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego w sołectwie Grojec w rejonie ul. Głównej i Al. Ogrodowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 t.j.)

**Rada Gminy Oświęcim**

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oświęcim, przyjętego Uchwałą Nr XI/97/15 Rady Gminy Oświęcim z dnia 24 czerwca 2015 r.

**uchwała:**

**Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego  
w sołectwie Grojec w rejonie ul. Głównej i Al. Ogrodowej**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w sołectwie Grojec w rejonie ul. Głównej i Al. Ogrodowej, o powierzchni 4,3792 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr XXXI/330/17 Rady Gminy Oświęcim z dnia 22 maja 2017 r. – zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – Rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) **załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

**§ 3.** Na Rysunku planu, o którym mowa w **§ 2 pkt 1**, obowiązują następujące oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Oświęcim;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczących obszaru planu o którym mowa w **§ 1**;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elewacji budynków i budowli lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 4) **strefie ochronnej sieci infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć:
  - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne;
  - b) pas terenu wzdłuż sieci, po obu jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii, na jej usunięcie;
- 5) **terenach zabudowy usługowej** - należy przez to rozumieć tereny różnych działalności usługowych spełniających wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób zagospodarowania terenów dopuszczany w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w prawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

**§ 5.1.** Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone na Rysunku planu symbolem:

- 1) **U** – teren zabudowy usługowej;
  - 2) **U,MN** – teren zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
  - 3) **ZŁ** – teren zieleni łąkowej, zadrzewień;
  - 4) **W** – teren wód powierzchniowych.
2. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6.** W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków w obszarze planu: 20 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli w obszarze planu: 20 m;
- 3) geometra dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 7.1.** W granicach planu występują cztery pomniki przyrody:

- 1) Grupa 3 drzew z gatunków: kasztanowiec zwyczajny (*Aesculus hippocastanum*), dąb szypułkowy (*Quercus robur*) grab pospolity (*Carpinus betulus*) – Nr. rejestru woj. – 121306-012;
  - 2) Drzewo z gatunku: kasztanowiec zwyczajny (*Aesculus hippocastanum*) - Nr. rejestru woj. – 121306-004
2. W granicach planu nie występują obszary chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.
3. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 2) nakaz utwardzania placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
  - 3) wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej do cieków albo poprzez lokalne systemy odwodnień powierzchniowych;

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 8.1.** Na całym obszarze objętym planem występują następujące elementy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Zespół pałacowy: pałac, park, resztówka zabudowań gospodarczych (nr rej. A 673/91 z 10.02.1994 r. [A-835/M]);
  - 2) Założenie pałacowo-parkowe w Grojcu, gm. Oświęcim (nr rej. A-128/M z 11.01.2008 r.);
2. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską ustala się:
- 1) nakaz konserwacji i rewitalizacji obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakaz ochrony układu przestrzennego założenia pałacowo-parkowego;
  - 3) nakaz ochrony i zachowania cieków wodnych, stawów oraz drzewostanu;
  - 4) forma architektoniczna nowej zabudowy musi nawiązywać do stylu, w jakim został wzniesiony pałac wraz z zabudową gospodarczą (materiały, kolorystyka).

3. Na obszarze objętym planem nie występują elementy dóbr kultury współczesnej.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

**§ 9.** Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego „Oświęcim – Polanka” na całym obszarze objętym planem.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) udokumentowane zasoby wód podziemnych;
- 2) obszary i tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zalewowe;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11. 1.** W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez sieć drogową przylegająca do obszaru planu, określoną na załączniku nr 1, jako kierunek powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym;
- 2) dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem **U** ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych wynoszącą - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem **U,MN** ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych wynoszącą:
  - a) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce na jedno mieszkanie;
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:
  - a) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc;
  - b) 4 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 15 do 30 miejsc;
  - c) 6 miejsc przy liczbie miejsc parkingowego od 30 do 100 miejsc;
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc na parkingu, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100 miejsc.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejących sieci i urządzeń wodociągowych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z istniejących w terenie urządzeń i sieci niskiego napięcia;
- b) poprzez budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny: wykorzystanie istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.
- 5) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne rozwiązania;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12.** Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 13. 1.** Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

- 2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące zasady i warunki:
  - 1) minimalne szerokości frontów działek - 20 m;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 1200 m<sup>2</sup>.
- 3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 20 stopni.

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy**

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa**;
- 2) dopuszcza się:
  - a) garaże, obiekty zaplecza technicznego, magazynowego, socjalnego, sanitarnego i biurowego;
  - b) budynki zamieszkania zbiorowego;
  - c) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe;
  - d) zieleń izolacyjna, ozdobna i urządzona;
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) ustala się parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 50m.
2. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U,MN**, dla którego:
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa z uzupełniającą zabudową mieszkaniową jednorodzinną;**
  - 2) dopuszcza się:
    - a) garaże, obiekty zaplecza technicznego, magazynowego, socjalnego, sanitarnego i biurowego;
    - b) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe;
    - c) zieleń izolacyjna, ozdobna i urządzona;
    - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
    - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
    - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
    - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20m.
3. Wyznacza się teren zieleni łąkowej, zadrzewień oznaczony na Rysunku planu symbolem **ZŁ**, dla którego:
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: **zielen łąkowa, zadrzewienia, zieleń urządzona, łąki;**
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zieleń izolacyjna, ozdobna i urządzona;
    - b) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
    - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
    - d) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe;
    - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na Rysunku planu symbolem **W**, dla którego:
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: **wody powierzchniowe śródlądowe;**
  - 2) dopuszcza się:
    - a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji wodnej;

- b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej związane z gospodarowaniem wodami i ich retencją.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości dla terenów w obszarze objętym planem:

- 1) teren o symbolu **U** – 25%
- 2) teren o symbolu **U,MN** – 25%
- 3) teren o symbolu **Zł**- 1%
- 4) teren o symbolu **W** - 1%

**§ 16.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oświęcim.

**§ 17.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Oświęcim.

**§ 18.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

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

**Przewodniczący Rady  
Gminy**

.....  
Piotr Śreniawski