

Uchwała Nr .....  
**Rady Gminy Oświęcim**  
z dnia ..... 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oświęcim  
w części miejscowości Grojec, Rajsko i Zaborze.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz.U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oświęcim uchwalonego Uchwałą Nr IX/97/15 Rady Gminy Oświęcim z dnia 24 czerwca 2015 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Oświęcim uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Oświęcim w części miejscowości Grojec, Rajsko i Zaborze.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 - stanowiący integralną część uchwały - rysunek planu w skali 1:2000 obowiązujący w zakresie:
    - a) granic obszaru objętego planem,
    - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) przeznaczenia terenu wg symboli podanych w § 5-24,
    - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Oświęcim o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – nie stanowiący ustaleń planu;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Oświęcim o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - nie stanowiący ustaleń planu.

**§ 2**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **studium** – należy przez to rozumieć Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Oświęcim przyjęte uchwałą Nr IX/97/15 Rady Gminy Oświęcim z dnia 24 czerwca 2015r.;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;
- 4) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów) w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń urządzonej, niezbędna do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
  - b) sieci uzbrojenia terenu, małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do działki budowlanej;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi na dzień uchwalenia planu;
- 9) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, zdrowia, edukacji, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji, usług bytowych, drobnego rzemiosła oraz inne usługi o zbliżonym charakterze;
- 10) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi dla ludności, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie na środowisko nie powoduje przekroczenia wymaganych na podstawie przepisów szczególnych dopuszczalnych poziomów w zakresie standardów środowiska;
- 12) **frontowej części działki** – należy przez to rozumieć pas terenu od linii rozgraniczającej położonej od strony drogi publicznej, z której działka jest obsługiwana, po nieprzekraczalnej linii zabudowy i pas wzdłuż tej linii o szerokości 15,0 m mierzony od nieprzekraczalnych linii zabudowy w głąb działki budowlanej;
- 13) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę fizycznie istniejącą lub posiadającą ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu uchwalenia planu;
- 14) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe - wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym (w tym tzw. billboardy):
  - a) płaskie - o powierzchni ekspozycji (elewacji) większej niż 6,0 m<sup>2</sup>,
  - b) trójwymiarowe - o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0 m, o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,
  - c) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 4,0 m od poziomu przyległego terenu.
- 15) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 16) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

### § 3

1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

1)	<b>MN.1</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	- §5
2)	<b>MN.2</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	- §6
3)	<b>MNU.1</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	- §7
4)	<b>MNU.2</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	- §8
5)	<b>MNU.3</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	- §9
6)	<b>U.1</b>	- teren usług komercyjnych	- §10
7)	<b>U.2</b>	- teren usług komercyjnych	- §11
8)	<b>U.3</b>	- teren usług komercyjnych	- §12
9)	<b>R.1</b>	- tereny rolnicze	- §13

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Oświęcim w części miejscowości  
Grojec, Rajsko i Zaborze

---

10)	<b>RM.1</b>	- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	- §14
11)	<b>ZR.1</b>	- tereny zieleni naturalnej	- §15
12)	<b>ZL.1</b>	- tereny lasów	- §16
13)	<b>ZL.2</b>	- tereny lasów	- §17
14)	<b>WS.1</b>	- teren wód powierzchniowych – stawów hodowlanych	- §18
15)	<b>WP.1</b>	- tereny wód powierzchniowych płynących	- §19
16)	<b>G.1</b>	- teren infrastruktury gazowniczej	- §20
17)	<b>KDG.1</b>	- tereny dróg publicznych klasy G – głównej	- §21
18)	<b>KDD.1</b>	- tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowej	- §22
19)	<b>KDW.1</b>	- tereny dróg wewnętrznych	- §23
20)	<b>WPp.1</b>	- tereny wałów przeciwpowodziowych	- §24

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) stanowiska archeologiczne;
  - 2) strefa techniczna od istniejących sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) granica Obszaru Specjalnej Ochrony „Dolina Dolnej Soły” PLB120004;
  - 4) granica Specjalnego Obszaru Ochrony „Dolna Soła” PLH120083;
  - 5) zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 6) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) na podstawie „Map Zagrożenia Powodzią sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej”;
  - 7) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) na podstawie „Map Zagrożenia Powodzią sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej”;
  - 8) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) na podstawie „Map Zagrożenia Powodzią sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej”;
  - 9) strefa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
  - 10) granica gminy.
3. Rysunek planu zawiera ponadto następujące oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
- 1) proponowany przebieg planowanej obwodnicy Miasta Oświęcim;
  - 2) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia – 15kV;
  - 3) napowietrzne linie elektroenergetyczne – 110kV;
  - 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna relacji Byczyna – Poręba – 220 kV;
  - 5) istniejąca sieć wodociągowa;
  - 6) istniejące gazociągi wysokoprężne;
  - 7) istniejąca sieć telekomunikacyjna;
  - 8) ciek;
  - 9) fragmenty cieku stałego pod drogami, przekrycie gwarantujące zachowanie ciągłości cieku.
4. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym-cyfrowym np. 1.MN.1, gdzie:
- 1) liczba – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
  - 2) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 3) druga cyfra – oznacza tereny o tym samym przeznaczeniu, o którym mowa w ust 2 pkt 2, ale różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

#### § 4

**1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakaz kształtowania zabudowy w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także

- uwzględniając kształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;
- 2) dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowania takich elementów zagospodarowania terenu jak: dojazdy niewydzielone, ciągi pieszce i pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, uwzględniając przepisy odrębne w tym zakresie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 3) w przypadku lokalizowania ogrodzenia od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, nakłada się obowiązek jego lokalizacji na działce budowlanej nie bliżej niż w linii rozgraniczającej terenu drogi i działki budowlanej;
  - 4) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się zasady realizacji reklam:
    - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów w terenach przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych symbolami MN, MNU, U i RM,
    - b) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych w terenach przeznaczonych do zabudowy, oznaczonych symbolami MNU i U,
    - c) zakaz lokalizacji na obszarze całego planu wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
    - d) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDD i KDW,
    - e) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło w odległości mniejszej niż wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalnie linie zabudowy dla terenów przyległych do terenów dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD i KDW,
    - f) zakaz lokalizacji reklam emitujących światło w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny przyległe do drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG;
  - 6) ustala się dla nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) minimalna wielkość działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      - MN – 600 m<sup>2</sup>,
      - MNU – 800 m<sup>2</sup>,
      - U – 1000 m<sup>2</sup>,
      - dla pozostałych – 20 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontów działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      - MN – 16 m,
      - MNU – 17 m,
      - U – 20 m,
      - dla pozostałych – 4 m.
- 2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) w zakresie ochrony przed hałasem tereny o określonym w planie przeznaczeniu przyporządkowuje się do poszczególnych rodzajów terenów, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
    - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U – jak dla terenów usługowych;
  - 2) należy zachować udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek z istniejącą już zabudową i niespełniających zapisanych w ustaleniach szczegółowych wymagań, gdzie wprowadza się zakaz pomniejszania obecnej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz likwidacji przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania urządzeń wodnych oraz regulacji cieków;
  - 4) zachować warunki wynikające z położenia części terenów – w granicach oznaczonych na rysunku planu – Obszar Specjalnej Ochrony „Dolina Dolnej Soły” – PLB120004;

- 5) zachować warunki wynikające z położenia części terenów – w granicach oznaczonych na rysunku planu Specjalnego Obszaru Ochrony „Dolna Soła”-PLH120083 – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) oznacza się na rysunku planu zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 9 ust. 1. pkt 6c ustawy Prawo Wodne, na którym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ustawy Prawo Wodne;
  - 7) oznacza się na rysunku planu granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) na podstawie „Map Zagrożenia Powodzią sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej”;
  - 8) w granicy obszaru o którym mowa w pkt. 7 przy realizacji inwestycji, należy uwzględnić możliwość wystąpienie lokalnych podtopień i powodzi;
  - 9) zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 10) oznacza się na rysunku planu strefę 50 metrów od stopy wału przeciwpowodziowego, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne.
- 3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) w obszarze stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu, jak i innych odkrytych w trakcie prac ziemnych, działania inwestycyjne w tym prace ziemne prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.
- 4. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) nie określa się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właściciela lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° – 120°,
    - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek gruntu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      - MN – 600 m<sup>2</sup>,
      - MNU – 800 m<sup>2</sup>,
      - U – 1000 m<sup>2</sup>,
      - RM – 1000 m<sup>2</sup>,
      - dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 20 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek gruntu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      - MN – 16 m,
      - MNU – 17 m,
      - U – 20m,
      - RM – 20 m,
      - dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 4 m;
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, w pasie pomiędzy ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu drogi przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
    - b) przebudowę istniejącej zabudowy położonej w liniach rozgraniczających terenu drogi oraz zmianę sposobu użytkowania, z zakazem rozbudowy i nadbudowy, z uwzględnieniem warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;

- 3) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych, jednak nie mniej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy zagrodowej – 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
  - c) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności – 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe przypadające na lokal usługowy, z zastrzeżeniem lit. g,
  - d) dla gastronomii – 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem lit. g,
  - e) dla pozostałych – 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem lit. g,
  - f) miejsca parkingowe i postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja,
  - g) w bilansowaniu miejsc parkingowych dla obiektów określonych w lit. c, d, e przy realizacji miejsc parkingowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej,
  - h) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) w przypadku braku miejsca na zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych i postojowych dla obiektów usługowych i handlowych, dopuszcza się bilansowanie tych miejsc realizowanych na działce budowlanej i ogólnodostępnych parkingach;
- 4) **wysokość obiektów** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III;
- 5) **wskaźnik powierzchni zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III;
- 6) w zakresie architektury ustala się:
  - a) geometria dachu:
    - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45° i symetrii kątów nachylenia tych połaci,
    - dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego tylko na fragmentach zabudowy projektowanej jako element uzupełniający i nie dominujący, np. taras,
    - dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garażowych stosowanie kąta nachylenia połaci dachu w przedziale 15° - 45° oraz dachy jednospadowe w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki,
    - dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku,
  - b) **pokrycie dachu** - dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, gont; w kolorze czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami,
  - c) ściany budynków mieszkalnych i usługowych:
    - nakaz stosowania okładzin ścian typu: tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno), w odcieniach pastelowych, zharmonizowanych z dachem, z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych, kamiennych i murowanych),
    - zakaz stosowania okładzin typu siding, blacha falista, blacha trapezowa, dekoracji typu „połtuczone talerze”, malowideł, mozaiki,
  - d) doświetlenie budynku:
    - możliwość stosowania okien połaciowych lub lukarn,
    - w przypadku stosowania lukarn wymagana jedna forma lukarn w obrębie bryły budynku, nawiązująca do podstawowej formy dachu,
  - e) ogrodzenia:
    - nakaz realizowania ogrodzeń z materiałów typu drewno, kamień, metal, kuty metal itp.,
    - zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o wskaźnikach przekraczających warunki zapisane w ustaleniach niniejszego planu z zakazem ich zwiększania, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 8;

- 8) w przypadku istniejącej zabudowy, której dach może być przebudowany na formę zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się przekroczenie ustalonych w planie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 10%;
- 6. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy, przedstawiony na rysunku planu:
    - a) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem:
      - 1.KDG.1, 2.KDG.1 – drogi publiczne klasy G – główna,
    - b) układ wspomagający obejmuje:
      - 1.KDD.1, 2.KDD.1, 3.KDD.1 – drogi publiczne klasy D – dojazdowe,
      - 1.KDW.1, 2.KDW.1, 3.KDW.1, 4.KDW.1, 5.KDW.1, 6.KDW.1, 7.KDW.1, 8.KDW.1, 9.KDW.1 i 10.KDW.1 – drogi wewnętrzne,
      - niewydzielone liniami rozgraniczającymi dojścia i dojazdy;
  - 2) dojazd do działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej, za pośrednictwem dróg wewnętrznych oraz dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 pkt 15;
  - 3) niewydzielone dojazdy niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych należy tymczasem w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego,
  - 4) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z §4 ust. 5 pkt3;
- 7. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:**
- 1) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi oraz odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz zasadami obowiązującymi w gminie Oświęcim;
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
    - b) doprowadzenie wody w obszar objęty planem poprzez istniejącą sieć wodociągową Ø110 oraz istniejące wodociągi rozdzielcze,
    - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
    - d) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
  - 3) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
    - a) odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej kanalizacji poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej, poprzez realizację szczelnych zbiorników wybieralnych, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie,
    - c) dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - 4) w zakresie kanalizacji deszczowej:
    - a) odprowadzenie wód opadowych do gminnej systemu kanalizacji deszczowej,
    - b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania wód opadowych, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
    - c) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
    - d) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie infrastruktury gazowniczej:
    - a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i planowanej sieci gazociągowej poprzez system gazowej sieci dystrybucyjnej,
    - b) na obszarze całego planu dopuszcza się zmianę przebiegu, budowę, przebudowę i modernizację istniejących obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz dystrybucyjnych;
  - 6) w zakresie infrastruktury energetycznej ustala się:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy w obszarze planu poprzez:
      - istniejące stacje transformatorowe, zlokalizowane poza terenem objętym planem,
      - istniejące i planowe linie elektroenergetyczne SN,

- b) na obszarze całego planu dopuszcza się przebudowę oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/WN oraz linii elektroenergetycznych SN, WN, NN,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię elektroenergetyczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
  - b) na obszarze całego planu dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię cieplną z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) w zakresie infrastruktury teletechnicznej:
- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną nowych odbiorców poprzez wykorzystanie oraz rozbudowę sieci teletechnicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
  - b) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) wysokość obiektów infrastruktury technicznej dostosować do wymogów technologicznych obiektów, jednak nie więcej niż 30 m n.p.t.;
- 10) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, w tym przesyłowych gazociągów wysokoprężnych, linii elektroenergetycznych SN, WN, NN, przesyłowych wodociągów wraz z obiektami i urządzeniami oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) przy realizacji inwestycji nakaz uwzględnienia oznaczonych stref technicznych i przebiegu oznaczonych i nieoznaczonych na rysunku planu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, 110 kV, 220kV; istniejących przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia, istniejącego wodociągu grupowego KRAK i innych sieci infrastruktury technicznej poprzez zachowanie od nich wymaganych odległości;
  - 2) dla wszystkich cieków naturalnych i rowów melioracyjnych znajdujących się w obszarze opracowania obowiązuje ich ochrona i zachowanie ciągłości oraz zakaz zabudowy:
    - a) w pasie 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego lub cieku,
    - b) pasów wolnych od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją cieku, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m - w pasach tych dopuszcza się budowę urządzeń wodnych oraz prowadzenie robót konserwacyjnych i regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym, a także obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 3) pasie o którym mowa w pkt 2 lit. b dopuszcza się:
    - a) budowę urządzeń wodnych, w tym regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym,
    - b) prowadzenie robót konserwacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym;
  - 4) w miejscu przepływu cieku ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości;
  - 5) obowiązek zachowania minimalnych odległości budynków od granicy lasu, wynikających z ochrony przeciwpożarowej.

### Rozdział III

#### Ustalenia szczegółowe

##### §5

- 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN.1, 2.MN.1, 3.MN.1, 4.MN.1, 5.MN.1, 6.MN.1, 7.MN.1, 8.MN.1, 9.MN.1, 10.MN.1, 11.MN.1, 12.MN.1, 13.MN.1, 14.MN.1, 15.MN.1, 16.MN.1**, dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi podstawowe



- b) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz garaży powyżej 3 stanowisk;
  - c) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia;
  - d) dojazdy i dojścia.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
    - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01%;
    - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%;
    - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m;
    - 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6m
    - 7) maksymalna wysokość obiektów małej architektury, wiat i zadaszeń – 3m;
    - 8) maksymalna wysokość podpiwniczenia budynków ponad poziom terenu – 1 m;
    - 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m.
  3. W granicach terenów o których mowa w ust 1. obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym.
  4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

#### §6

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN2, 2.MN.2, 3.MN.2, 4.MN.2** dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi podstawowe
    - b) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz garaży powyżej 3 stanowisk;
    - c) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia;
    - d) dojazdy i dojścia.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01%;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25%;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m;
  - 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6m
  - 7) maksymalna wysokość obiektów małej architektury, wiat i zadaszeń – 3m;
  - 8) maksymalna wysokość podpiwniczenia budynków ponad poziom terenu – 1 m;
  - 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m.
3. W granicach terenów o których mowa w ust 1. obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

#### §7

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNU1, 1.MNU.1, 2.MNU.1, 3.MNU.1, 4.MNU.1, 5.MNU.1, 6.MNU.1, 7.MNU.1, 8.MNU.1, 9.MNU.1, 10.MNU.1**, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
    - b) usługi komercyjne,
    - c) usługi publiczne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz garaży powyżej 3 stanowisk,
    - b) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia,
    - c) dojazdy i dojścia.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Oświęcim w części miejscowości  
Grojec, Rajsko i Zaborze

---

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 %;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 16 m;
  - 6) maksymalna wysokość obiektów gospodarczych i garażowych - 6 m;
  - 7) maksymalna wysokość małej architektury - 3 m;
  - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 35 m.
3. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

### §8

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MNU.2**, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - b) usługi komercyjne,
    - c) usługi publiczne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz garaży powyżej 3 stanowisk,
    - b) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia,
    - c) dojazdy i dojścia.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30 %;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m;
  - 6) maksymalna wysokość obiektów gospodarczych i garażowych - 6 m;
  - 7) maksymalna wysokość małej architektury - 3 m;
  - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 20 m.
3. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

### §9

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1.MNU.3**, dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - b) usługi komercyjne,
    - c) usługi publiczne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz garaży powyżej 3 stanowisk,
    - b) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia,
    - c) dojazdy i dojścia.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25 %;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m;
  - 6) maksymalna wysokość obiektów gospodarczych i garażowych - 6 m;
  - 7) maksymalna wysokość małej architektury - 3 m;
  - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 20 m.
3. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

### §10

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U.1, 2.U.1** dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) wydzielenie funkcji mieszkaniowej w obiekcie usługowym,
    - b) obiekty produkcyjne,
    - c) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - d) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia,
    - e) place, dojazdy oraz dojścia.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,0;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
  - 4) dopuszczona funkcja mieszkaniowa nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej obiektu;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%;
  - 6) maksymalna wysokość budynków usług komercyjnych - 20 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych - 20 m;
  - 8) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3m;
  - 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 40 m;
3. przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizować na zasadach jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w §5 ust.2 niniejszej uchwały.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

### §11

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U.2** dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) wydzielenie funkcji mieszkaniowej w obiekcie usługowym,
    - b) obiekty produkcyjne,
    - c) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - d) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia,
    - e) place, dojazdy oraz dojścia.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
  - 4) dopuszczona funkcja mieszkaniowa nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej obiektu;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%;
  - 6) maksymalna wysokość budynków usług komercyjnych - 16 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych - 16 m;
  - 8) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3m;
  - 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 40 m;
3. przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizować na zasadach jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w §5 ust.2 niniejszej uchwały.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

### §12

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1.U.3** dla którego ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) wydzielenie funkcji mieszkaniowej w obiekcie usługowym,
    - b) obiekty produkcyjne,
    - c) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - d) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia,
    - e) place, dojazdy oraz dojścia.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
  - 4) dopuszczona funkcja mieszkaniowa nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej obiektu;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%;
  - 6) maksymalna wysokość budynków usług komercyjnych - 12 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych - 12 m;
  - 8) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3m;
  - 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków - 20 m;
3. przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizować na zasadach jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w §5 ust.2 niniejszej uchwały.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

### §13

1. Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu symbolami **1.R.1, 2.R.1, 3.R.1, 4.R.1, 5.R.1, 6.R.1, 7.R.1, 8.R.1, 9.R.1, 10.R.1, 11.R.1, 12.R.1, 13.R.1, 14.R.1 i 15.R.1**, dla których ustala się:
  - 1) podstawowe przeznaczenie: uprawy rolne;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) dojazdy i dojścia,
    - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków,
  - 2) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej realizować na zasadach jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określonych w §9 ust.2 niniejszej uchwały.
3. W terenach wyznaczonych w ust.1 dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 4 niniejszej uchwały.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

### §14

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.RM.1**, dla których ustala się:
  - 1) podstawowe przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty małej architektury (altany, kapliczki itp.),
    - b) dojścia, dojazdy.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum – 50%;

- 5) wysokość budynków mieszkalnych oraz gospodarczych i garażowych -12 m;
  - 6) wysokość pozostałych budynków - 7m;
  - 7) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3 m;
  - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 25 m;
3. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

#### §15

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZR.1, 2.ZR.1, 3.ZR.1, 4.ZR.1, 5.ZR.1, 6.ZR.1, 7.ZR.1, 8.ZR.1, 9.ZR.1, 10.ZR.1, 11.ZR.1, 12.ZR.1, 13.ZR.1, 14.ZR.1, 15.ZR.1, 16.ZR.1, 18.ZR.1, 19.ZR.1, 20.ZR.1, 21.ZR.1, 22.ZR.1, 23.ZR.1 i 24.ZR.1**, dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zieleń niska naturalna,
    - b) obudowa biologiczna rzek i cieków;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) wody stojące i płynące, w tym kanały łączące zbiorniki wodne,
    - b) rowy melioracyjne,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) dojazdy, dojścia.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 obowiązuje zakaz realizacji budynków.
3. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

#### § 16

1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZL.1, 2.ZL.1, 3.ZL.1, 4.ZL.1, 5.ZL.1, 6.ZL.1 i 8.ZL.1** obejmujące grunty leśne oznaczone w ewidencji gruntów jako użytki „Ls”.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych i szlaków turystycznych wzdłuż dróg leśnych.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lasów oraz ochrony przyrody.

#### §17

1. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZL.2, 2.ZL.2, 3.ZL.2, 4.ZL.2, 5.ZL.2, 6.ZL.2 i 7.ZL.2** obejmujące grunty niebędące w ewidencji gruntów oznaczonymi jako użytki „Ls”, a wyznaczone w studium do pełnienia funkcji bioklimatycznej i rekreacyjnej.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych i szlaków turystycznych wzdłuż dróg leśnych.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

#### §18

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych – stawów hodowlanych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.WS.1 i 2.WS.1**, dla których ustala się:
  - 1) podstawowe przeznaczenie: stawy hodowlane;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki produkcyjne związane bezpośrednio z hodowlą ryb,
    - b) dojścia i dojazdy.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10%;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum – 80%;
  - 5) wysokość budynków produkcyjnych związanych bezpośrednio z hodowlą ryb - 12 m;

- 6) wysokość pozostałych budynków - 12m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 20 m;
3. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

#### §19

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych płynących**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.WP.1, 2.WP.1, 3.WP.1, 4.WP.1, 5.WP.1, 6.WP.1** dla których ustala się:
  - 1) podstawowe przeznaczenie: wody powierzchniowe płynące,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia wodne,
    - b) przekroczenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
2. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

#### §20

Wyznacza się **teren infrastruktury gazowniczej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1.G.1** z podstawowym przeznaczeniem pod infrastrukturę gazowniczą.

#### §21

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy G – głównej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDG.1 i 2.KDG.1**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy G (główną) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszczalnym są obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi.
3. W terenach wyznaczonych w ust.1 obowiązuje zakaz:
  - 1) lokalizowania obiektów małej architektury (kioski, budki telefoniczne, przystanki) w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań;
  - 2) lokalizowania ogrodzeń.
4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
5. W terenach wyznaczonych w ust. 1 w miejscu przepływu cieków lub rowów ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.
6. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

#### §22

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDD.1, 2.KDD.1 i 3.KDD.1** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowej) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszczalnym są obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi.
3. W terenach wyznaczonych w ust.1 obowiązuje zakaz:
  - 1) lokalizowania obiektów małej architektury (kioski, budki telefoniczne, przystanki) w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań;
  - 2) lokalizowania ogrodzeń.
4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
5. W terenach wyznaczonych w ust.1 w miejscu przepływu cieków lub rowów ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.
6. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

#### §23

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDW.1, 2.KDW.1, 3.KDW.1, 4.KDW.1, 5.KDW.1, 6.KDW.1, 7.KDW.1, 8.KDW.1, 9.KDW.1 i 10.KDW.1** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej drogą napowietrzną lub ziemną,
3. W terenach wyznaczonych w ust.1 obowiązuje zakaz:

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Oświęcim w części miejscowości Grojec, Rajsko i Zaborze

---

- 1) obsadzania terenów zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań;
- 2) lokalizowania ogrodzeń.
4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
5. W terenach wyznaczonych w ust. 1 w miejscu przepływu cieków lub rowów ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.
6. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

### §24

1. Wyznacza się **tereny wałów przeciwpowodziowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.WPp.1, 2.WPp.1**, dla których ustala się:
  - 1) podstawowe przeznaczenie: wał przeciwpowodziowy rzeki Macocha Łęki,
  - 2) dopuszczalne przeznaczenie: ciągi pieszo – rowerowe;
2. Dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych oraz ciągów pieszo-rowerowych;
3. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów wyznaczonych w ust. 1 stosować łącznie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

### §25

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów znajdujących się w obszarze planu.

## Rozdział IV

### Ustalenia końcowe

### §26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oświęcim.

### §27

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