



PLAN OGÓLNY GMINY OŚWIĘCIM

UZASADNIENIE

maj, 2026 r.

I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	5
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy.....	5
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	5
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	5
2.2. Perspektywy rozwoju demograficznego i społecznego.....	5
2.3. Polityka przestrzenna.....	5
2.4. Środowisko i dziedzictwo kulturowe.....	6
2.5. Energetyka i odnawialne źródła energii.....	6
2.6. Wnioski dla gminy.....	6
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).....	6
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	8
4.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.....	8
4.2. Wały przeciwpowodziowe.....	9
4.3. Pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	9
4.4. Znaczenie dla planowania przestrzennego.....	10
5. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	10
5.1. Charakterystyka hydrograficzna gminy.....	10
5.2. Grunty zmeliorowane.....	10
5.3. Znaczenie w planowaniu przestrzennym.....	10
5.4. Dokumentacja i źródła.....	11
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	11
6.1. Tereny, na których występują ruchy masowe ziemi.....	11
6.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.....	11
6.3. Znaczenie dla planowania przestrzennego.....	11
6.4. Zalecenia.....	11
7. Strefy ochronne ujęć wody.....	11
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	12
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	12
9.1. Tereny górnicze.....	12
9.2. Obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	12
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	13
10.1. Udokumentowane złoża kopalin.....	13
10.2. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	14
10.3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	14
10.4. Znaczenie w planowaniu przestrzennym.....	14

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	15
12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	15
12.1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków.....	15
12.2. Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.....	16
12.3. Stanowiska archeologiczne.....	17
12.4. Dobra kultury współczesnej.....	17
12.5. Podsumowanie.....	17
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	17
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	17
15. Obszary ograniczonego użytkowania.....	18
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	18
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	18
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	19
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	19
19.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III.....	19
19.2. Grunty leśne.....	20
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	21
21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	21
22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	22
22.1. Obiekty infrastruktury społecznej.....	22
22.2. Obiekty infrastruktury transportowej.....	22
22.3. Obiekty infrastruktury technicznej.....	22
23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	23
24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	23
25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	24
25.1. Demografia gminy Oświęcim.....	24
25.2. Założenia metodyczne.....	25
25.3. Obszar uzupełnienia zabudowy.....	27
25.4. Chłonność terenów niezabudowanych.....	27
II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH.....	28
1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.....	28
2. Ogólna charakterystyka i uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym.....	29
2.1. Bilans poszczególnych stref planistycznych.....	29

III. PRZYCZYNY NIEUSTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....	33
IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	33
Spis map.....	35
Spis tabel.....	35

I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Zgodnie z art. 51 ustawy zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 poz. 1688 z późn. zm.), ustalenia pierwszego planu ogólnego powinny opierać się na polityce przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju, o ile strategia ta została przygotowana po wejściu w życie powyższej ustawy. W przypadku gminy Oświęcim strategia rozwoju została przyjęta jeszcze przed obowiązywaniem nowych regulacji. Oznacza to, że nie spełnia ona wymogów formalnych i nie może być traktowana jako dokument wyznaczający uwarunkowania dla pierwszego planu ogólnego.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego (PZPWM) został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Małopolskiego nr LIV/851/18 z dnia 24 września 2018 r. Dokument ten stanowi podstawę prowadzenia polityki przestrzennej w regionie, wyznaczając kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego oraz ramy ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego. W chwili obecnej trwają prace nad jego aktualizacją, mającą na celu dostosowanie zapisów do zmienionych uwarunkowań prawnych i strategicznych.

2.1. Uwarunkowania zewnętrzne

Plan województwa wskazuje na szereg czynników europejskich i krajowych oddziałujących na rozwój Małopolski, w tym gminy wiejskiej Oświęcim. Do kluczowych determinant zaliczono: zmiany klimatyczne, transformację energetyczną, suburbanizację w obszarach metropolitalnych oraz konieczność ochrony zasobów środowiska. Wskazuje się na silne powiązania komunikacyjne i gospodarcze gminy z regionalnym ośrodkiem – Krakowem – oraz subregionalnym ośrodkiem, jakim jest Oświęcim. Znaczenie ma także położenie gminy w strefie oddziaływania międzynarodowych korytarzy transportowych, w tym sieci TEN-T.

2.2. Perspektywy rozwoju demograficznego i społecznego

Prognozy demograficzne dla Małopolski przewidują spadek liczby ludności w części obszarów wiejskich, przy jednoczesnym wzroście liczby osób w wieku poprodukcyjnym. W gminie Oświęcim obserwuje się z jednej strony procesy suburbanizacyjne związane z bliskością miasta Oświęcim i powiązaniem z aglomeracją krakowską, z drugiej – zjawiska depopulacji w niektórych sołectwach oddalonych od głównych tras komunikacyjnych. Dokument wojewódzki zwraca uwagę na potrzebę dostosowania usług publicznych do starzejącej się populacji oraz przeciwdziałania odpływowi młodych mieszkańców poprzez wzmocnienie lokalnego rynku pracy i oferty mieszkaniowej.

2.3. Polityka przestrzenna

W ramach polityki przestrzennej województwa Małopolskiego, gmina wiejska Oświęcim została zaliczona do strefy podmiejskiej o wysokiej presji rozwojowej, powiązanej z miastem Oświęcim oraz aglomeracją krakowską. Plan wskazuje konieczność racjonalizacji procesów suburbanizacji, ochrony terenów rolnych i przyrodniczych oraz kształtowania ładu przestrzennego. Priorytetem jest poprawa powiązań transportowych z większymi ośrodkami, w tym rozwój infrastruktury drogowej i kolejowej. Szczególną rolę przypisuje się także poprawie jakości przestrzeni publicznych oraz zapewnieniu odpowiednich warunków dla inwestycji w sektorze usług i turystyki kulturowej.

2.4. Środowisko i dziedzictwo kulturowe

PZPWM podkreśla znaczenie ochrony doliny rzeki Soły jako regionalnego korytarza ekologicznego oraz zachowania wysokich walorów krajobrazu kulturowego w rejonie Oświęcimia. Dokument zwraca uwagę na potrzebę ochrony dziedzictwa historycznego, w tym zespołów sakralnych i tradycyjnej zabudowy wiejskiej, a także promocji turystyki kulturowej i przyrodniczej. Wskazuje również na konieczność przeciwdziałania zagrożeniom powodziowym oraz wspierania działań w zakresie retencji wodnej.

2.5. Energetyka i odnawialne źródła energii

Plan województwa zakłada rozwój infrastruktury energetycznej i zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii. W przypadku gminy Oświęcim preferencje lokalizacyjne dotyczą głównie instalacji fotowoltaicznych i biogazowych, przy jednoczesnym ograniczeniu ich negatywnego wpływu na krajobraz i obszary chronione. Wskazuje się również na potrzebę modernizacji sieci przesyłowych i dystrybucyjnych, aby umożliwić przyłączanie nowych źródeł energii.

2.6. Wnioski dla gminy

W świetle zapisów PZPWM gmina wiejska Oświęcim powinna prowadzić politykę przestrzenną ukierunkowaną na:

- ograniczenie niekontrolowanej suburbanizacji,
- ochronę gruntów rolnych i obszarów cennych przyrodniczo,
- dostosowanie infrastruktury społecznej do zmian demograficznych,
- rozwój turystyki kulturowej i rekreacyjnej,
- wspieranie lokalnych inwestycji w odnawialne źródła energii.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a)

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim nie występują parki narodowe ani rezerваты przyrody. Gmina znajduje się jednak w zasięgu istotnych obszarów objętych ochroną prawną, które w znacznym stopniu determinują kierunki gospodarowania przestrzenią. Kluczowe znaczenie mają doliny Wisły i Soły, stanowiące korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym i krajowym.

Według danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody GDOŚ oraz opracowania ekofizjograficznego, na obszarze gminy obowiązują następujące formy jej ochrony:

- obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Soły” (PLB120004),
- obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Skawy” (PLB120005),
- obszar Natura 2000 „Stawy w Brzeszczach” (PLB120009),
- obszar Natura 2000 „Dolna Soła” (PLH 120083),
- rezerwat przyrody Żaki,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Stawy Adolfińskie,
- 19 pomników przyrody – pojedyncze drzewa i grupy drzew.

Na obszarze gminy nie wyznaczono otulin form ochrony przyrody.

Obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Soły” (PLB120004) zajmuje łącznie prawie 4016 ha. Obejmuje on Stawy Adolfińskie, Stawy Grojeckie, stawy w Zaborzu i stawy w Porębie, dolinę Soły oraz zwirownię Rajska. W krajobrazie ostoi dominują pola uprawne, które zajmują ponad połowę jej powierzchni, natomiast zbiorniki wodne ok. 23% i to one stanowią zasadnicze siedlisko dla ptaków, choć sprzyja temu ogólna mozaikowość terenu. Rzeka Soła ma tu charakter naturalnej podgóskiej rzeki, z szerokim kamienistym korytem i fragmentami lasu łągowych na brzegach. Zagrożeniem dla obszaru jest zaniechanie lub zmiana użytkowania stawów hodowlanych, likwidacja wysp na stawach i wycinanie zakrzewień, likwidacja szuwarów i roślinności

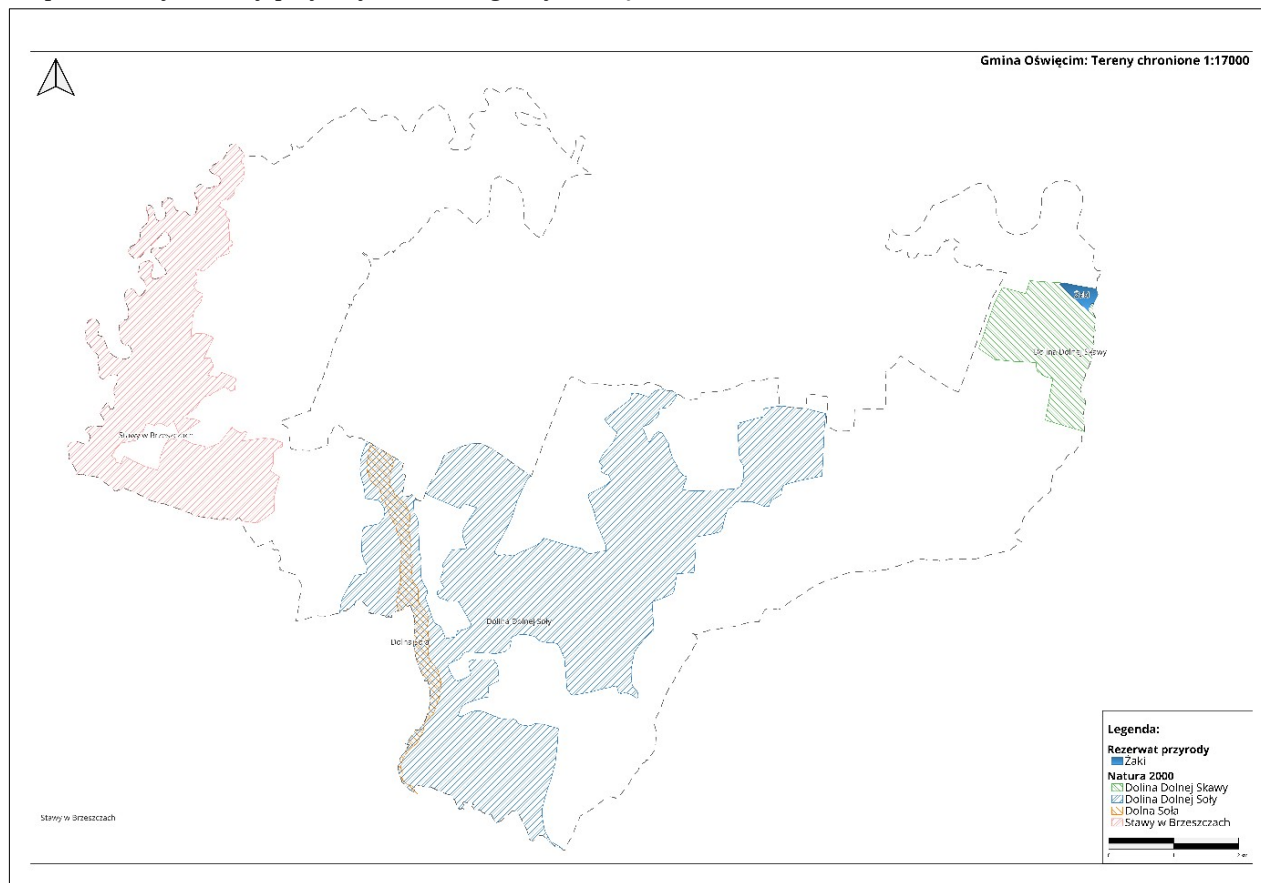
wodnej na stawach, zmiana przeznaczenia stawów hodowlanych na stawy rekreacyjne, zaniechanie gospodarki stawowej, regulacja Soły, wycinanie zakrzewień nadrzecznych.

Obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Skawy” (PLB120005) obejmuje fragment doliny Wisły w południowej i wschodniej części gminy. Chronione są tu siedliska ptaków wodnych i błotnych, w tym gatunków migrujących i lęgowych. Dolina pełni kluczową rolę w retencji powodziowej oraz stanowi przestrzeń potencjalnego rozwoju turystyki przyrodniczej, wymagającej ograniczonej presji inwestycyjnej. Obejmuje fragmenty doliny wraz ze starorzeczami i terenami podmokłymi. Ochrona ma na celu zachowanie krajobrazu przyrodniczo-kulturowego i przeciwdziałanie degradacji siedlisk wodnych oraz łąkowych. Zagrożeniem dla obszaru jest 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 Skawy, wycinanie zakrzewień nadrzecznych.

Obszar Natura 2000 „Stawy w Brzeszczach” (PLB120009) zajmuje łącznie prawie 3101 ha. W skład ostoi ptasiej wchodzi 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. Część ostoi znajdująca się na terenie województwa śląskiego i obejmuje dolinę Wisły oraz stawy hodowlane w gminie Miedźna. Zagrożeniem dla obszaru jest 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 i składowanie odpadów górniczych w jej dolinie.

Obszar Natura 2000 „Dolna Soła” (PLH120083) to specjalny obszar ochrony siedlisk obejmujący rzekę Soła na odcinku od mostu drogowego na trasie Kęty – Harszówki Dolne do dolnej granicy Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego wraz z czterema użytkami ekologicznymi znajdującego się w granicach miasta Oświęcim. W jej skład wchodzi stawy hodowlane, fragment doliny Soły z polami uprawnymi oraz łąkami. Dolina Soły ma tu charakter naturalnej podgórskiej rzeki, z szerokim kamienistym korytem i fragmentami lasów lęgowych na brzegach. Obszar ten jest miejscem występowania 5 typów siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Siedliskowej i 7 gatunków zwierząt wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej. Do głównych zagrożeń obszaru należą: intensywna eksploatacja żwiru rzecznoego, realizacja programów ochrony przeciwpowodziowej, 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 ubezpieczeniem i nadsypywaniem brzegów prowadząca do stopniowego zmniejszania szerokości koryta rzecznoego, zanieczyszczenia obszarowe i punktowe (komunalne, small biznes), zaśmiecanie koryta rzecznoego obcym materiałem skalnym (gruzem) użytym do ubezpieczania brzegów, gospodarka wodna prowadząca do istotnych zmian w reżimie hydrologicznym powodująca przesuszenie siedlisk nadbrzeżnych w dolinie rzeki, wycinka lasów lęgowych oraz inwazja obcych gatunków roślin.

Mapa 1. Formy ochrony przyrody na terenie gminy Oświęcim.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych GDOŚ.

Pomniki przyrody to pojedyncze drzewa i grupy drzew (m.in. dęby i lipy) związane z dawnymi parkami dworskimi. Pełnią one funkcję krajobrazową i ekologiczną, a zarazem stanowią element lokalnego dziedzictwa kulturowo-przyrodniczego.

Wszystkie wymienione formy ochrony ograniczają możliwość lokalizacji nowych inwestycji w obrębie dolin rzecznych i terenów zalewowych. Jednocześnie ich obecność tworzy potencjał dla rozwoju turystyki przyrodniczej, edukacji ekologicznej i rolnictwa ekologicznego. W polityce przestrzennej gminy konieczne jest zapewnienie równowagi pomiędzy ochroną przyrody a rozwojem gospodarczym i osadniczym, szczególnie w kontekście rosnącej presji inwestycyjnej w rejonie dolin Wisły i Soły.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

4.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Teren gminy wiejskiej Oświęcim położony jest w zasięgu dolin Wisły i Soły – rzek o kluczowym znaczeniu hydrologicznym w skali regionu. Obszary te są szczególnie narażone na powódzie roztopowe i opadowe, a także na spiętrzenia wód związane ze zrzutami z systemów hydrotechnicznych.

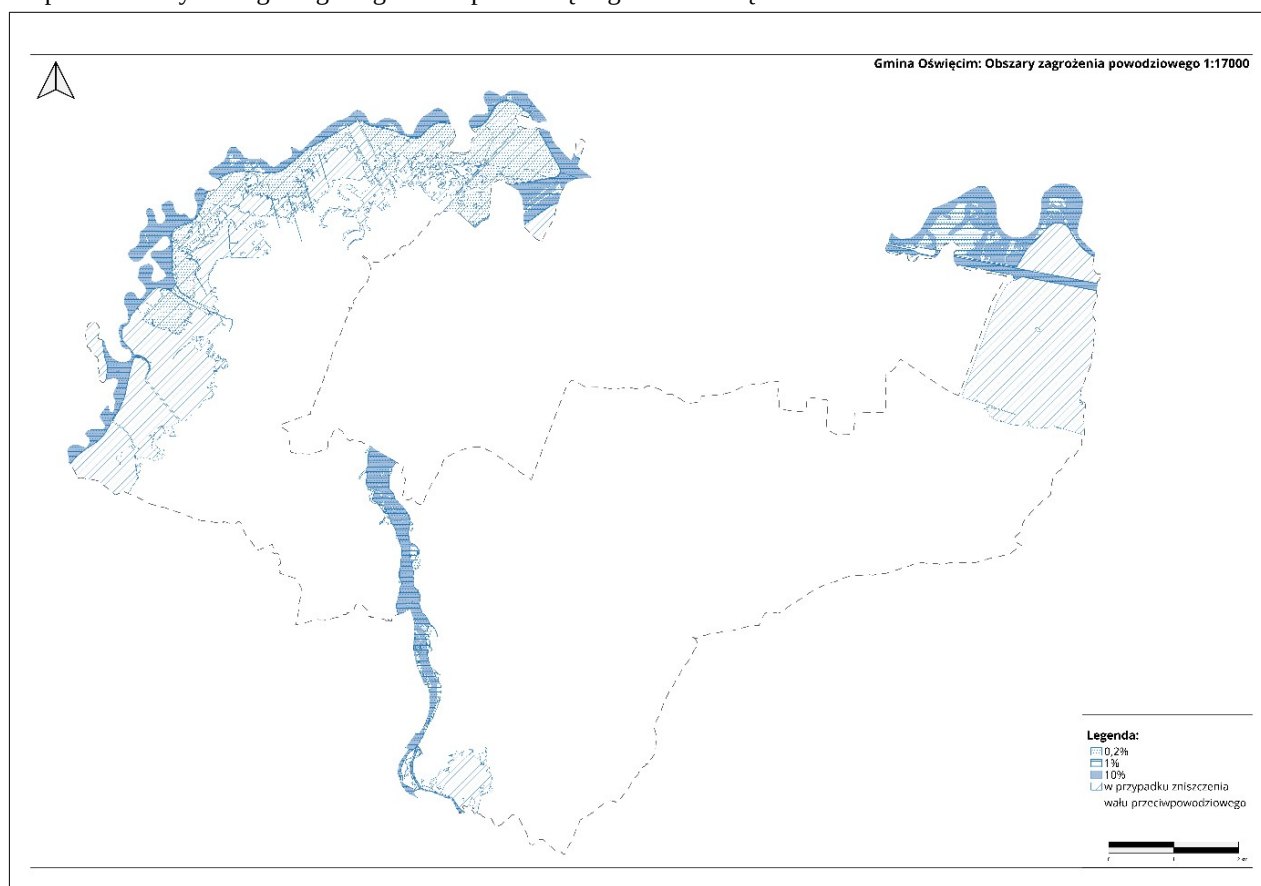
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (MZP) opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, w granicach gminy wyznaczone zostały:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące tereny pomiędzy brzegiem rzek Wisła, Soła, Macocha oraz rowu Macocha a wałem przeciwpowodziowym,

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzek Wisły, Soły i Macochy na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzek Wisły, Soły i Macochy na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszary o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 0,2%,
- obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

Najbardziej zagrożone są obszary położone w rejonie Grojca, Harmęż, Stawów Monowskich i Broszkowic, gdzie rozlewiska obejmują zarówno użytki rolne, jak i siedliska przyrodnicze związane ze starorzeczami.

Mapa 2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Oświęcim.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGWWP.

4.2. Wały przeciwpowodziowe

System ochrony gminy opiera się na wałach przeciwpowodziowych zlokalizowanych wzdłuż koryt Wisły i Soły, a także Macochy i rowu Macocha. Ich zadaniem jest ochrona terenów zamieszkałych i rolniczych przed zalaniem. Wały wymagają stałego utrzymania i kontroli technicznej. W związku z rosnącą presją inwestycyjną istotne jest egzekwowanie zakazów i ograniczeń w ich otoczeniu, zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

4.3. Pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy obowiązują pasy ochronne o szerokości 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych. W pasach tych zabronione jest prowadzenie działań mogących zagrażać stabilności i szczelności obwałowań, w tym w szczególności:

- wznoszenia obiektów budowlanych,

- wykonywania wykopów, studni, stawów lub rowów,
- sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału,
- lokalizowania cmentarzy i innych inwestycji mogących wpływać na stosunki wodne.

Odstępstwa od tych zakazów mogą być dopuszczone jedynie na podstawie zgody właściwego organu Wód Polskich, po ocenie wpływu planowanych działań na bezpieczeństwo wałów.

4.4. Znaczenie dla planowania przestrzennego

Z uwagi na wysokie ryzyko powodziowe w planie ogólnym gminy wyłączono z zabudowy obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefy ochronne wałów. Tereny te powinny być przeznaczane przede wszystkim pod funkcje rolne, przyrodnicze i rekreacyjne o niskiej ingerencji w środowisko. W całej gminie należy również dążyć do zwiększania retencji powierzchniowej i ograniczania spływu wód opadowych, co jest szczególnie istotne w kontekście nasilających się zjawisk ekstremalnych związanych ze zmianami klimatycznymi.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych

5.1. Charakterystyka hydrograficzna gminy

Gmina Oświęcim położona jest w zlewni Wisły i Soły, których doliny wyznaczają główne kierunki stosunków wodnych. Obszar gminy obejmuje zarówno fragmenty doliny Wisły, jak i jej dopływów, wraz z licznymi starorzeczami, ciekami i terenami podmokłymi. Sieć hydrograficzną uzupełnia system rowów melioracyjnych, których podstawową funkcją jest odwodnienie użytków rolnych, szczególnie na obszarach zalewowych i podmokłych. Najwięcej takich urządzeń występuje w rejonie Broszkowic, Grojca, Harmęż i Stawów Monowskich, gdzie grunty rolne są szczególnie narażone na okresowe podtopienia.

5.2. Grunty zmeliorowane

Grunty zmeliorowane obejmują użytki rolne, na które korzystny wpływ wywierają urządzenia melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych. Ewidencję tych urządzeń prowadzi Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, jednak w odniesieniu do gminy Oświęcim brak jest pełnych danych ewidencyjnych, a dostępne informacje mają charakter fragmentaryczny i archiwalny.

Na podstawie ekofizjografii można jednak wskazać, że największe powierzchnie gruntów wymagających odwodnienia znajdują się w dolnych partiach doliny Wisły, szczególnie w rejonie Broszkowic i Stawów Monowskich, gdzie stosowano rozbudowany system rowów i drenarek. Mniejsze powierzchnie gruntów zmeliorowanych występują w dolinie Soły, w sąsiedztwie miejscowości Harmęż i Grojec.

5.3. Znaczenie w planowaniu przestrzennym

Obszary zmeliorowane wymagają zachowania sprawności technicznej istniejących urządzeń odwodnieniowych. Ich przekształcanie w kierunku zabudowy może prowadzić do utraty funkcji retencyjnej i zwiększenia ryzyka podtopień. Dlatego w planie ogólnym gminy Oświęcim przyjęto zasadę wyłączenia z zabudowy gruntów o najwyższej aktywności melioracyjnej oraz zachowania ich jako terenów użytkowanych rolniczo, przyrodniczo lub rekreacyjnie.

Dopuszcza się lokalizację inwestycji o ograniczonym oddziaływaniu (np. instalacji odnawialnych źródeł energii), pod warunkiem że nie spowodują one degradacji istniejących systemów irygacyjnych. Wszelkie planowane inwestycje wymagają uzgodnień z PGW Wody Polskie oraz ze Związkiem Spółek Wodnych, który odpowiada za część rowów melioracyjnych na obszarze gminy. Szczególnie podkreśla się konieczność zapewnienia dostępu do rowów, zakazu ich zasypywania i obowiązku właściwego odprowadzania wód opadowych z terenów inwestycyjnych.

Z punktu widzenia adaptacji do zmian klimatycznych wskazane jest rozwijanie działań na rzecz małej retencji, zatrzymywania wód opadowych w krajobrazie rolniczym oraz łączenia systemu melioracyjnego z rozwiązaniami wspierającymi naturalną retencję i infiltrację wód.

5.4. Dokumentacja i źródła

Ze względu na brak pełnych danych ewidencyjnych PGW Wody Polskie dotyczących gruntów zmeliorowanych, ustalenia dla planu ogólnego oparto na analizie ekofizjograficznej gminy oraz danych kartograficznych, uwzględniających układ rowów melioracyjnych i obszary podmokłe.

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

6.1. Tereny, na których występują ruchy masowe ziemi

Zgodnie z analizami PIG-PIB w ramach projektu SOPO oraz danymi ekofizjograficznymi, na terenie gminy Oświęcim występują obszary zagrożone rozwojem ruchów masowych ziemi o łącznej powierzchni około 5,5 ha. Są to głównie stoki o większych spadkach w rejonie Grójeckiej Górki oraz w południowej części gminy – na zboczach dolinek w sołectwie Łazy i w okolicach przysiółka Chyrdzie.

W tych miejscach obserwuje się predyspozycje do ponownego uruchomienia mas skalnych w przypadku niekorzystnych warunków wodnych lub ingerencji antropogenicznej.

6.2. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z wstępnymi analizami PIG-PIB w ramach projektu SOPO oraz ustaleniami ekofizjograficznymi, w gminie Oświęcim występują obszary predysponowane do rozwoju ruchów masowych. Są to głównie tereny o większych spadkach terenu – w szczególności fragmenty wysoczyzn i skarp dolinnych Wisły i Soły. Do obszarów tych należą: strome zbocza doliny Wisły w rejonie Grojca i Broszkowic, fragmenty skarp doliny Soły w rejonie Harmęż i Rajska oraz lokalne wyniesienia terenowe w zachodniej części gminy, gdzie nachylenie stoków przekracza 6%. Obszary te, mimo braku udokumentowanych osuwisk, cechują się zwiększoną podatnością na erozję powierzchniową i ruchy masowe, szczególnie w przypadku prowadzenia robót ziemnych, odlesień lub inwestycji hydrotechnicznych.

6.3. Znaczenie dla planowania przestrzennego

Na terenach predysponowanych do rozwoju ruchów masowych ziemi obowiązuje ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W przypadku planowanych inwestycji wymagane jest przeprowadzenie szczegółowych badań geotechnicznych i analiz stateczności skarp. Konieczne jest również zachowanie naturalnej roślinności stabilizującej stoki – zwłaszcza zadrzewień i muraw – oraz unikanie intensywnych zabiegów uprawowych, które mogłyby nasilać erozję gleb.

W planie ogólnym gminy obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi przypisano przede wszystkim do stref otwartych (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). W miejscach, gdzie włączono je do stref wielofunkcyjnych, przewidziano zwiększony udział powierzchni biologicznie czynnej jako środek minimalizujący ryzyko destabilizacji stoków.

6.4. Zalecenia

Ze względu na brak pełnej dokumentacji kartograficznej oraz terenowej weryfikacji zasięgu obszarów predysponowanych do ruchów masowych ziemi, należy traktować je jako obszary wymagające dalszych badań geologiczno-inżynierskich. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niezbędne będzie wprowadzenie stosownych zabezpieczeń technicznych oraz w razie potrzeby, zakazów zabudowy w celu ochrony bezpieczeństwa mieszkańców i infrastruktury.

7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim funkcjonuje kilka ujęć wód podziemnych, obsługujących potrzeby mieszkańców, lokalnych zakładów przemysłowych oraz gospodarstw rolnych. Są to studnie wiercone ujmujące wody podziemne z warstw wodonośnych związanych głównie z doliną Wisły i Soły. Dla ujęć tych obowiązują strefy ochrony bezpośredniej obejmujące działki, na których zlokalizowane są studnie komunalne (m.in. w Grojcu i Harmężach). Strefy ochrony pośredniej dotychczas nie ustanowiono, gdyż nie stwierdzono szczególnego zagrożenia jakości wód podziemnych wymagającego takiej formy zabezpieczenia.

Ponadto część obszaru gminy obejmuje teren ochrony ujęcia powierzchniowego „Zasole” w Oświęcimiu, ustanowiony Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Krakowie nr 24/2016 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 4475). Obejmuje on zarówno teren ochrony bezpośredniej (studnie infiltracyjne zlokalizowane w dolinie Soły), jak i szeroki teren ochrony pośredniej, rozciągający się w zlewni Soły od zapory Czaniec po Most Jagielloński w Oświęcimiu. Część tego obszaru pośredniego znajduje się w granicach gminy wiejskiej Oświęcim, obejmując m.in. tereny sołectw Rajsko, Grojec i Zasole.

W planie ogólnym gminy strefy ochrony bezpośredniej zostały wyłączone z możliwości zabudowy. Wskazano także konieczność respektowania ograniczeń wynikających z rozporządzenia dotyczącego strefy ochronnej ujęcia „Zasole”, w szczególności zakazów lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan jakości wód (np. składowisk odpadów, ferm przemysłowych, zbiorników paliw). Ewentualne ustanowienie w przyszłości nowych stref ochronnych dla innych ujęć będzie musiało zostać odpowiednio uwzględnione w planowaniu przestrzennym gminy.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim nie wyznaczono obszarów ochronnych dla zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu art. 133–134 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Żaden ze zbiorników wodnych zlokalizowanych w granicach gminy nie został objęty formalną ochroną w tej formie.

W granicach gminy występują jednak liczne stawy rybne oraz starorzecza (m.in. w rejonie Grojca, Zaborza, Harmęż, Broszkowic i Stawów Monowskich), które pełnią funkcje gospodarcze, retencyjne i przyrodnicze. Część z nich stanowi siedliska cenne przyrodniczo. Mimo braku formalnego statusu obszarów ochronnych, zagospodarowanie tych terenów powinno być prowadzone z poszanowaniem wymogów ochrony jakości wód oraz z uwzględnieniem ich wartości krajobrazowych i ekologicznych.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

9.1. Tereny górnicze

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim udokumentowano zarówno złoża węgla kamiennego (m.in. Zator, Piast, Brzeszcze, Czeczott, Oświęcim-Polanka, Oświęcim-Polanka 1, Czeczott-Wschód), jak i złoża kruszyw naturalnych. Eksploatacja węgla prowadzona jest przez sąsiednie zakłady górnicze, których obszary górnicze częściowo obejmują teren gminy. Wydobycie odbywa się metodą podziemną (węgiel) oraz odkrywkową (kruszywa).

Na obszarze gminy udokumentowano i wykorzystuje się również złoża kruszyw naturalnych, w tym:

- „Stawy Monowskie” – zagospodarowane (koncesja ważna do 31.12.2025 r., użytkownik: Krakowskie Zakłady Eksploatacji Kruszywa S.A.);
- „Rajsko 2” – zagospodarowane (koncesja ważna do 31.12.2033 r., użytkownik: Krakowskie Zakłady Eksploatacji Kruszywa S.A.).

Historycznie prowadzono również wybierki żwirów ze żwirowisk Soły (poza udokumentowanymi złożami).

Szczegółowy wykaz złóż (ID MIDAS, powierzchnie, zasoby, stan zagospodarowania) zawarto w opracowaniu ekofizjograficznym oraz w tabelarycznym zestawieniu przygotowanym na podstawie bazy PIG-PIB (MIDAS).

9.2. Obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Dla eksploatowanych złóż ustanowiono obszary górnicze i tereny górnicze zgodnie z obowiązującymi koncesjami. W granicach gminy występują:

- obszary/tereny górnicze związane z eksploatacją węgla kamiennego (związane z zakładami prowadzącymi ruch kopalń w rejonie Brzeszcz/Bierunia),
- obszary/tereny górnicze związane z eksploatacją kruszyw naturalnych: „Stawy Monowskie 2” oraz „Rajsko 2A”.

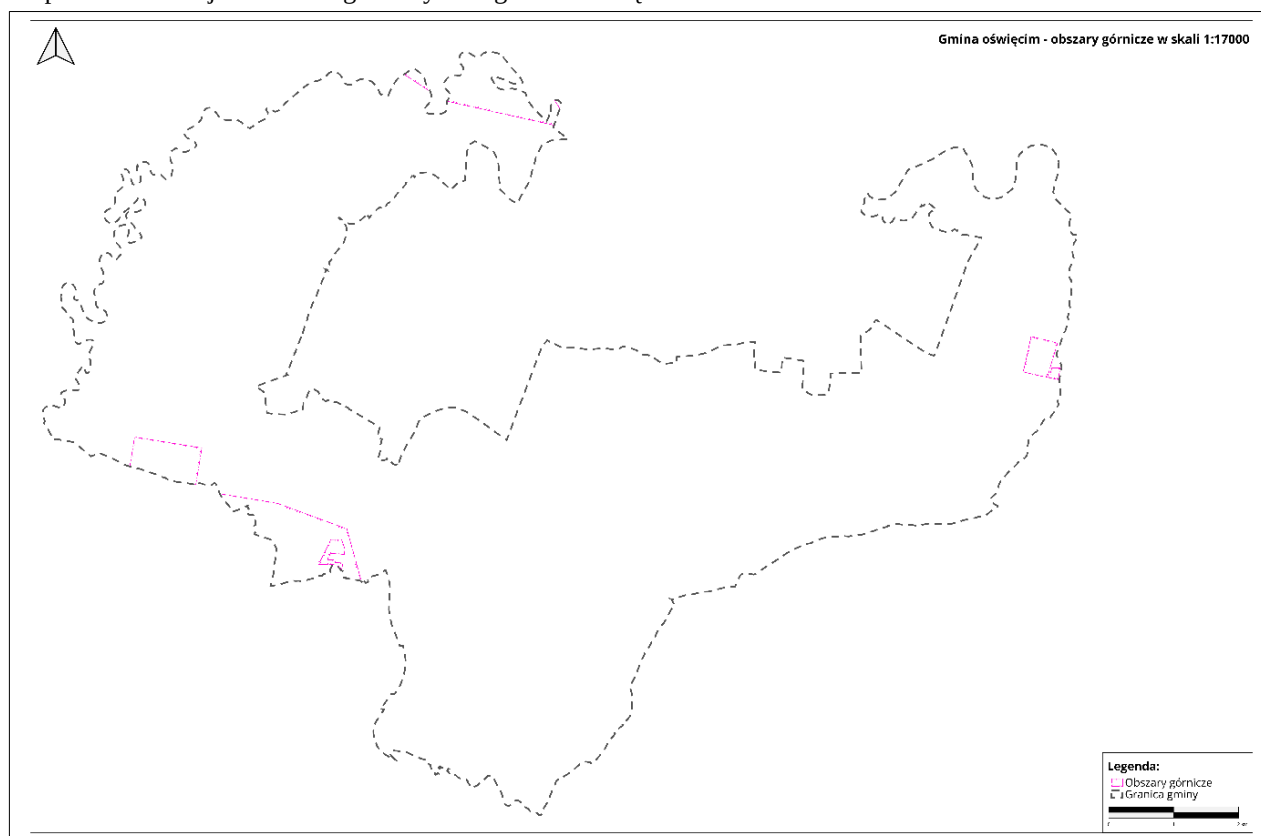
W celu ograniczenia oddziaływań stosowane są filary ochronne, w szczególności dla:

- cieków i zbiorników wodnych (m.in. Wisła, Soła i dopływy),
- istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- obiektów i sieci infrastruktury technicznej (drogi, linie energetyczne, sieci przesyłowe).

W planie ogólnym gminy Oświęcim istniejące obszary i tereny górnicze w części zaliczono do strefy górnictwa (SG) i wyłączono z możliwości zabudowy. Wskazano obowiązek rekultywacji terenów poeksploatacyjnych wraz z określeniem ich docelowego zagospodarowania – w zależności od uwarunkowań przywracane będą funkcje rolnicze, leśne, przyrodnicze lub rekreacyjne. Przy planowaniu nowej zabudowy w strefach potencjalnego oddziaływania górniczego nakazano uwzględniać warunki geotechniczne oraz dokumentację zakładów górniczych

Nadzór nad ruchem zakładów górniczych oraz przestrzeganiem warunków koncesji sprawują właściwe organy nadzoru górniczego.

Mapa 3. Lokalizacja obszarów górniczych w gminie Oświęcim



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PIG-PIB (system MIDAS).

Mapę lokalizacji aktualnych obszarów i terenów górniczych opracowano na podstawie danych PIG-PIB (system MIDAS) – stan na sierpień 2025. Szczegółowe zestawienie złóż wraz z informacjami o koncesjach zawarto w punkcie 10.1.

10. Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

10.1. Udokumentowane złoża kopalni

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim występują udokumentowane złoża zarówno węgla kamiennego, jak i kruszyw naturalnych. Część z nich jest zagospodarowana i eksploatowana w ramach obowiązujących koncesji, część pozostaje rozpoznana, lecz nieudostępniiona, a inne zostały zaniechane.

Do złóż węgla kamiennego należą: „Zator” „Piast”, „Brzeszcze”, „Czczcott” wraz z obszarem „Czczcott-Wschód” oraz „Oświęcim-Polanka” i „Oświęcim-Polanka 1”. Złóża „Piast” i „Brzeszcze” są obecnie zagospodarowane i eksploatowane w ramach koncesji odpowiednio do 2030 r. i 2040 r. Złóże „Czczcott” było eksploatowane do 2005 r., a następnie zaniechane; obecnie jego wyrobiska pełnią funkcje związane z odwadnianiem i odprowadzaniem wód dołowych. Złóża „Oświęcim-Polanka” i „Oświęcim-Polanka 1” pozostają rozpoznane i posiadają istotne zasoby bilansowe, lecz nie były dotychczas przedmiotem wydobywania.

W zakresie kruszyw naturalnych szczególne znaczenie mają złoża „Stawy Monowskie” oraz „Rajsko 2”, które pozostają w eksploatacji na podstawie koncesji wydanych dla Krakowskich Zakładów Eksploatacji Kruszywa S.A. Zasoby te są wykorzystywane głównie na potrzeby budownictwa i drogownictwa. Eksploatacja prowadzona jest metodą odkrywkową, a powstające wyrobiska wymagają docelowej rekultywacji. Oprócz złóż bilansowych w niewielkim zakresie rozpoznano także złoża torfów, których znaczenie gospodarcze jest marginalne.

Szczegółowy wykaz udokumentowanych złóż na terenie gminy przedstawia poniższe zestawienie opracowane na podstawie bazy MIDAS PIG-PIB:

Tabela 1. Udokumentowane złoża kopalin na obszarze gminy wiejskiej Oświęcim.

ID MIDAS	Nazwa złoża	Kopalina	Obszar/teren górniczy	Stan zagospodarowania
297	Zator	Węgiel kamienny	–	Rozpoznane wstępnie
299	Piast	Węgiel kamienny	Bieruń II	Zagospodarowane
326	Brzeszcze	Węgiel kamienny	Brzeszcze II / Brzeszcze IV	Zagospodarowane
383	Czczcott	Węgiel kamienny	–	Eksploatacja zaniechana
1075	Oświęcim-Polanka	Węgiel kamienny	–	Rozpoznane wstępnie
8601	Czczcott-Wschód	Węgiel kamienny	–	Rozpoznane szczegółowo
16650	Oświęcim-Polanka 1	Węgiel kamienny	–	Rozpoznane szczegółowo
8239	Stawy Monowskie	Kruszywa naturalne	Stawy Monowskie 2	Zagospodarowane
8418	Rajsko 2	Kruszywa naturalne	Rajsko 2A	Zagospodarowane

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PIG-PIB (system MIDAS).

10.2. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

10.3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, w tym ropy naftowej, gazu ziemnego czy innych węglowodorów.

10.4. Znaczenie w planowaniu przestrzennym

W planie ogólnym gminy przyjęto zasadę ochrony udokumentowanych złóż kopalin przed trwałą zabudową, aby umożliwić ich potencjalną eksploatację w przyszłości oraz zachować możliwość ich gospodarczego wykorzystania zgodnie z polityką surowcową państwa. Podkreślono również konieczność rekultywacji terenów poeksploatacyjnych i ich docelowego zagospodarowania w zależności od lokalnych uwarunkowań – z przeznaczeniem na funkcje rolnicze, leśne, przyrodnicze lub rekreacyjne. Wskazano na obowiązek ochrony środowiska i wód gruntowych w sąsiedztwie złóż oraz uwzględniania w procesie planistycznym ograniczeń wynikających z obowiązujących koncesji i wyznaczonych obszarów górniczych.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Oświęcim nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

12.1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim znajduje się szereg obiektów o wyjątkowej wartości historycznej i kulturowej, wpisanych do rejestru zabytków województwa małopolskiego. Szczególne znaczenie ma teren byłego niemieckiego nazistowskiego obozu koncentracyjnego i zagłady Auschwitz II-Birkenau, położony w Brzezince. Został on objęty ochroną prawną decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (A-714/95 z 02.08.1995 [A-959/M]) i stanowi część Państwowego Muzeum Auschwitz-Birkenau w Oświęcimiu, które od 1979 roku figuruje również na Liście Światowego Dziedzictwa UNESCO.

W Brzezince ochroną objęto ponadto relikty dawnych obiektów związanych z obozem Auschwitz II-Birkenau – „ziemniaczarek” i „kwaszarni” [A-1205/M]. W Grojcu szczególne znaczenie posiada kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca, którego wpisy do rejestru zostały potwierdzone decyzjami [A-70, aktual. A-277/78; A-836/M]. W tej samej miejscowości ochroną objęto również zespół pałacowy składający się z pałacu, parku i zabudowań gospodarczych [A-673/91; A-835/M], a także osobne założenie pałacowo-parkowe [A-128/M]. Dodatkowo w rejestrze ujęto osadę neolityczną [A-438/84], stanowiącą cenne stanowisko archeologiczne.

W Harmężach wpisany został zespół dworsko-parkowy [A-606/94; A-842/M], natomiast w Łazach – średniowieczny gródek stożkowaty [A-441/84]. W Porębie Wielkiej ochroną objęto kościół pw. św. Bartłomieja wraz z otoczeniem, obejmującym cmentarz oraz starodrzew [A-118; A-364/78; A-981/M], a także dwór z historycznym drzewostanem [A-392; A-290/78; A-980/M]. W Rajsku zaś rejestr obejmuje pałac z parkiem [A-395, aktual. A-286/78; A-879/M].

Obiekty te, niezależnie od ich charakteru – sakralnego, rezydencjonalnego, archeologicznego, przemysłowego czy martyrologicznego – stanowią integralną część dziedzictwa kulturowego gminy. Wymagają one nie tylko ochrony konserwatorskiej, lecz także szczególnego ujęcia w polityce przestrzennej, z uwagi na ich wyjątkowe wartości historyczne, krajobrazowe i symboliczne.

Mapa 4. Zabytki wpisane do rejestru zabytków



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

12.2. Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Gminna Ewidencja Zabytków gminy wiejskiej Oświęcim obejmuje szeroki zestaw obiektów, które ukazują bogactwo lokalnego dziedzictwa kulturowego i krajobrazu historycznego. Ujęto w niej zarówno zabytki sakralne, takie jak kościoły parafialne, kaplice i liczne kapliczki przydrożne, jak również zespoły dworskie i pałacowe, dawne cmentarze oraz przykłady architektury mieszkalnej, gospodarczej i technicznej z XIX i pierwszej połowy XX wieku.

W wielu miejscowościach zachowały się charakterystyczne kapliczki i figury przydrożne, zwłaszcza w Babcicach, Broszkowicach, Pławach, Harmężach i Łazach. W Grojcu do najcenniejszych obiektów należą pałac Radziwiłłów wraz z parkiem, kościół pw. św. Wawrzyńca, dawna plebania, młyn Walusów oraz liczne domy mieszkalne z przełomu XIX i XX wieku. W Porębie Wielkiej wartościowe są kościół pw. św. Bartłomieja, zespół pałacowo-parkowy, cmentarze oraz budynki użyteczności publicznej, w tym szkoła i remiza. W Rajsku zachował się pałac z parkiem (obecnie pełniący funkcję szpitala), szkoła oraz kapliczki i krzyże przydrożne. We Włosienicy na uwagę zasługuje kościół parafialny pw. św. Michała Archanioła z połowy XIX wieku, a także dwór z 1911 r., wiadukt kolejowy z początku XX wieku i budynki mieszkalne. W Zaborzu, oprócz XIX-wiecznego dworu z parkiem, znajdują się domy z przełomu XIX i XX wieku oraz charakterystyczne kapliczki. W innych miejscowościach, takich jak Brzezinka, Dwory II czy Stawy Monowskie, ewidencja obejmuje domy mieszkalne, zabudowania gospodarcze i obiekty związane z historią XX wieku, w tym elementy infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe czy wiadukty.

Szczególne znaczenie mają również obiekty związane z tragiczną historią II wojny światowej. Na terenie Brzezinki zachowały się relikty dawnego niemieckiego obozu koncentracyjnego Auschwitz-Birkenau, w tym Brama Śmierci, rampa kolejowa, wieże wartownicze i zabudowania gospodarcze, które stanowią unikalne świadectwo historii XX wieku i są integralną częścią dziedzictwa gminy.

12.3. Stanowiska archeologiczne

Na obszarze gminy zidentyfikowano ponad trzydzieści stanowisk archeologicznych o zróżnicowanej chronologii, obejmującej pradzieje, okres wpływów rzymskich, średniowiecze i czasy nowożytne. Do najcenniejszych należą: gródek stożkowy w Łazach oraz osada neolityczna w Grojcu, które objęto ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków. Oprócz nich liczne cmentarzyska, punkty osadnicze i ślady działalności człowieka odnaleziono także w Harmężach, Brzezince, Grojcu i Włosienicy. Stanowiska te dokumentują wielowiekową ciągłość osadniczą i stanowią cenny zasób poznawczy w zakresie historii regionu.

12.4. Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej w rozumieniu ustawy.

12.5. Podsumowanie

Zasób zabytków gminy wiejskiej Oświęcim obejmuje obiekty o wyjątkowej wartości historycznej i kulturowej – od stanowisk archeologicznych i średniowiecznych kościołów, przez zespoły pałacowo-parkowe, po kapliczki przydrożne i unikalne relikty związane z obozem Auschwitz-Birkenau w Brzezince. Zabytki te są istotnym elementem lokalnej tożsamości i krajobrazu kulturowego, a ich ochrona oraz właściwe zagospodarowanie przestrzenne stanowią jedno z kluczowych wyzwań dla polityki przestrzennej gminy.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim znajdują się fragmenty Państwowego Muzeum Auschwitz-Birkenau – byłego niemieckiego nazistowskiego obozu koncentracyjnego i zagłady Auschwitz II-Birkenau. Obiekt ten, wpisany do rejestru zabytków i objęty szczególną ochroną na mocy ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, został otoczony strefą ochronną, której granice określono w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 27 maja 1999 r. w sprawie określenia granic Pomnika Zagłady, na którego obszarze położony jest Pomnik Męczeństwa w Oświęcimiu, oraz obszaru i granic strefy ochronnej tego Pomnika (Dz. U. 1999 nr 47, poz. 474).

Obszar objęty granicami Pomnika Zagłady, a także obszar strefy ochronnej Pomnika Zagłady podlegają szczególnym rygorom wynikającym z Ustawy o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady. Wykluczają one możliwość realizacji nowych funkcji sprzecznych z charakterem i znaczeniem Pomnika Zagłady. Dotyczy to w szczególności zakazu wprowadzania zabudowy i działalności gospodarczej mogącej zakłócać powagę miejsca pamięci oraz zakazu prowadzenia działań degradujących krajobraz kulturowy.

W planie ogólnym gminy wskazuje się konieczność respektowania ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych oraz wytycznych konserwatorskich. Wszystkie planowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym muszą być uzgadniane z właściwymi organami ochrony zabytków i instytucją prowadzącą muzeum, tak aby nie naruszały integralności ani wyjątkowej wartości miejsca pamięci Auschwitz-Birkenau.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim nie występują tereny zamknięte o charakterze wojskowym ani granicznym. Występują natomiast tereny zamknięte kolejowe, wyznaczone zgodnie z decyzjami administracyjnymi i związane z infrastrukturą kolejową zarządzaną przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

Dla terenów zamkniętych ustala się strefy ochronne, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych oraz wymogi bezpieczeństwa eksploatacji infrastruktury kolejowej. W planie ogólnym gminy wskazuje się konieczność respektowania tych ograniczeń i zakaz sytuowania funkcji sprzecznych z przeznaczeniem terenów zamkniętych, a także obowiązek uzgadniania zmian z właściwym zarządcą infrastruktury.

15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim występują tereny wymagające działań w zakresie rekultywacji i przekształceń przestrzennych, związane przede wszystkim z eksploatacją kruszyw naturalnych w rejonie Stawów Monowskich i Rajska. Wyrobiska poeksploatacyjne wymagają przywrócenia wartości użytkowych i przyrodniczych, w tym zagospodarowania na cele rolnicze, leśne, przyrodnicze lub rekreacyjne, zgodnie z obowiązkiem rekultywacji wynikającym z przepisów Prawa geologicznego i górniczego.

Działania rehabilitacyjne i rekultywacyjne są również wskazane na obszarach oddziaływania eksploatacji węgla kamiennego, w szczególności w rejonie Harmęż i Rajska, gdzie występują deformacje powierzchni terenu oraz zmiany stosunków wodnych.

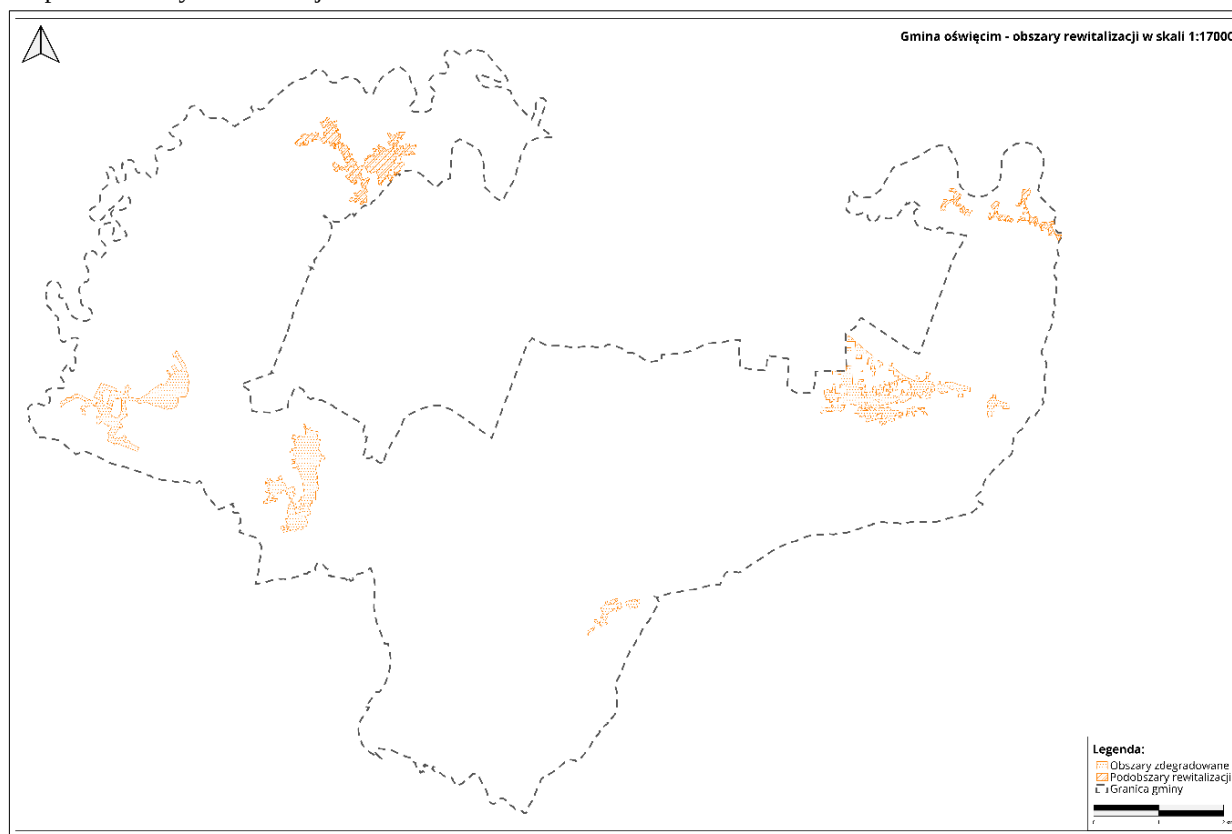
Na dzień sporządzania planu ogólnego nie ustanowiono w gminie obszarów wymagających remediacji w rozumieniu ustawy – Prawo ochrony środowiska ani terenów objętych formalnymi decyzjami administracyjnymi o obowiązku przeprowadzenia rekultywacji. Wskazane powyżej tereny, pomimo braku takiego statusu formalnego, zostały uznane w polityce przestrzennej gminy za wymagające działań naprawczych.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji na podstawie uchwały Nr XXIX/314/17 Rady Gminy Oświęcim z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z ustaleniami tej uchwały, obszar zdegradowany obejmuje tereny, na których zidentyfikowano negatywne zjawiska społeczne, gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne oraz techniczne. W jego granicach wyznaczono obszar rewitalizacji, stanowiący część obszaru zdegradowanego, w którym koncentracja niekorzystnych zjawisk jest największa, a prowadzenie działań rewitalizacyjnych przyniesie największy efekt społeczny i przestrzenny.

Mapa 5. Obszary rewitalizacji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwały Nr XXIX/314/17 Rady Gminy Oświęcim z dnia 25 stycznia 2017 r.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Oświęcim nie wyznaczono obszarów cichych ani w granicach aglomeracji, ani poza nią, w rozumieniu art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Zgodnie z programem ochrony środowiska przed hałasem dla województwa małopolskiego, w granicach gminy nie wskazano terenów kwalifikujących się do objęcia statusem obszaru cichego. W planie ogólnym przyjęto jednak zasadę ochrony przed nadmiernym hałasem na terenach mieszkaniowych oraz w strefach rekreacyjnych, co pośrednio wspiera cele polityki ochrony akustycznej środowiska.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

19.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III

Gmina Oświęcim charakteryzuje się bardzo dobrymi warunkami glebowymi, które w istotny sposób determinują jej rolniczy charakter. Użytki rolne klas I–III zajmują blisko połowę powierzchni gruntów ornych gminy (ponad 47%), co plasuje ją w grupie obszarów o wysokim potencjale rolniczym w województwie małopolskim. Największe kompleksy gleb o najwyższej przydatności dla produkcji rolnej zlokalizowane są w dolinie Wisły i Soły oraz na równinnych fragmentach wysoczyznowych.

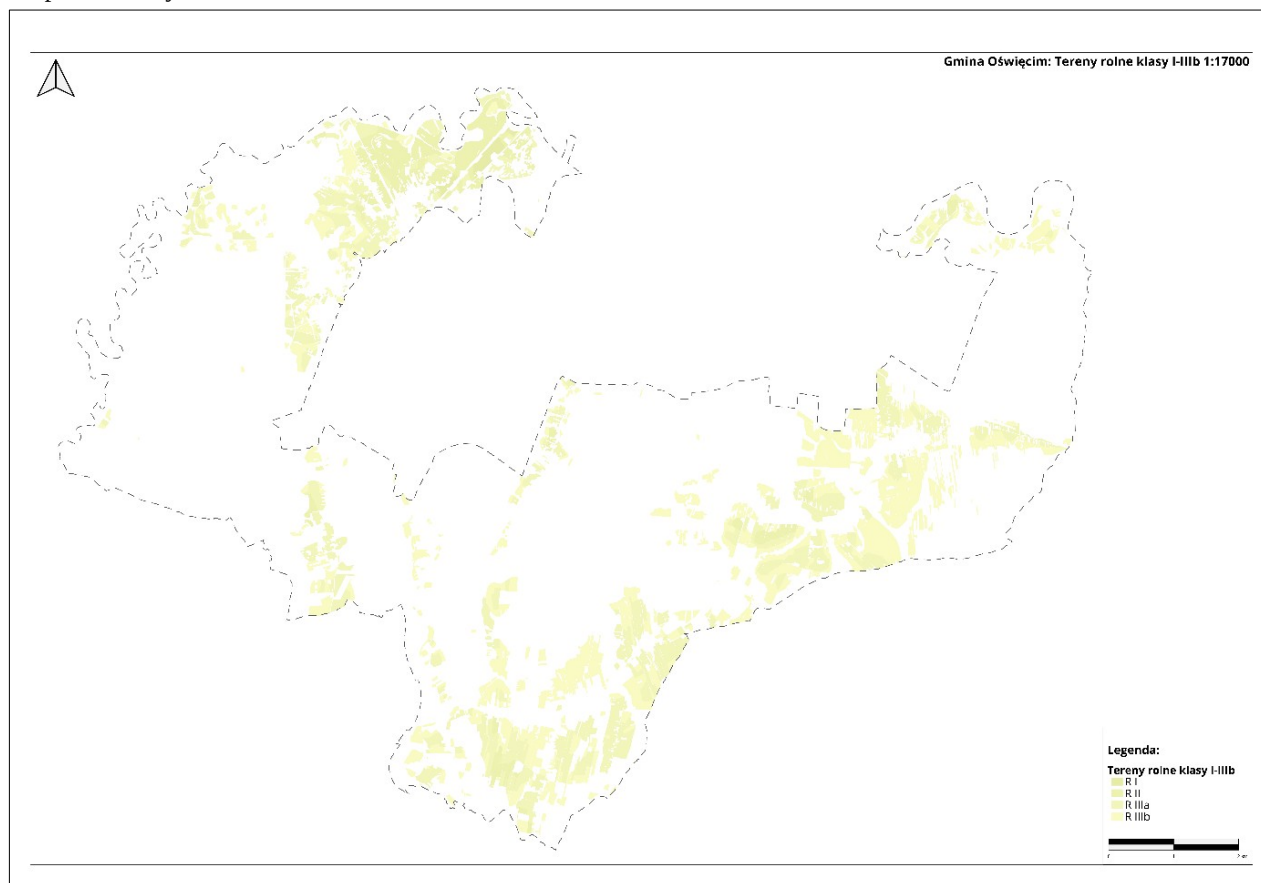
Dominują tu gleby brunatne i mady rzeczne, zaliczane do kompleksów pszennych bardzo dobrych i dobrych, charakteryzujące się wysoką zawartością próchnicy, korzystnymi warunkami wodno-powietrznymi i dużą przydatnością dla produkcji zbóż, buraków cukrowych i warzyw. W południowej części gminy, na obszarach bardziej pofałdowanych, występują gleby brunatne wylugowane i piaszkowe, które tworzą kompleksy żytnie.

Z uwagi na wysoki potencjał produkcyjny gleb I–III klas, w planie ogólnym przyjęto zasadę ich ochrony poprzez przypisanie tych terenów przede wszystkim do strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy otwartej

(SO). Wyjątkowo, w sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy, niewielkie fragmenty gruntów rolnych wyższych klas zostały przeznaczone do stref wielofunkcyjnych, w celu umożliwienia rozwoju zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej, przy czym każdorazowo uwzględniono wytyczne dotyczące minimalizacji konfliktu z gospodarką rolną.

Zasięg gruntów rolnych klas I–III został określony na podstawie danych glebowo-rolniczej klasyfikacji gruntów i przedstawiono na mapie nr 6.

Mapa 6. Tereny rolne.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB.

19.2. Grunty leśne

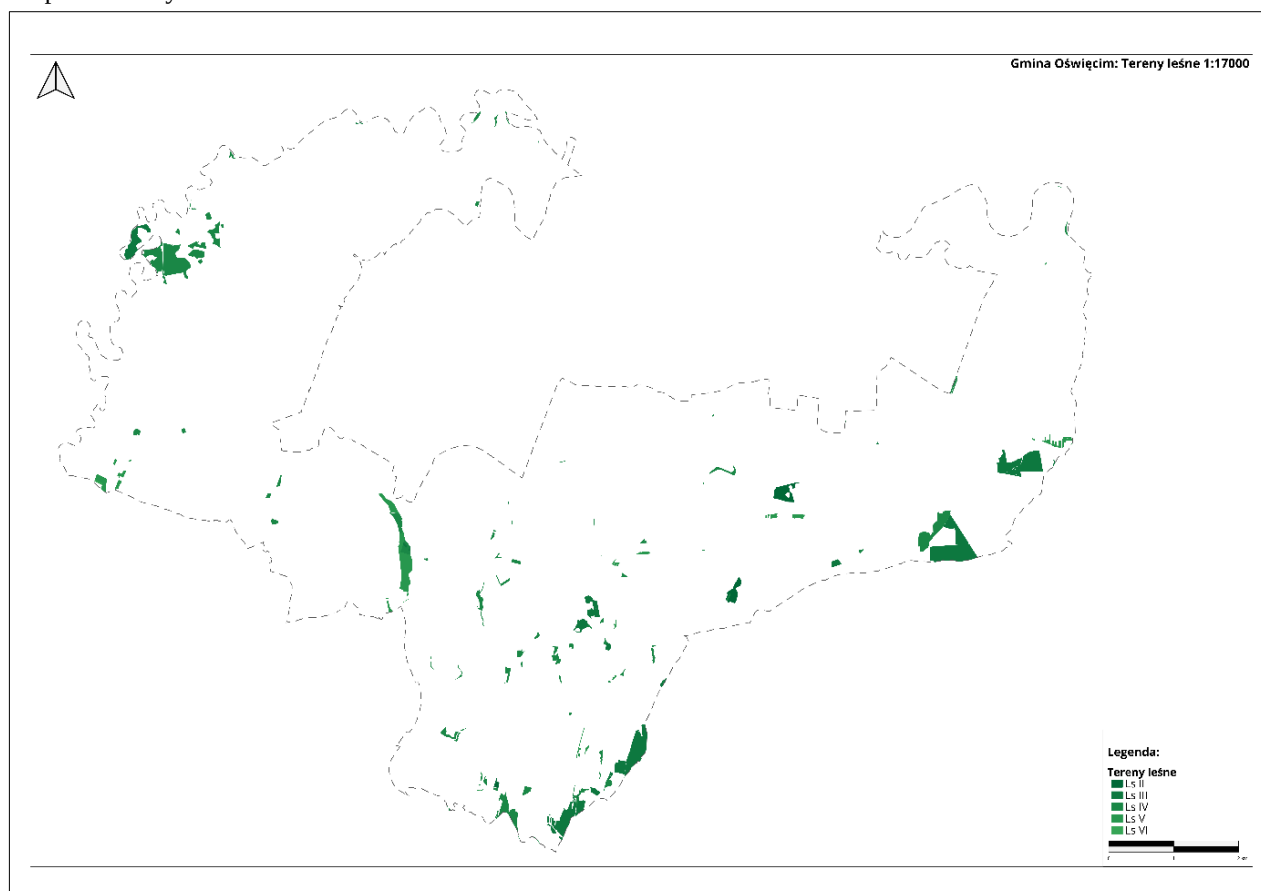
Powierzchnia gruntów leśnych w gminie Oświęcim wynosi ok. 1 500 ha, co stanowi około 14% jej ogólnej powierzchni. Największe kompleksy leśne zlokalizowane są w północnej części gminy (w rejonie Harmęż i Rajska) oraz wzdłuż doliny Wisły, gdzie pełnią istotną funkcję przyrodniczą i krajobrazową, stanowiąc korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym.

W strukturze siedliskowej lasów dominują bory sosnowe i lasy mieszane, z przewagą sosny zwyczajnej, a także fragmenty lasów liściastych z udziałem dębu szypułkowego, buka i olszy. W dolinach rzek występują siedliska wilgotne i łąkowe, które mają szczególne znaczenie dla bioróżnorodności. Zgodnie z danymi Banku Danych o Lasach dominują drzewostany w średnich klasach wieku (40–80 lat), przeważnie w klasach bonitacyjnych III–IV.

W planie ogólnym wszystkie lasy przypisano do strefy otwartej (SO) lub do strefy zieleni i rekreacji (SN), co zapewnia ich zachowanie i ogranicza możliwość przeznaczania na cele inwestycyjne. Fragmenty zlokalizowane w sąsiedztwie terenów górniczych wymagają dodatkowej analizy pod kątem oddziaływań eksploatacji i przyszłych działań rekultywacyjnych.

Zasięg gruntów leśnych zaprezentowano na mapie nr 7.

Mapa 7. Tereny leśne.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGiB.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy wiejskiej Oświęcim nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Należy jednak podkreślić, że w bezpośrednim sąsiedztwie gminy, na terenie miasta Oświęcim, funkcjonuje zakład Synthos Dwory 7, zaliczony do kategorii zakładów dużego ryzyka (ZDR). Zgodnie z informacjami Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska skutki potencjalnych awarii mogą oddziaływać także na teren gminy wiejskiej Oświęcim.

W związku z tym w polityce przestrzennej gminy konieczne jest uwzględnianie uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa zakładu ZDR, w szczególności poprzez unikanie lokalizacji nowych funkcji mieszkaniowych, usługowych i innych wymagających podwyższonego standardu bezpieczeństwa w strefach potencjalnego oddziaływania awarii przemysłowych.

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy wiejskiej Oświęcim nie występują obszary pasa nadbrzeżnego ani pasa technicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2022 r. poz. 457 z późn. zm.), z uwagi na położenie gminy poza obszarami nadmorskimi.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

22.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy funkcjonuje sieć cmentarzy parafialnych, zlokalizowanych m.in. w Porębie Wielkiej, Grojcu, Rajsku i Włosienicy. Ich lokalizacja jest powiązana z układem osadniczym gminy. Zgodnie z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych, w ich obrębie obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów niezwiązanych z funkcją cmentarną.

22.2. Obiekty infrastruktury transportowej

Przez teren gminy Oświęcim przebiegają drogi krajowe i wojewódzkie:

- droga krajowa nr 44 (Kraków–Gliwice), wraz z budowaną obwodnicą Oświęcimia,
- drogi wojewódzkie nr 933 (Chrzanów–Oświęcim–Pszczyna) oraz 948 (Oświęcim).

Sieć tę uzupełniają drogi powiatowe i gminne obsługujące poszczególne sołectwa. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych obowiązują pasy drogowe i strefy ochronne, w których lokalizacja zabudowy jest ograniczona. Dla drogi krajowej nr 44 obowiązuje minimalna odległość zabudowy 25 m od krawędzi jezdni, a dla dróg wojewódzkich wymagana jest rezerwa terenowa umożliwiająca planowaną modernizację i poprawę bezpieczeństwa ruchu.

Przez gminę przebiegają także linie kolejowe:

- linia kolejowa nr 93 (Trzebinia–Zebrzydowice), z przystankiem w Oświęcimiu,
- linia kolejowa nr 94 (Kraków Płaszów–Oświęcim), z przystankiem we Włosienicy,
- linia kolejowa nr 138 (Oświęcim–Katowice),
- linia kolejowa nr 882 (Oświęcim–KWK Czeczott – bocznicą przemysłowa).

Tereny kolejowe objęte są statusem terenów zamkniętych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich zagospodarowanie odbywa się zgodnie z wytycznymi PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. oraz przepisami szczególnymi. W strefach oddziaływania akustycznego linii kolejowych i dróg wyższych kategorii należy unikać lokalizacji funkcji chronionych, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, szkół i placówek opiekuńczych.

22.3. Obiekty infrastruktury technicznej

Na terenie gminy funkcjonuje rozbudowana sieć elektroenergetyczna, obejmująca linie wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe. Przez teren gminy przebiegają linie przesyłowe wysokich napięć (220 kV) relacji:

- Moszczenica-Poręba, Bieruń-Komorowice,
- Byczyna-Poręba, Bieruń-Komorowice,,
- Moszczenica-Poręba, Byczyna-Poręba,
- Bujaków-Byczyna,
- Byczyna-Poręba,
- Moszczenica-Poręba,

zarządzane przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Na terenie gminy znajduje się również stacja elektroenergetyczna 220/110 kV Poręba, stanowiąca część krajowego systemu przesyłowego. Wzdłuż ww. linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów (pasy technologiczne) położonych w odległości 25 m od osi linii w obu kierunkach. Ponadto planowana jest realizacja inwestycji celu publicznego pn. budowa linii 2 x 400 + 220 kV Byczyna-Podborze (pas technologiczny 35 m od osi linii), oraz budowa linii 220 kV Poręba-naciecie linii Byczyna-Bujaków wraz z rozbudową stacji Poręba.

System gazowy gminy tworzą gazociągi średniego ciśnienia zarządzane przez Polską Spółkę Gazownictwa oraz gazociągi wysokiego ciśnienia stanowiące część krajowego systemu przesyłowego:

- DN150 2,5/2,0 MPa relacji Oświęcim-Kęty, z odgałęzieniem do stacji gazowej Grojec,
- DN400 6,3/5,5 MPa relacji Oświęcim-Komorowice,
- DN400 2,5/2,2 MPa relacji Oświęcim-Radlin, z odgałęzieniem do stacji gazowej Rajsko,
- DN500 6,3 MPa relacji Oświęcim-Zelczyna,

zarządzane przez GAZ-SYSTEM S.A. Dla ww. gazociągów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów (strefy kontrolowane) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. W planie inwestycyjnym przewiduje się realizację następujących inwestycji na gazowej sieci przesyłowej:

- budowa gazociągu DN500 relacji Wilamowice-Oświęcim (etap II),
- budowa gazociągu DN700 8,4 MPa relacji Orzesze-Oświęcim,
- przebudowa gazociągu przyłączeniowego do stacji gazowej Grojec,
- przebudowa gazociągu relacji Zelczyna-Oświęcim.

Gmina jest w pełni objęta systemem zbiorowego zaopatrzenia w wodę opartym na ujęciach wód „Zasole” (bazującym na wodach infiltracyjnych rzeki Soły) i „Zaborze” (ujęcie wody składa się z 11 studni wierconych i stacji uzdatniania wody) znajdujących się na terenie gminy. Główna oczyszczalnia ścieków obsługująca mieszkańców gminy zlokalizowana jest w mieście Oświęcim, sołectwo Harmęże obsługuje oczyszczalnia zlokalizowana na jego terenie (ul Stary Trakt). Zasięg sieci kanalizacji sanitarnej jest systematycznie poszerzany w oparciu o plany inwestycyjne Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji. Sieci wodociągowe i kanalizacyjne posiadają własne pasy ochronne, w których zabudowa i nasadzenia wymagają uzgodnienia z zarządcą.

Podsumowanie

W planie ogólnym gminy przyjęto zasadę ochrony stref cmentarzy, oczyszczalni i ujęć wody, a także zapewnienia stref ochronnych i pasów technologicznych dla sieci elektroenergetycznych oraz gazowych. Szczególną uwagę zwrócono na respektowanie terenów zamkniętych kolejowych i stref akustycznych wzdłuż głównych dróg oraz linii kolejowych, gdzie ograniczona jest możliwość lokalizacji funkcji chronionych, takich jak zabudowa mieszkaniowa, szkoły czy obiekty służby zdrowia. Wyłączone z możliwości zabudowy pozostają pasy drogowe dróg publicznych, a równocześnie w polityce przestrzennej gminy podkreślono konieczność zachowania zgodności z planami modernizacji infrastruktury przesyłowej i transportowej o znaczeniu ponadlokalnym. Plan dopuszcza rozwój inwestycji celu publicznego oraz lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wszystkich ograniczeń wynikających z przepisów branżowych i ustaleń instytucji uzgadniających.

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Na etapie tworzenia projektu planu ogólnego województwo małopolskie nie przyjęło uchwałą audytu krajobrazowego.

24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Podstawą ustaleń planu ogólnego gminy Oświęcim jest opracowanie ekofizjograficzne sporządzone zgodnie z wymaganiami art. 72 ust. 1–3 ustawy Prawo ochrony środowiska. Dokument ten określa aktualny stan środowiska przyrodniczego gminy, jego potencjał oraz ograniczenia wynikające z uwarunkowań naturalnych.

Gmina charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem środowiska, którego główną osią są doliny dużych rzek: Wisły, Soły i Przemszy. Doliny te, wraz z szerokimi terasami zalewowymi, starorzeczami,

podmokłościami i zadrzewieniami łągowymi, pełnią funkcję subregionalnych korytarzy ekologicznych i stanowią obszary szczególnie wrażliwe na przekształcenia przestrzenne. Rekomenduje się utrzymanie ich naturalnego charakteru i ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy.

Znaczną powierzchnię zajmują użytki rolne, w tym gleby klas bonitacyjnych I–III, które decydują o rolniczym charakterze gminy. Ich ochrona i utrzymanie w użytkowaniu rolnym jest warunkiem trwałego zabezpieczenia przestrzeni produkcyjnej. Ekofizjografia wskazuje na potrzebę wspierania tradycyjnych form rolnictwa, rozwijania zadrzewień śródpolnych i zachowania trwałych użytków zielonych.

Istotnym elementem krajobrazu są kompleksy leśne, które pełnią funkcje przyrodnicze, krajobrazowe, glebochronne i wodochronne. Lasy dolinne oraz enklawy leśne wśród terenów rolnych stabilizują stosunki wodne i stanowią ważne ogniwa systemu korytarzy ekologicznych.

Część obszaru gminy podlega ograniczeniom wynikającym z zagrożenia powodziowego. Doliny Wisły i Soły obejmują tereny szczególnego ryzyka zalania, a wysoki poziom wód gruntowych sprzyja podtopieniom. Ekofizjografia jednoznacznie wskazuje, że lokalizacja nowej zabudowy w tych strefach powinna być ograniczona, a preferowanym kierunkiem gospodarowania jest wzmacnianie retencji. Zidentyfikowano również obszary o predyspozycjach do ruchów masowych ziemi, w szczególności na stokach o nachyleniu powyżej 6%.

Analiza ekofizjograficzna pozwoliła na określenie podstawowych funkcji przestrzennych gminy, obejmujących rolę przyrodniczo-ekologiczną, rolniczą, leśną, mieszkaniową i usługowo-rekreacyjną. Funkcje te powinny się wzajemnie uzupełniać, a nie konkurować ze sobą, co wymaga zachowania równowagi pomiędzy ochroną środowiska a rozwojem osadniczym. Rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej powinien być skoncentrowany w istniejących układach osadniczych, a funkcje rekreacyjne – realizowane w powiązaniu z walorami przyrodniczymi i kulturowymi oraz z odpowiednią infrastrukturą techniczną.

Podsumowując, ekofizjografia gminy Oświęcim wskazuje na konieczność ochrony dolin rzecznych jako elementów błękitno-zielonej infrastruktury, zachowania gleb wysokiej klasy bonitacyjnej w użytkowaniu rolnym, utrzymania i powiększania kompleksów leśnych oraz kontrolowania procesów urbanizacyjnych tak, aby nie naruszały równowagi ekologicznej. Ustalenia te stanowią podstawę do formułowania polityki przestrzennej gminy w planie ogólnym.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

25.1. Demografia gminy Oświęcim

Gmina Oświęcim, położona w otoczeniu miasta o tej samej nazwie, charakteryzuje się korzystną sytuacją demograficzną na tle wielu jednostek wiejskich województwa małopolskiego. O ile w skali całego kraju i regionu obserwuje się wyraźne procesy depopulacyjne, to w gminie wiejskiej Oświęcim liczba ludności w ostatnich latach rosła. W okresie 2013–2022 populacja zwiększyła się o 5,9%, osiągając w 2022 roku poziom 18 931 osób. Prognozy demograficzne GUS przewidują dalszy wzrost do roku 2030 – o około 5,2%, co wskazuje na utrzymującą się atrakcyjność osiedleńczą gminy.

Na kształtowanie się sytuacji demograficznej wpływają dwa przeciwstawne zjawiska. Z jednej strony od lat utrzymuje się ujemny przyrost naturalny, który w 2022 roku osiągnął wartość -4,1%. Oznacza to, że liczba zgonów przewyższa liczbę urodzeń, a proces ten ma charakter trwały i jest efektem m.in. starzenia się społeczeństwa oraz niskiej dzietności. Z drugiej strony gmina odnotowuje dodatnie saldo migracji, które w tym samym roku wyniosło +6,0%, rekompensując straty wynikające z ruchu naturalnego i zapewniając wzrost ogólnej liczby mieszkańców. Dodatkowo saldo migracyjne wiąże się przede wszystkim z procesami suburbanizacji – gmina stanowi atrakcyjne miejsce zamieszkania dla osób poszukujących terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie miasta Oświęcim oraz w zasięgu oddziaływania aglomeracji śląskiej.

Analiza struktury wiekowej mieszkańców potwierdza, że gmina doświadcza stopniowego starzenia się populacji. W 2022 roku osoby w wieku produkcyjnym stanowiły 59,5% ogółu ludności, podczas gdy odsetek osób w wieku poprodukcyjnym wynosił już 21%. Grupa w wieku przedprodukcyjnym stanowiła 19,5% mieszkańców. Trendy te wskazują na zmniejszanie się udziału osób w wieku aktywności zawodowej przy jednoczesnym wzroście liczby seniorów, co w dłuższej perspektywie może stanowić istotne wyzwanie dla lokalnego rynku pracy, systemu ochrony zdrowia i polityki społecznej.

Wzrost udziału osób starszych znajduje odzwierciedlenie w rosnącym wskaźniku obciążenia demograficznego, czyli stosunku liczby osób w wieku poprodukcyjnym do liczby osób w wieku produkcyjnym. Wzrost tego wskaźnika oznacza konieczność dostosowania infrastruktury społecznej oraz oferty usług do potrzeb starzejącej się społeczności, w tym zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych, rozwoju usług opiekuńczych i zdrowotnych oraz odpowiedniej oferty mieszkaniowej.

Jednocześnie napływ nowych mieszkańców, zwłaszcza młodych rodzin, stanowi szansę na stabilizację sytuacji demograficznej. Osiedlanie się ludności w gminie sprzyja rozwojowi budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza w miejscowościach położonych najbliżej miasta Oświęcim, które stanowią naturalne zaplecze mieszkaniowe dla miasta. Trend ten przekłada się na rosnące zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane oraz konieczność rozwijania infrastruktury społecznej i technicznej.

Podsumowując, gmina Oświęcim w perspektywie do roku 2040 będzie doświadczać dwóch równoległych procesów: z jednej strony utrzymywania się dodatnich migracji i wzrostu liczby mieszkańców, a z drugiej – postępującego starzenia się populacji. Odpowiedzią na te wyzwania powinno być prowadzenie polityki przestrzennej i społecznej, która z jednej strony zapewni miejsca do życia dla nowych mieszkańców, a z drugiej będzie wspierać potrzeby seniorów, tworząc warunki dla zrównoważonego rozwoju demograficznego gminy.

25.2. Założenia metodyczne

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oparto na wytycznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758).

Wskaźnikiem podstawowym jest chłonność terenów, rozumiana jako przewidywana liczba mieszkańców, którzy mogą zamieszkać na obecnie niezabudowanych obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) określa liczbę mieszkańców, dla których niezbędne będzie wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych, uwzględniając zarówno prognozy demograficzne, jak i wzrost standardów mieszkaniowych¹.

Metodyka przewiduje wykorzystanie wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (Dz.U. 2023 poz. 2758)

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Ponadto P_{20} oblicza się na podstawie jednego ze wzorów, także zawartego w rozporządzeniu, gdzie:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Wynikiem jest liczba osób dla której należy w przewidzianym horyzoncie czasowym zapewnić zabudowę mieszkaniową.

Dla potrzeb opracowania posłużono się danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny w ramach opracowania „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”².

Na potrzeby niniejszej analizy określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które wraz z danymi wykorzystanymi do obliczeń zaprezentowano w tabeli 2.

Tabela 2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wraz z danymi wykorzystanymi do obliczeń

Ozn.	Opis	Wartość	Jednostka
	aktualna liczba mieszkańców w gminie (GUS - 2024 r.)	18 924	Os.
	prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną (GUS - 2044 r.)	18 227	Os.
M_{20}	prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną (GUS 2044) - powiększona o 5%	19 138	Os.
PUM_0	łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi (GUS - 2024 r.)	697 920	M^2
P_0	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (GUS - 2024 r.)	36,8	M^2
P_{-10}	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	31,7	M^2
P_{-20}	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	28	M^2
P_{20}	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - obliczona wg wzoru: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	47	M^2
P_{20}^*	* w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż $40 m^2$ na jednego mieszkańca, należy przyjąć wartość tego parametru wynoszącą 40	40	M^2
ZAP	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	4288	Os.
ZAP	130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w	5574	Os.

² Prognoza ludności na lata 2023-2060. Główny Urząd Statystyczny:
https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5469/11/1/1/8._prognoza_ludnosci_dla_gmin_na_lata_2023-2060_4.zip

Ozn.	Opis	Wartość	Jednostka
	gminie		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS.

Dla gminy Oświęcim prognozowana liczba mieszkańców (M20), obliczona z uwzględnieniem marginesu 5%, wynosi 19 138 osób. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM0) to 697 920 m², a aktualna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca (P0) wynosi 36,8 m²/os. Wskaźnik P20, wyliczony na podstawie danych historycznych (P-10 = 31,7 m²/os., P-20 = 28,0 m²/os.), przyjął wartość 47 m²/os., a więc powyżej granicznego progu 40 m²/os.

Na tej podstawie oszacowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Wyniki bilansu wskazują, że do roku 2044 konieczne będzie wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych dla około 4 288 osób. Przy zastosowaniu wariantu rozszerzonego (+30%) wartość ta wzrasta do 5 574 osób.

25.3. Obszar uzupełnienia zabudowy

Institucja decyzji o warunkach zabudowy, która pierwotnie miała służyć uzupełnianiu luk w istniejącej strukturze osadniczej, przez wiele lat była nadużywana, co skutkowało rozproszonym i chaotycznym rozwojem zabudowy. Reforma systemu planowania przestrzennego wprowadziła istotne ograniczenia w tym zakresie – po 30 czerwca 2026 r. decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach wyznaczonych przez gminy w planie ogólnym jako obszary uzupełnienia zabudowy.

Obszary te wyznacza się dla terenów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które gmina przewiduje do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Narzędzie to pozwala w sposób uporządkowany kontynuować proces inwestycyjny w miejscach, gdzie istnieje już odpowiednia koncentracja zabudowy, bez konieczności uchwalania planów miejscowych dla niewielkich, rozproszonych enklaw.

Zgodnie z obowiązującym prawem obszar uzupełnienia zabudowy może być wyznaczony tam, gdzie występuje zgrupowanie co najmniej pięciu budynków, w których obrys każdego z nich znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od innego obiektu w tym samym zgrupowaniu. Uwzględnia się przy tym określone rodzaje budynków wskazane w Klasyfikacji Środków Trwałych, obejmujące m.in. budynki mieszkalne, handlowo-usługowe, biurowe, oświatowe, zdrowotne, sportowe czy inne niemieszkalne, z wyłączeniem budynków gospodarczych związanych z rolnictwem.

W procesie delimitacji obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Oświęcim zastosowano procedurę określoną w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (Dz.U. 2024 poz. 729). W pierwszym etapie zidentyfikowano skupiska budynków spełniających kryteria ustawowe. Następnie wokół wyodrębnionych zgrupowań wyznaczono bufor o szerokości 50 m, pozwalający na powiązanie poszczególnych elementów zabudowy i wypełnienie luk pomiędzy nimi. Kolejnym krokiem było domknięcie obszarów poprzez wypełnienie luk wewnętrznych o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m². Aby ograniczyć ryzyko wprowadzania zabudowy na terenach otwartych (greenfield), bufor od strony obszarów niezurbanizowanych został zmniejszony do 10 m.

W toku dalszych analiz wyłączono z obszarów uzupełnienia zabudowy grunty o szczególnym znaczeniu, w tym tereny zagrożone powodzią, obszary cmentarzy oraz inne tereny objęte szczególnymi formami ochrony. W wyniku tych działań przygotowano dwa warianty delimitacji: wariant podstawowy oraz wariant zawężony, które różnią się zakresem włączenia obszarów przyległych.

Ostateczny zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie Oświęcim, po przeprowadzonej weryfikacji wynosi 6.207.915 m².

25.4. Chłonność terenów niezabudowanych

Ocena chłonności terenów niezabudowanych stanowi jeden z kluczowych elementów bilansowania potrzeb mieszkaniowych gminy. Pozwala ona określić potencjał demograficzny wynikający z dostępnych gruntów budowlanych, które mogą być przeznaczone pod przyszłą zabudowę. Pod pojęciem chłonności należy rozumieć liczbę mieszkańców, jaka mogłaby zamieszkać na danym obszarze, przy uwzględnieniu parametrów zabudowy i minimalnego standardu powierzchni użytkowej przypadającej na osobę, określonego w przepisach na poziomie 40 m².

Proces obliczeniowy został oparty na analizie terenów już zabudowanych oraz działek niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych oraz obszarze uzupełnienia zabudowy pod rozwój mieszkaniowy. W pierwszej kolejności dokonano identyfikacji gruntów budowlanych na podstawie danych ewidencyjnych i obowiązujących ustaleń planistycznych. Następnie z tego zbioru wyłączono działki już zagospodarowane, a także te, dla których brakowało kluczowych wskaźników takich jak intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej czy dopuszczalna wysokość obiektów. W takich przypadkach parametry przypisano na podstawie analizy sąsiedztwa, aby w możliwie wierny sposób odzwierciedlić możliwości inwestycyjne.

W efekcie przeprowadzonej delimitacji wyodrębniono łączną powierzchnię działek dostępnych pod zabudowę, która wyniosła 10.106.896 m². Na tej podstawie, po zastosowaniu odpowiednich wskaźników, oszacowano potencjalną powierzchnię zabudowy równą 1.991.441,08 m², co odpowiada chłonności demograficznej w wysokości 49 786 osób.

Wynik ten należy odnieść do ustawowych kryteriów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi chłonność terenów niezabudowanych nie powinna być mniejsza niż 70% i nie większa niż 130% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W przypadku gminy Oświęcim uzyskane wartości mieszczą się na poziomie 1 161% w stosunku do oszacowanego ZAP.

Wnioski z przeprowadzonej analizy wskazują, że gmina dysponuje znacznymi rezerwami terenowymi, jednak ich pełne wykorzystanie może prowadzić do nadmiernej presji inwestycyjnej i rozproszenia zabudowy. Z tego względu w planie ogólnym przyjęto zasadę, że rozwój budownictwa mieszkaniowego powinien w pierwszej kolejności opierać się na terenach już objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, następnie na obszarach uzupełnienia zabudowy, a dopiero w dalszej kolejności na gruntach rezerwowych. Takie podejście pozwoli ograniczyć niekontrolowaną ekspansję zabudowy na tereny otwarte i zachować równowagę pomiędzy rozwojem osadniczym a ochroną środowiska i ładu przestrzennego.

II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

Zawartość planu ogólnego została określona w art. 13a ust. 4 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynika z niej obowiązek ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, obejmujących katalog stref planistycznych wraz z profilem funkcjonalnym każdej z nich. Podstawę dla przygotowania katalogu stanowi Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758).

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Oświęcim uwzględniono ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyniki analiz

przestrzenno-funkcjonalnych oraz kierunki określone w dokumentach strategicznych gminy i województwa. Istotne znaczenie miał także istniejący stan zagospodarowania oraz uwarunkowania wynikające z art. 13b ustawy, a także zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy wskazanych w diagnozie urbanistycznej i prognozach demograficznych.

Profil funkcjonalny stref oraz ustalone dla nich parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy przyszłego kształtowania przestrzeni, które muszą być respektowane w dalszych etapach planowania. Nie oznacza to jednak, że wszystkie wskazane funkcje będą mogły być realizowane w każdym przypadku, ponieważ kluczowe znaczenie dla ustalenia konkretnych parametrów ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy, mieszczące się w ramach określonych planem ogólnym. Wskazane w katalogu funkcje podstawowe i dodatkowe tworzą pakiet potencjalnych kierunków zagospodarowania, który należy odczytywać jako orientacyjne możliwości, a nie gwarancję ich pełnej realizacji.

Również ustalone parametry urbanistyczne, takie jak intensywność zabudowy, wysokość obiektów, powierzchnia zabudowy czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określają jedynie granice dopuszczalnych rozwiązań. Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych została przedstawiona w dalszej części dokumentu i stanowi uzupełnienie niniejszych zasad ogólnych.

2. Ogólna charakterystyka i uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym

Obszar objęty planem ogólnym został rozdzielony na odrębne strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ;
- strefę usługową – SU;
- strefę handlu wielkopowierzchniowego – SH;
- strefę gospodarczą – SP;
- strefę produkcji rolniczej – SR;
- strefę infrastrukturalną – SI;
- strefę zieleni i rekreacji – SN;
- strefę cmentarzy – SC;
- strefę górnictwa – SG;
- strefę otwartą – SO;
- strefę komunikacyjną – SK.

Wydzielenie stref oparto na analizie istniejącego sposobu użytkowania gruntów, zapisach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentach strategicznych gminy. Uwzględniono przy tym uwarunkowania opisane w części I planu ogólnego. Kryteria podziału odzwierciedlają charakter funkcjonalno-przestrzenny gminy, różnorodność struktury osadniczej, stan i potencjał infrastruktury technicznej, a także konieczność ochrony wartości środowiskowych i kulturowych. Tak zaprojektowany system stref planistycznych ma wspierać zrównoważony rozwój przestrzenny, sprzyjać zachowaniu ładu przestrzennego i umożliwiać skuteczną realizację polityki przestrzennej zarówno w wymiarze lokalnym, jak i regionalnym.

2.1. Bilans poszczególnych stref planistycznych

Lp.	Strefa planistyczna	Powierzchnia ogółem (ha)	Liczba wyznaczonych stref	Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	0,72	2	Strefy te wyznaczono na podstawie zabudowy istniejącej.
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1212,01	319	Strefy te wyznaczono na podstawie istniejącej zabudowy w sołectwach gminy oraz obszarów przeznaczonych pod rozwój mieszkalnictwa w obowiązujących miejscowych planach. Uwzględniono zwarty charakter zabudowy jednorodzinnej w miejscowościach położonych w sąsiedztwie miasta Oświęcim (m.in. Zaborze, Brzezinka, Babice), a także tradycyjne układy wiejskie. Wskaźniki urbanistyczne dostosowano do możliwości infrastruktury technicznej i transportowej oraz do ochrony ładu przestrzennego.
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	63,20	149	Strefa obejmuje tereny związane z gospodarstwami rolnymi, w szczególności w południowej i zachodniej części gminy, gdzie utrzymuje się dominacja zabudowy zagrodowej w powiązaniu z użytkowaniem rolnym. Uwzględniono tradycyjny układ siedlisk i rolę rolnictwa w krajobrazie wiejskim. Strefa ta chroni tożsamość kulturową gminy i wspiera utrzymanie produkcji rolnej w miejscowościach takich jak Grojec, Rajsko, Poręba Wielka, Harmężę czy Dwory II.
4	strefa usługowa	270,81	68	Strefy usługowe wyznaczono przede wszystkim w północno-zachodniej części gminy, w rejonie DK 44 oraz w sołectwach sąsiadujących z miastem Oświęcim, co zapewnia łatwy dostęp do usług dla mieszkańców i powiązania funkcjonalne z ośrodkiem miejskim. Ich lokalizacja opiera się na istniejących i planowanych obiektach użyteczności publicznej oraz usług komercyjnych, zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania i dokumentów strategicznych gminy. Wyznaczenie stref usługowych ma na celu zwiększenie dostępności świadczeń publicznych, poprawę jakości życia mieszkańców oraz wzmocnienie roli lokalnych centrów wiejskich.

Lp.	Strefa planistyczna	Powierzchnia ogółem (ha)	Liczba wyznaczonych stref	Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	9,3	2	Strefa obejmuje tereny przeznaczone w miejscowych planach pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² . Ich lokalizacje zapewniają dostępność komunikacyjną z DK 44 oraz bliskość granicy miasta Oświęcim. Wyznaczenie tej strefy odpowiada na potrzeby mieszkańców gminy i obszarów sąsiednich oraz jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej województwa, przewidującymi rozwój lokalnych centrów handlowych w sąsiedztwie większych ośrodków miejskich.
6	strefa gospodarcza	96,36	20	Strefy gospodarcze zostały wyznaczone głównie w północno-zachodniej i południowo-zachodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie głównych korytarzy transportowych – drogi krajowej nr 44, drogi wojewódzkiej nr 933 oraz linii kolejowej nr 93. Lokalizacja ta zapewnia dogodne warunki obsługi logistycznej i dostęp do rynków zbytu, a równocześnie pozwala ograniczyć konflikty funkcjonalne wobec zabudowy mieszkaniowej. Strefy gospodarcze przeznaczone są pod działalność produkcyjną, magazynową i usługową, a ich rozwój stanowi istotny element aktywizacji zawodowej mieszkańców i zwiększania konkurencyjności gospodarczej gminy. Wyznaczenie tych terenów jest zgodne z polityką przestrzenną województwa wspierającą lokalne ośrodki aktywności gospodarczej.
7	strefa produkcji rolniczej	404,03	14	Strefa obejmuje grunty rolne o najwyższych klasach bonitacyjnych (I–III), szczególnie w dolinach Wisły i Soły, gdzie występują gleby o dużym potencjale produkcyjnym. Wyznaczenie tej strefy służy utrzymaniu funkcji rolniczej i ograniczaniu rozpraszania zabudowy. Przewidziano również możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii (OZE), w szczególności farm fotowoltaicznych, przy zapewnieniu ochrony gleb i krajobrazu rolniczego.
8	strefa infrastrukturalna	20,23	10	Obejmuje obszary zajęte i rezerwowane pod rozwój infrastruktury technicznej, w tym ujęcia wody, oczyszczalnię ścieków w Zaborzu, stacje transformatorowe i sieci przesyłowe. Wyznaczenie strefy zapewnia możliwość modernizacji i rozbudowy systemów komunalnych oraz energetycznych, niezbędnych dla obsługi mieszkańców i inwestorów.

Lp.	Strefa planistyczna	Powierzchnia ogółem (ha)	Liczba wyznaczonych stref	Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych
9	strefa zieleni i rekreacji	52,32	56	Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone głównie w północnej części gminy, w powiązaniu z dolinami Wisły i Soły oraz kompleksami leśnymi w rejonie Rajska. Pełnią one funkcję ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych, a jednocześnie zapewniają mieszkańcom przestrzeń wypoczynku i rekreacji. Wyznaczenie stref zieleni i rekreacji sprzyja rozwojowi turystyki przyrodniczej i edukacyjnej, a także kształtowaniu układu tras pieszo-rowerowych i ciągów ekologicznych. Strefy te pełnią również rolę bufora akustycznego i wizualnego w sąsiedztwie terenów o intensywniejszym użytkowaniu urbanistycznym.
10	strefa cmentarzy	5,23	4	Obejmuje lokalizacje istniejących cmentarzy parafialnych (m.in. w Porębie Wielkiej, Grojcu, Rajska, Włosienicy) oraz tereny rezerwowane pod rozwój tej funkcji. Uwzględniono wymogi sanitarne i ochronne oraz konieczność zachowania dziedzictwa kulturowego związanego z zabytkowymi nekropoliami.
11	strefa górnictwa	79,44	1	Strefa górnictwa została wyznaczona w północno-wschodniej części gminy, na obszarze udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych objętych koncesją. Jej wyznaczenie ma na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki zasobami i ochronę udokumentowanych złóż przed trwałym zainwestowaniem. Strefa obejmuje zarówno teren czynnej eksploatacji, jak i grunty pozostające w obszarze górniczym wraz z filarami ochronnymi. W polityce przestrzennej gminy przewidziano dla niej wyłączenie z zabudowy oraz konieczność rekultywacji poeksploatacyjnej, w szczególności z przeznaczeniem na funkcje przyrodnicze, rolnicze lub rekreacyjne, co odpowiada zasadom zrównoważonego zagospodarowania przestrzeni i ograniczania konfliktów funkcjonalnych.

Lp.	Strefa planistyczna	Powierzchnia ogółem (ha)	Liczba wyznaczonych stref	Uzasadnienie wyznaczenia stref planistycznych
12	strefa otwarta	5044,55	72	Strefy otwarte obejmują przede wszystkim tereny położone w dolinach Wisły i Soły oraz ich dopływów, w północnej części gminy. Są to obszary szczególnie cenne przyrodniczo i krajobrazowo, wchodzące w skład systemu Natura 2000. Wyznaczenie strefy otwartej ma na celu zachowanie ciągłości przyrodniczej i korytarzy ekologicznych, ochronę gleb wysokiej klasy bonitacyjnej oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy. Strefa pełni również funkcję bufora krajobrazowego w rejonach intensywnie użytkowanych oraz stanowi przestrzeń potencjalnych działań rekreacyjnych i turystycznych o niskiej ingerencji w środowisko.
13	strefa komunikacyjna	224,60	35	Strefa komunikacyjna została wyznaczona wzdłuż głównych ciągów transportowych – drogi krajowej nr 44, dróg wojewódzkich nr 933, 948 oraz linii kolejowej nr 93 (Trzebinia – Zebrzydowice), 882, 138, 94. Koncentracja tych stref w północno-zachodniej części gminy podkreśla znaczenie gminy w regionalnym układzie transportowym i umożliwia powiązanie z siecią krajową. Wyznaczenie strefy komunikacyjnej zapewnia zachowanie terenów pod modernizację i rozwój infrastruktury transportowej, w tym układu drogowego, kolejowego oraz infrastruktury rowerowej, co jest kluczowe dla zwiększenia dostępności komunikacyjnej gminy i integracji z ośrodkiem miejskim Oświęcim oraz regionem Małopolski Zachodniej.

III. PRZYCZYNY NIEUSTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym gminy Oświęcim nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym standardy te obejmują zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej oraz do obszarów zieleni publicznej. Po analizie stwierdzono, że w stanie istniejącym dostęp do szkół podstawowych jest zapewniony w układzie osadniczym gminy, a dzieci z terenów bardziej oddalonych mają zagwarantowany dowóz. Dostęp do obszarów zieleni publicznej jest również zapewniony, przede wszystkim dzięki dużym kompleksom leśnym i dolinom rzek Wisły i Soły, które pełnią funkcję ogólnodostępnych terenów przyrodniczych i rekreacyjnych.

Uwzględniając wiejski charakter gminy, rozproszenie zabudowy oraz malejące potrzeby demograficzne w zakresie infrastruktury oświatowej, nie zachodzi potrzeba ustalania dodatkowych standardów dostępności. Kwestie te są regulowane w sposób wystarczający przez istniejące rozwiązania funkcjonalne oraz politykę społeczną gminy.

IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej stanowiący załącznik do niniejszego tekstu sporządzony w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych (PL-2000 strefa 6).

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 16.07.2024 – zgodnie z Licencją nr SGG.6642.2.62.2024_1213_P.

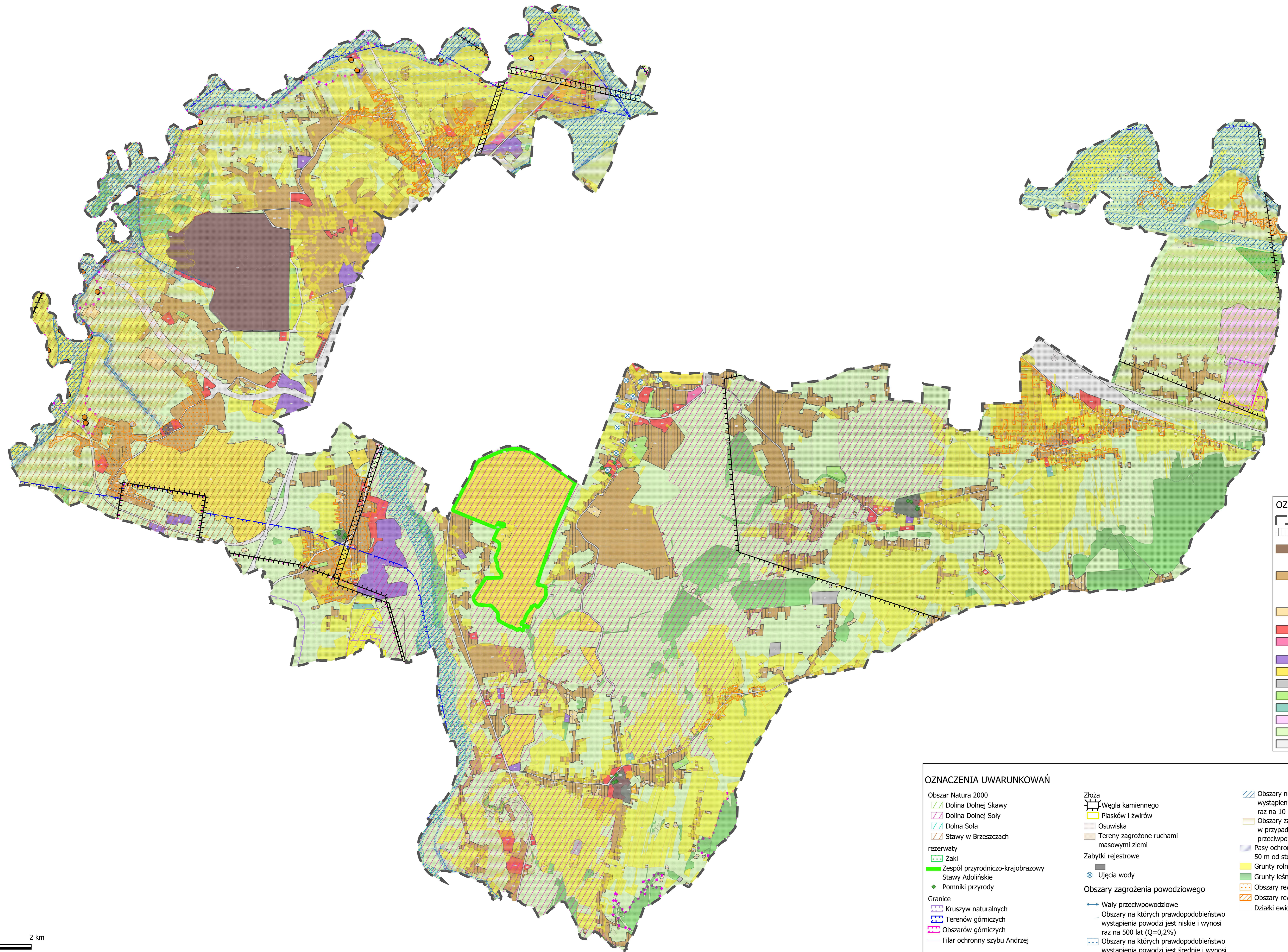
Spis map

<u>Mapa 1. Formy ochrony przyrody na terenie gminy Oświęcim.....</u>	<u>8</u>
<u>Mapa 2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Oświęcim.....</u>	<u>9</u>
<u>Mapa 3. Lokalizacja obszarów górniczych w gminie Oświęcim.....</u>	<u>13</u>
<u>Mapa 4. Zabytki wpisane do rejestru zabytków.....</u>	<u>16</u>
<u>Mapa 5. Obszary rewitalizacji.....</u>	<u>19</u>
<u>Mapa 6. Tereny rolne.....</u>	<u>20</u>
<u>Mapa 7. Tereny leśne.....</u>	<u>21</u>

Spis tabel

<u>Tabela 1. Udokumentowane złoża kopalin na obszarze gminy wiejskiej Oświęcim.....</u>	<u>14</u>
<u>Tabela 2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wraz z danymi wykorzystanymi do obliczeń.....</u>	<u>26</u>

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY OŚWIĘCIM CZĘŚĆ GRAFICZNA



OZNACZENIA PLANU OGÓLNEGO

- Obszar objęty planem ogólnym gminy
- Obszar Uzupelnienia Zabudowy
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- Strefa usługowa
- Strefa handlu wielkopowierzchniowego
- Strefa gospodarcza
- Strefa produkcji rolniczej
- Strefa infrastrukturalna
- Strefa zieleni i rekreacji
- Strefa cmentarzy
- Strefa górnictwa
- Strefa otwarta
- Strefa komunikacyjna

OZNACZENIA UWARUNKOWAŃ

<ul style="list-style-type: none"> Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Skawy Dolina Dolnej Soły Dolina Soła Stawy w Brzeczczach rezerваты Żaki Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Stawy Adolińskie Pomniki przyrody Granice Kruszyc naturalnych Terenów górniczych Obszarów górniczych Filar ochronny szybu Andrzej 	<ul style="list-style-type: none"> Złóża Węgla kamiennego Piasków i żwirów Osuwiska Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi Zabytki rejestrowe Ujęcia wody Obszary zagrożenia powodziowego Wały przeciwpowodziowe Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%) Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q=1%) 	<ul style="list-style-type: none"> Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%) Obszary zagrożenia powodziowego w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego Pasy ochronnych o szerokości 50 m od stopy wału Grunty rolne klas I-III Grunty leśne Obszary rewitalizacji - zdegradowane Obszary rewitalizacji - podobszary Działki ewidencyjne
--	--	--

