UCHWAŁA NR XXXVI/589/21
RADY MIASTA OŚWIĘCIM

z dnia 23 czerwca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XLIII/813/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim" (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.), Rada Miasta Oświęcim uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem", obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,2 ha, położony w Oświęcimiu w rejonie ulic Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina, którego granice określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice dla usytuowania budynków, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie o nie więcej niż 1,5 m takich elementów budynków jak: balkon, ocieplenie ściany, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbolem literowe, określające przeznaczenie terenu;

5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, handel złomu i innych odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów;

7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć wszelkie usługi stanowiące cel publiczny w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniżej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyżej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenie terenów;

6) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;

7) strefa ograniczonej wysokości zabudowy lądowiska dla śmigłowców;

8) izolinie wyznaczające maksymalną wysokości obiektów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego.

2. Następujące oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu stanowi oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych – obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075 (obszar tożsamy z obszarem objętym planem).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla terenów: 1MW, 2MW;

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, dla terenu 1MW/U;

4) zabudowa usługowa, dla terenu 1U;

5) usługi publiczne, dla terenów: 1UP, 2UP;

6) zieleń urządzona, dla terenów: 1ZP, 2ZP;

7) droga publiczna klasy zbiorczej, dla terenu: 1KDZ;

8) droga publiczna klasy lokalnej, dla terenów: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL;

9) droga publiczna klasy dojazdowej, dla terenów: 1KDD, 2KDD;

10) teren parkingów i garaży, dla terenu 1KPG;

11) teren parkingów, dla terenu 1KP.

2. Na terenach wskazanych pod zabudowę: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MW, 2MW, 1MW/U, 1U, 1UP, 2UP, dopuszcza się: dojścia, dojazdy, garaże, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń, drogi wewnętrzne, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury.

§ 6. Plan nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;

2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów 1ZP, 2ZP, 1UP, 2UP ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) dla terenu 1MN w odległości:

a) 4 m od linii rozgraniczających teren 1KDW,

b) od 6 m do 9 m od linii rozgraniczającej teren 1KDZ;

2) dla terenu 2MN w odległości:

a) 4 m od linii rozgraniczających tereny: 1KDD, 1KDL,

b) 6 m od linii rozgraniczającej teren 1KDZ;

3) dla terenu 3MN w odległości 4 m od linii rozgraniczających tereny: 1KDL, 2KDL;

4) dla terenu 4MN w odległości 4 m od linii rozgraniczających tereny: 2KDD, 2KDL;

5) dla terenu 5MN w odległości:

a) od 6 m do 7 m od linii rozgraniczającej teren 1KDZ,

b) 6 m od linii rozgraniczającej teren 4KDL;

6) dla terenu 1MW w odległości:

a) 6 m od linii rozgraniczającej tereny: 1KDZ, 4KDL,

b) 4 m od linii rozgraniczającej teren 1KDL,

c) 16 m od linii rozgraniczającej tereny: 2MN, 5MN;

7) dla terenu 2MW w odległości 4 m od linii rozgraniczających tereny: 1KDL, 3KDL;

8) dla terenu 1MW/U w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny: 2KDL, 3KDL;

9) dla terenu 1/U w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 3KDL;

10) dla terenu 1UP w odległości 4 m od linii rozgraniczających tereny: 2KDL, 3KDL;

11) dla terenu 2UP w odległości:

a) 6 m od linii rozgraniczającej teren 4KDL,

b) 4 m od linii rozgraniczającej teren 3KDL;

12) dla terenu 1KPG w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 1KDZ

13) dla terenu 2ZP w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny: 2KDL, 2KDD.

2. Dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

2) dopuszczalne poziomy hałasu:

a) dla terenów MN, MW jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową,

b) dla terenu MW/U jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) dla terenu 1UP jak dla terenów zagospodarowanych pod szpitale i domy pomocy społecznej,

d) dla terenu 2UP jak dla terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) dla terenu ZP jak dla terenów zagospodarowanych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

f) dla pozostałych terenów nie ustala się.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki i bezpośrednio przy granicy działki;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:

a) 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

3) realizację miejsc do parkowania w formie urządzenia budowlanego samodzielnego obiektu budowlanego lub część innego obiektu budowlanego, przy czym dla terenów MN na działce dopuszcza się realizację nie więcej niż 2 garaży, każdy do dwóch stanowisk włącznie;

4) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 2, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 20 do 40,

b) 2 stanowiska, przy liczbie stanowisk powyżej 40.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się dla obszaru położonego w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka" nr 1075 (obszar tożsamy z obszarem objętym planem) sposób zagospodarowania, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z zastrzeżenie ust. 2, 3, 4, 5, 6, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m^2;

2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 160°.

2. Dla terenu 1MW/U ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nie mniejsza niż 950 m^2;

2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

3. Dla terenów MN, w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nie mniejsza niż 600 m^2;

2) szerokość frontu nie mniejsza niż 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 160°.

4. Dla terenów MN, w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nie mniejsza niż 300 m^2;

2) szerokość frontu nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 160°.

5. Dla terenów MN, w przypadku lokalizacji zabudowy: szeregowej, grupowej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nie mniejsza niż 150 m^2;

2) szerokość frontu nie mniejsza niż 6 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 160°.

6. Dla terenu 1KP ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nie mniejsza niż 800 m^2;

2) szerokość frontu nie mniejsza niż 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 160°.

7. Dla terenu 1KPG ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nie mniejsza niż 18 m^2;

2) szerokość frontu nie mniejsza niż 3 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 160°.

8. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną.

9. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) strefę ograniczonej wysokości zabudowy lądowiska dla śmigłowców, dla której obowiązują izolinie wyznaczające maksymalną wysokość obiektów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego;

2) dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązuje:

a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego w odległości nie mniejszej niż 50 m od cmentarza i pod warunkiem, że obiekty te posiadają przyłącza do sieci wodociągowej,

b) zakaz realizacji studzien służących czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla systemu komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW,

b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 2KDD, 1KDW;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach planu, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci, realizacją indywidualnego ujęcia wody, urządzenia gromadzenia ścieków,

b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej rozdzielczej; w przypadku braku możliwości przyłączenie do sieci wodociągowej, dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi i przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ustaleń § 13 pkt 2 uchwały,

d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną; w przypadku braku możliwości przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie realizacji indywidualnych urządzeń gromadzenia ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową,

f) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,

g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,

h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii;

j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W planie obowiązują stawki procentowe w wysokości 30 %, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszczenie realizacji zabudowy: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, grupowej.

3. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 12 m oraz maksymalnie do 3 kondygnacje nadziemne;

2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;

3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

1) 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej;

2) 300 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

3) 150 m^2 dla zabudowy szeregowej i grupowej.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 17. 1. Dla terenów: 1MW, 2MW ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych.

3. Do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego w uchwale dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 20 m oraz maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych;

2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;

3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,5.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 18. 1. Dla terenu 1MW/U ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. Do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego w uchwale dopuszcza się roboty budowlane dla istniejącego budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych do 20 m oraz maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych;

2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;

3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,5.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 19. 1. Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa.

2. Dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy dla budynków do 20 m oraz maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych;

2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 20 m;

3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 85% powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,5.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 20. 1. Dla terenów: 1UP, 2UP, ustala się przeznaczenie terenu – usługi publiczne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy dla budynków do 20 m oraz maksymalnie do 6 kondygnacji nadziemnych;

2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 20 m;

3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,5.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 21. 1. Dla terenów: 1ZP, 2ZP, ustala się przeznaczenie terenu – zieleń urządzona.

2. Dopuszczenie realizacji: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury.

3. Dla terenu 2ZP dopuszczenie realizacji: boisk, urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

4. Dla terenu 2ZP w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy do 6 m;

2) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1.

§ 22. 1. Dla terenu: 1KDZ ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających od 20 m do 38 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego w uchwale dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 23. Dla terenów: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających:

1) od 15 m do 17 m dla terenu 1KDL;

2) od 5 m do 16 m dla terenu 2KDL;

3) od 10 m do 11 m dla terenu 3KDL,

4) od 14 m do 16 m dla terenu 4KDL,

– zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów 1KDD, 2KDD ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających:

1) 11 m dla terenu 1KDD;

2) od 6 m do 9 m dla terenu 2KDD,

– zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu 1KDW ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenu 1KPG ustala się przeznaczenie terenu – teren parkingów i garaży.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy do 6 m;

2) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 18 m^2.

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi.

6. Dopuszczenie realizacji: zieleni, obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych.

§ 27. 1. Dla terenu 1KP ustala się przeznaczenie terenu – teren parkingów.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

4. Dopuszczenie realizacji: zieleni, obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIĘCIMIU OGRANICZONEGO ULICAMI: WYSOKIE BRZEGI, ŻWIRKI I WIGURY I CHOPINA

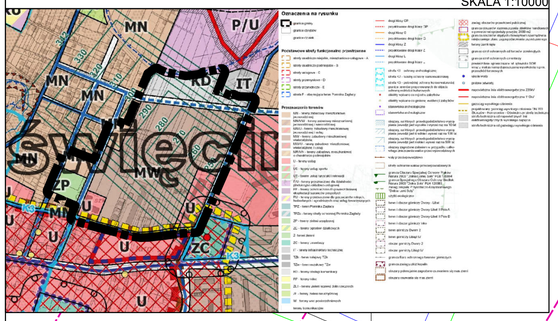
N

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

0 10 20 40 60 80 m

Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim" (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.)

SKALA 1:10000



1KDW (0,0331)
1MN (0,2474)
1KPG (1,3622)
1KDZ (0,6850)
1KDD3 (0,0890)
2MN (0,2494)
1MW (2,7525)
5MN (0,1759)
3MN (0,1996)
1ZP (0,4433)
1KDL (0,4698)
2KDD (0,1253)
4MN (0,2862)
2KDL (0,2882)
2ZP (0,5455)
2MW (3,7654)
1KP (0,0840)
4KDL (0,5663)
1MW/U (1,0016)
1UP (0,4034)
1U (0,6431)
2UP (0,7795)
3KDL (0,3531)

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 1MN SYMBOLE TERENÓW
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- MW/U ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- U ZABUDOWA USŁUGOWA
- UP USŁUGI PUBLICZNE
- ZP ZIELEŃ URZĄDZONA
- KDZ DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ
- KDL DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
- KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA
- KPG TEREN PARKINGÓW I GARAŻY
- KP TEREN PARKINGÓW
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ W ODLEGŁOŚCI 150 M OD CMENTARZA
- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY LĄDOWISKA DLA ŚMIGŁOWCÓW
- 251,80 IZOLINIE WYZNACZOJĄCE MAKSYMALNĄ WYSOKOŚĆ OBIEKTÓW W ROZUMIENIU PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU PRAWA LOTNICZEGO [M N.P.M.]

OZNACZENIE GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO „OŚWIĘCIM-POLANKA" NR 1075 (OBSZAR TOŻSAMY Z OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM)

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- (1,2345) PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH
- 10 LINIE WYMIAROWE [M]
- 251,80 IZOLINIE POZA PLANEM WYZNACZOJĄCE MAKSYMALNĄ WYSOKOŚĆ OBIEKTÓW W ROZUMIENIU PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU PRAWA LOTNICZEGO [M N.P.M.]

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVI/589/21
RADY MIASTA OŚWIĘCIM
Z DNIA 23 CZERWCA 2021 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/589/21

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 23 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29.01.2019 r. do 26.02.2019 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 12.03.2019 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 2 uwagi, z czego Prezydent Miasta Oświęcim nie uwzględnił w całości jednej uwagi, drugą uwzględnił częściowo. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.05.2019 r. do 18.06.2019 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 02.07.2019 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagą, która nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Oświęcim. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.07.2020 r. do 17.08.2020 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 31.08.2020 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagą, która w całości została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Oświęcim. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.10.2020 r. do 25.11.2020 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 09.12.2020 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagą, która nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Oświęcim. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.04.2021 r. do 13.05.2021 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 27.05.2021 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 2 uwagi o identycznej treści, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Oświęcim.

Rada Miasta Oświęcim, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), postanawia:

1) nie uwzględnić uwagi z dnia 06.03.2019 r. w części dotyczącej proponowanej lokalizacji budynków.

Treść uwagi:

"Wnoszę, aby wziąć pod uwagę moją działkę z budynkiem mieszkalnym tj 1073/19 położoną przy ulicy Wysokie Brzegi. W przyszłości chcielibyśmy na działce budynek mieszkalny i garaże murowane." Do uwagi załączono mapkę z propozycją lokalizacji budynków.

Uzasadnienie:

Projekt zmienia przeznacza część działki z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak nie uwzględnia proponowanej lokalizacji budynku mieszkalnego oraz garaży, ze względu na przebieg linii zabudowy od drogi 2KDZ oraz ustalenia dla terenów MN dotyczące garaży. Zgodnie z projektem nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 2KDZ wynosi 6 m, a dla terenów MN dopuszczono realizację nie więcej niż 2 garaży, każdy do dwóch stanowisk włącznie.

2) nie uwzględnić uwagi z dnia 11.03.2019 r. w całości.

Treść uwagi:

"Po zapoznaniu się z projektem planu zgłaszamy następujące uwagę do projektu w zakresie działki nr 1238/337. Nie zgadzamy się z wskazanym w projekcie planu przeznaczeniem działki tj. zieleń urządzona. Przedstawione przeznaczenie terenu jest sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, które zakłada zagospodarowanie działki terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Zgodnie z art. 15 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną**, zgodnie z zapisami studium** oraz przepisami odrębnymi. Zgodnie z zapisami Studium dominującą funkcję terenów MW, jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Ustalenie przeznaczenia wskazanego w Studium nie wyklucza ochrony części zadrzewień znajdujących się na terenie będącym obecnie własnością Spółki. W zamian za wycinkę pozostałych drzew. kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem nieruchomości, zostanie przeprowadzona kompensacja przyrodnicza – w formie nasadzeń zamiennych – zgodnie ze sztuką ogrodniczą tak, aby nowe nasadzenia zachowały żywotność. Działka nr 1238/337 przy ul. Chopina położona jest blisko centrum miasta, jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałymi częściami Oświęcimia oraz innymi miastami, w sąsiedztwie znajduje się infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna oraz społeczna – plac zabaw, instytucje oświaty, ochrony zdrowia i kultury. W odległości ok. 600 m, przy rzece Sola, znajdują się

rozległe tereny zieleni. Pozbawienie mieszkańców możliwości zamieszkania w tak dogodnym do tego celu miejscu to nieefektywne wykorzystanie wyjątkowego, na tle miasta, potencjału opisywanej działki oraz niegospodarności z zarządzaniu przestrzeniom. Wyposażenie innych obszarów w opisaną infrastrukturę wiązałoby się z ogromnymi kosztami bądź byłoby wręcz niewykonalne. Wnioskujemy o ustalenie dla działki przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW) oraz dopuszczenie przedstawionych w Studium wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- wysokość 40 m
- liczba kondygnacji nadziemnych: 12
- dopuszczenie kondygnacji podziemnych
- wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0;
- powierzchnia zabudowy: 85%
- geometria dachu i układ połaci dachowych: dach jedno- dwu- lub wielospadowy, dopuszczalne dachy płaskie i możliwością realizacji doświetleń dachowych oraz tarasów na dachy;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie więcej niż 15%;
- miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej i/lub naziemne i/lub w pasie drogowym."

Uzasadnienie:

Wnioskowana działka stanowi enklawę zieleni, porośniętą zielenią niską, średnią i wysoką, w tym starodrzewem. Zgodnie z ustaleniami Studium w zakresie kierunków i zasad ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego, m.in.: poprzez zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. W zakresie kierunków wynikających z uwarunkowań ekologicznych Studium ustala ochronę i rozwój terenów zielonych, która obejmuje, m.in.: zakaz wycinania wartościowego drzewostanu, maksymalną ochronę wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, zieleńców, rewaloryzację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej. Wnioskowa działka zlokalizowana jest w strefie A1 i przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), dla których ustalono ochronę historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Zgodnie ze Studium za niesprzeczne z jego ustaleniami uznaje się: adaptacje istniejącej zabudowy, obecne formy zagospodarowania terenów (przedmiotowa działka stanowi faktycznie tereny zieleni), zasady określone w obowiązujących planach miejscowych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przedmiotowa działka przeznaczona jest pod teren zieleni urządzonej) i wydanych decyzjach administracyjnych oraz wytyczne konserwatora zabytków ustalone dla obszarów zabytkowych i zabytków.

3) nie uwzględnić uwagi z dnia 02.07.2019 r. w całości.

Treść uwagi:

"Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina zgłaszamy uwagę do projektu w zakresie działki nr 1238/337. Nie zgadzamy się z wskazanym w projekcie planu przeznaczeniem działki tj. zieleń urządzona. Przedstawione przeznaczenie terenu jest sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, które zakłada zagospodarowanie działki terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). Zgodnie z art. 15 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, **zgodnie z zapisami studium** oraz z przepisami odrębnymi. Zgodnie z zapisami Studium dominującą funkcją terenów MW, jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Ustalenie przeznaczenia wskazanego w Studium nie wyklucza ochrony części zadrzewień znajdujących się na terenie będącym obecnie własnością Spółki. W zamian za wycinkę pozostałych drzew, kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem nieruchomości, zostanie przeprowadzona kompensacja przyrodnicza – w formie nasadzeń zamiennych – zgodnie z sztuką ogrodniczą tak, aby nowe nasadzenia zachowały żywotność. Działka nr 1238/337 przy ul. Chopina

położona jest blisko centrum miasta, jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałymi częściami Oświęcimia oraz innymi miasta, w sąsiedztwie znajduje się infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna oraz społeczna – plac zabaw, instytucje oświaty, ochrony zdrowia i kultury. W odległości ok. 600 m, przy rzece Soła, znajdują się rozległe tereny zieleni. Pozbawienie mieszkańców możliwości zamieszkania w tak dogodnym do tego celu miejscu to nieefektywne wykorzystanie wyjątkowego, na tle miasta, potencjału opisywanej działki oraz niegospodarność z zarządzaniu przestrzeniom. Wyposażenie innych obszarów w opisaną infrastrukturę wiązałoby się z ogromnymi kosztami bądź byłoby wręcz niewykonalne. Wnioskujemy o ustalenie dla działki przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW) oraz o dopuszczenie przedstawionych w Studium wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- wysokość 40 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych 12;
- dopuszczalne kondygnacje podziemne;
- wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0;
- powierzchnia zabudowy: 85%;
- geometria dachu i układ połaci dachowych: dach jedno- dwu- lub wielospadowe, dopuszczalne dachy płaskie z możliwością realizacji doświetleń dachowych oraz tarasów na dachu;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie więcej niż 15%;
- miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej i/lub naziemnej i/lub w pasie drogowym."

Uzasadnienie:

Przeznaczenie działki 1238/337 pod teren zieleni urządzonej jest zgodne z ustaleniami Studium. Przedmiotowa działka stanowi enklawę zieleni, porośniętą zielenią niską, średnią i wysoką, w tym starodrzewem. Zgodnie ze Studium działka ta zlokalizowana jest w strefie A1 i przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), dla których ustalono ochronę istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Za niesprzeczne z ustaleniami Studium uznaje się: adaptacje istniejącej zabudowy, obecne formy zagospodarowania terenów (przedmiotowa działka stanowi faktycznie tereny zieleni), zasady określone w obowiązujących planach miejscowych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przedmiotowa działka przeznaczona jest pod teren zieleni urządzonej) i wydanych decyzjach administracyjnych oraz wytyczne konserwatora zabytków ustalone dla obszarów zabytkowych i zabytków. Ponadto, w zakresie kierunków i zasad ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów Studium ustala, że nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego, m.in.: poprzez zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. W zakresie kierunków wynikających z uwarunkowań ekologicznych Studium ustala ochronę i rozwój terenów zielonych, która obejmuje, m.in.: zakaz wycinania wartościowego drzewostanu, maksymalną ochronę wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, zieleńców, rewaloryzację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej.

Projekt planu uwzględnia uwarunkowania dla całego obszaru opracowania (m.in. dogodne położenie, dostępność do różnego rodzaju usług i infrastruktury) i zgodnie z nimi przeznacza większość terenów pod zabudowę, głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednocześnie zachowując wszystkie cenne przyrodniczo tereny istniejącej zieleni, w tym położone na działce 1238/337.

4) nie uwzględnić uwagi z dnia 09.12.2020 r. w całości.

Treść uwagi:

"Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina zgłaszamy uwagę do projektu w zakresie działki nr 1238/337.

Nie zgadzamy się z wskazanym w projekcie planu przeznaczeniem działki tj. zieleń urządzona. Przedstawione przeznaczenie terenu jest sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, które zakłada zagospodarowanie działki terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

Zgodnie z art. 15 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, **zgodnie z zapisami studium** oraz z przepisami odrębnymi. Zgodnie z zapisami Studium dominującą funkcją terenów MW, jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.

Ustalenie przeznaczenia wskazanego w Studium nie wyklucza ochrony części zadrzewień znajdujących się na terenie będącym obecnie własnością Spółki. W zamian za wycinkę pozostałych drzew, kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem nieruchomości, zostanie przeprowadzona kompensacja przyrodnicza – w formie nasadzeń zamiennych – zgodnie z sztuką ogrodniczą tak, aby nowe nasadzenia zachowały żywotność.

Działka nr 1238/337 przy ul. Chopina położona jest blisko centrum miasta, jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałymi częściami Oświęcimia oraz innymi miasta, w sąsiedztwie znajduje się infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna oraz społeczna – plac zabaw, instytucje oświaty, ochrony zdrowia i kultury. W odległości ok. 600 m, przy rzece Soła, znajdują się rozległe tereny zieleni.

Pozbawienie mieszkańców możliwości zamieszkania w tak dogodnym do tego celu miejscu to nieefektywne wykorzystanie wyjątkowego, na tle miasta, potencjału opisywanej działki oraz niegospodarność z zarządzaniu przestrzeniom. Wyposażenie innych obszarów w opisaną infrastrukturę wiązałoby się z ogromnymi kosztami bądź byłoby wręcz niewykonalne.

Należy podkreślić, że ustalenie dla tej działki przeznaczenia MW, nie koliduje z wysłowioną ideą szeroko rozumianej ochrony przyrody. Ustalenie takiego przeznaczenia będzie też stanowiło wyraz kompromisu pomiędzy interesem prywatnym właściciela, a interesem publicznym.

Nie można bowiem kosztem własności prywatnej realizować zadań organów państwowych. W orzecznictwie sądów administracyjnych zgodnie przyjmuje się, że jedną z najważniejszych zasad, jaką musi uwzględnić organ gminy uchwalając akt planistyczny, jest ochrona prawa własności. Nie można bowiem przez władztwo planistycznie nadmiernie ingerować we własność. W przeciwnym wypadku dochodzi do naruszenia zasady proporcjonalności.

Wymóg proporcjonalności, zwany także zakazem nadmiernej ingerencji, oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa. Zasada ta wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. Ingerencja w sferę prawa własności musi bowiem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia.

Jak wyjaśnił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12 stycznia 2000 roku (sygn. akt: P 11/98): „ograniczenia prawa własności dopuszczalne są tylko w zakresie, w jakim nie naruszają "istoty" tego prawa”. Zdaniem Trybunału oznacza to, że każde ograniczenie praw i wolności jednostki musi być w pierwszym rzędzie oceniane w płaszczyźnie pytania, czy było ono "konieczne", czyli innymi słowy, czy tego samego celu (efektu) nie można było osiągnąć przy użyciu innych środków, mniej uciążliwych dla obywatela, bo słabiej (bardziej płytko) ingerujących w sferę jego praw i wolności.

Pozbawienie natomiast właściciela możliwości - w zasadzie - jakiegokolwiek ekonomicznie uzasadnionego zagospodarowania przedmiotowej działki dalece wykracza poza opisane wyżej standardy i przerzuca na prywatnego właściciela nieruchomości konieczność zapewnienia zielonego ładu.

Trzeba mieć natomiast na względzie, że cele które w ten sposób organ zamierza osiągnąć, możliwe są do uzyskania w inny sposób, nie ingerujący tak dalece we własność.

Chodzi mianowicie o to, że inne akty prawne w dostateczny sposób chronią zieleń i stan zadrzewienia w mieście. Chodzi m.in. o ustawę o ochronie przyrody, która wprowadza szereg zasad zmierzających do racjonalnej gospodarki zielenią w miastach. W zakresie drzewostanu są do daleko idące ograniczenia w możliwości samowolnej wycinki, a także wyrażające się w nakazach odpowiedniej kompensacji przyrodniczej. Co przy tym istotne, nie jest również powiedziane, że planowana na przedmiotowej działce inwestycja wiązać się będzie z koniecznością usunięcia wszystkich drzew. Nawet jednak nawet gdyby tak było, to i tak ewentualna wycinka zostałaby zrekompensowana np. nasadzeniami zastępczymi.

Skoro został przewidziany odpowiedni akt prawny mający na celu ochronę przyrody, który i tak ogranicza właścicieli w swobodnym rozporządzaniu swoimi nieruchomościami, to wprowadzenie dalej idących ograniczeń powinno być i jeżeli w ogóle – stosowane wyjątkowo.

Jak wskazuje sam Prezydent w odpowiedzi na poprzednio zgłoszone uwagi, nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego m.in. poprzez „zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych".

Teren przedmiotowej działki na pewno taki nie jest. Stanowi on prywatną działkę, która nie ma żadnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych dla osób postronnych, które nie mogą w żaden sposób z niej korzystać. Idea wysłowiona przez prezydenta powinna być realizowana poprzez skwery, parki miejskie, lasy itd., a nie zadrzewione, prywatne działki bezwartościowe dla postronnych osób (a w ten sposób tracące również wartość dla właściciela).

Co przy tym ważne przedmiotowa działka otoczona jest w przeważającej większości terenami MN, MW, czy MW/U. Brak jest racjonalnych względów, które miałyby przemawiać za zagospodarowaniem przedmiotowej działki oderwanym od sąsiadującego sposobu zabudowania. Szczególnie, że ostatecznie — biorąc pod uwagę choćby wspominaną wyżej ustawę o ochronie przyrody — kompensata przyrodnicza zostanie zachowana, nawet jeżeli przedmiotową działkę przeznaczy się pod tereny MW.

Zieleń należy wykorzystać racjonalnie. Jest ona ważna, nie może jednak ona stanowić mechanizmu hamującego rozwój miasta. Powinna z nim współgrać. Uwzględniając uwarunkowania przewidziane w studium taki właśnie powinien być plan — przewidujący zrównoważony rozwój miasta z uwzględnieniem ochrony przyrody oraz interesów mieszkańców miasta, w tym właścicieli nieruchomości.

Wnioskujemy o ustalenie dla działki przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW) oraz o dopuszczenie przedstawionych w Studium wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- wysokość 40 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych 12;
- dopuszczalne kondygnacje podziemne;
- wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0;
- powierzchnia zabudowy: 85%;
- geometria dachu i układ połaci dachowych: dach jedno- dwu- lub wielospadowe, dopuszczalne dachy płaskie z możliwością realizacji doświetleń dachowych oraz tarasów na dachu;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie więcej niż 15%;
- miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej i/lub naziemnej i/lub w pasie drogowym."

Uzasadnienie:

Przeznaczenie działki 1238/337 pod teren zieleni urządzonej jest zgodne z ustaleniami Studium. Przedmiotowa działka stanowi enklawę zieleni, porośniętą zielenią niską, średnią i wysoką, w tym starodrzewem. Zgodnie ze Studium działka ta zlokalizowana jest w strefie A1 i przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), dla których ustalono ochronę istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Zgodnie ze szczegółowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego, wskazane w Studium przeznaczenia mają charakter wiodący a nie wyłączny - dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, które nie będą kolidowały z przeznaczeniem podstawowym tzn. nie obniżą jakości środowiska oraz walorów przestrzennych poszczególnych terenów. Za niesprzeczne z ustaleniami Studium uznaje się: adaptacje istniejącej zabudowy, obecne formy zagospodarowania terenów (przedmiotowa działka stanowi faktycznie tereny zieleni), zasady określone w obowiązujących planach miejscowych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przedmiotowa działka przeznaczona jest pod teren zieleni urządzonej) i wydanych decyzjach administracyjnych oraz wytyczne konserwatora zabytków ustalone dla obszarów zabytkowych i zabytków. Ponadto, w zakresie kierunków i zasad ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów Studium ustala, że nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego, m.in.: poprzez zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. W zakresie kierunków wynikających z uwarunkowań ekologicznych Studium ustala ochronę i rozwój terenów

zielonych, która obejmuje, m.in.: zakaz wycinania wartościowego drzewostanu, maksymalną ochronę wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, zieleńców, rewaloryzację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej.

Projekt planu uwzględnia uwarunkowania dla całego obszaru opracowania (m.in. dogodne położenie, dostępność do różnego rodzaju usług i infrastruktury) i zgodnie z nimi przeznacza większość terenów pod zabudowę, głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednocześnie zachowując wszystkie cenne przyrodniczo tereny istniejącej zieleni, w tym położone na działce 1238/337. Ustalenia projektu planu mają odzwierciedlenie w stanie faktycznym i prawnym przedmiotowej działki. Aktualnie na działce zlokalizowane jest duże skupisko drzew, w tym starodrzewu, a zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przeznaczeniem działki również jest zieleń urządzona. Projekt planu nie ogranicza zatem praw własności, a jedynie utrzymuje sposób zagospodarowania określony w obowiązującym planie miejscowym, który jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

W związku z powyższym zasadne jest utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania działki i przeznaczenie jej pod teren zieleń urządzonej.

5) nie uwzględnić uwagi z dnia 26.05.2021 r. w całości.

Treść uwagi:

"Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina zgłaszamy uwagę do projektu w zakresie działki nr 1238/337.

Nie zgadzamy się z wskazanym w projekcie planu przeznaczeniem działki tj. zieleń urządzona. Przedstawione przeznaczenie terenu jest sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, które zakłada zagospodarowanie działki terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

Zgodnie z art. 15 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, **zgodnie z zapisami studium** oraz z przepisami odrębnymi. Zgodnie z zapisami Studium dominującą funkcją terenów MW, jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.

Ustalenie przeznaczenia wskazanego w Studium nie wyklucza ochrony części zadrzewień znajdujących się na terenie będącym obecnie własnością Spółki. W zamian za wycinkę pozostałych drzew, kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem nieruchomości, zostanie przeprowadzona kompensacja przyrodnicza – w formie nasadzeń zamiennych – zgodnie z sztuką ogrodniczą tak, aby nowe nasadzenia zachowały żywotność.

Działka nr 1238/337 przy ul. Chopina położona jest blisko centrum miasta, jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałymi częściami Oświęcimia oraz innymi miasta, w sąsiedztwie znajduje się infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna oraz społeczna – plac zabaw, instytucje oświaty, ochrony zdrowia i kultury. W odległości ok. 600 m, przy rzece Soła, znajdują się rozległe tereny zieleni.

Pozbawienie mieszkańców możliwości zamieszkania w tak dogodnym do tego celu miejscu to nieefektywne wykorzystanie wyjątkowego, na tle miasta, potencjału opisywanej działki oraz niegospodarność z zarządzaniu przestrzeniom. Wyposażenie innych obszarów w opisaną infrastrukturę wiązałoby się z ogromnymi kosztami bądź byłoby wręcz niewykonalne.

Należy podkreślić, że ustalenie dla tej działki przeznaczenia MW, nie koliduje z wysłowioną ideą szeroko rozumianej ochrony przyrody. Ustalenie takiego przeznaczenia będzie też stanowiło wyraz kompromisu pomiędzy interesem prywatnym właściciela, a interesem publicznym.

Nie można bowiem kosztem własności prywatnej realizować zadań organów państwowych. W orzecznictwie sądów administracyjnych zgodnie przyjmuje się, że jedną z najważniejszych zasad, jaką musi uwzględnić organ gminy uchwalając akt planistyczny, jest ochrona prawa własności. Nie można bowiem przez władztwo planistycznie nadmiernie ingerować we własność. W przeciwnym wypadku dochodzi do naruszenia zasady proporcjonalności.

Wymóg proporcjonalności, zwany także zakazem nadmiernej ingerencji, oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji

prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa. Zasada ta wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. Ingerencja w sferę prawa własności musi bowiem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia.

Jak wyjaśnił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12 stycznia 2000 roku (sygn. akt: P 11/98): „ograniczenia prawa własności dopuszczalne są tylko w zakresie, w jakim nie naruszają "istoty" tego prawa". Zdaniem Trybunału oznacza to, że każde ograniczenie praw i wolności jednostki musi być w pierwszym rzędzie oceniane w płaszczyźnie pytania, czy było ono "konieczne", czyli innymi słowy, czy tego samego celu (efektu) nie można było osiągnąć przy użyciu innych środków, mniej uciążliwych dla obywatela, bo słabiej (bardziej płytko) ingerujących w sferę jego praw i wolności.

Pozbawienie natomiast właściciela możliwości - w zasadzie - jakiegokolwiek ekonomicznie uzasadnionego zagospodarowania przedmiotowej działki dalece wykracza poza opisane wyżej standardy i przerzuca na prywatnego właściciela nieruchomości konieczność zapewnienia zielonego ładu.

Trzeba mieć natomiast na względzie, że cele które w ten sposób organ zamierza osiągnąć, możliwe są do uzyskania w inny sposób, nie ingerujący tak dalece we własność.

Chodzi mianowicie o to, że inne akty prawne w dostateczny sposób chronią zieleń i stan zadrzewienia w mieście. Chodzi m.in. o ustawę o ochronie przyrody, która wprowadza szereg zasad zmierzających do racjonalnej gospodarki zielenią w miastach. W zakresie drzewostanu są do daleko idące ograniczenia w możliwości samowolnej wycinki, a także wyrażające się w nakazach odpowiedniej kompensacji przyrodniczej. Co przy tym istotne, nie jest również powiedziane, że planowana na przedmiotowej działce inwestycja wiązać się będzie z koniecznością usunięcia wszystkich drzew. Nawet jednak nawet gdyby tak było, to i tak ewentualna wycinka zostałaby zrekompensowana np. nasadzeniami zastępczymi.

Skoro został przewidziany odpowiedni akt prawny mający na celu ochronę przyrody, który i tak ogranicza właścicieli w swobodnym rozporządzaniu swoimi nieruchomościami, to wprowadzenie dalej idących ograniczeń powinno być i jeżeli w ogóle – stosowane wyjątkowo.

Jak wskazuje sam Prezydent w odpowiedzi na poprzednio zgłoszone uwagi, nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego m.in. poprzez „zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych".

Teren przedmiotowej działki na pewno taki nie jest. Stanowi on prywatną działkę, która nie ma żadnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych dla osób postronnych, które nie mogą w żaden sposób z niej korzystać. Idea wysłowiona przez prezydenta powinna być realizowana poprzez skwery, parki miejskie, lasy itd., a nie zadrzewione, prywatne działki bezwartościowe dla postronnych osób (a w ten sposób tracące również wartość dla właściciela).

Co przy tym ważne przedmiotowa działka otoczona jest w przeważającej większości terenami MN, MW, czy MW/U. Brak jest racjonalnych względów, które miałyby przemawiać za zagospodarowaniem przedmiotowej działki oderwanym od sąsiadującego sposobu zabudowania. Szczególnie, że ostatecznie — biorąc pod uwagę choćby wspominaną wyżej ustawę o ochronie przyrody — kompensata przyrodnicza zostanie zachowana, nawet jeżeli przedmiotową działkę przeznaczy się pod tereny MW.

Zieleń należy wykorzystać racjonalnie. Jest ona ważna, nie może jednak ona stanowić mechanizmu hamującego rozwój miasta. Powinna z nim współgrać. Uwzględniając uwarunkowania przewidziane w studium taki właśnie powinien być plan — przewidujący zrównoważony rozwój miasta z uwzględnieniem ochrony przyrody oraz interesów mieszkańców miasta, w tym właścicieli nieruchomości.

Wnioskujemy o ustalenie dla działki przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW) oraz o dopuszczenie przedstawionych w Studium wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- wysokość 40 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych 12;
- dopuszczalne kondygnacje podziemne;
- wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0;
- powierzchnia zabudowy: 85%;

- geometria dachu i układ połaci dachowych: dach jedno- dwu- lub wielospadowe, dopuszczalne dachy płaskie z możliwością realizacji doświetleń dachowych oraz tarasów na dachu;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie więcej niż 15%;

- miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej i/lub naziemnej i/lub w pasie drogowym."

Uzasadnienie:

Przeznaczenie działki 1238/337 pod teren zieleni urządzonej jest zgodne z ustaleniami Studium. Przedmiotowa działka stanowi enklawę zieleni, porośniętą zielenią niską, średnią i wysoką, w tym starodrzewem. Zgodnie ze Studium działka ta zlokalizowana jest w strefie A1 i przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), dla których ustalono ochronę istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Zgodnie ze szczegółowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego, wskazane w Studium przeznaczenia mają charakter wiodący a nie wyłączny - dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, które nie będą kolidowały z przeznaczeniem podstawowym tzn. nie obniżą jakości środowiska oraz walorów przestrzennych poszczególnych terenów. Za niesprzeczne z ustaleniami Studium uznaje się: adaptacje istniejącej zabudowy, obecne formy zagospodarowania terenów (przedmiotowa działka stanowi faktycznie tereny zieleni), zasady określone w obowiązujących planach miejscowych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przedmiotowa działka przeznaczona jest pod teren zieleni urządzonej) i wydanych decyzjach administracyjnych oraz wytyczne konserwatora zabytków ustalone dla obszarów zabytkowych i zabytków. Ponadto, w zakresie kierunków i zasad ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów Studium ustala, że nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego, m.in.: poprzez zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. W zakresie kierunków wynikających z uwarunkowań ekologicznych Studium ustala ochronę i rozwój terenów zielonych, która obejmuje, m.in.: zakaz wycinania wartościowego drzewostanu, maksymalną ochronę wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, zieleńców, rewaloryzację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej.

Projekt planu uwzględnia uwarunkowania dla całego obszaru opracowania (m.in. dogodne położenie, dostępność do różnego rodzaju usług i infrastruktury) i zgodnie z nimi przeznacza większość terenów pod zabudowę, głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednocześnie zachowując wszystkie cenne przyrodniczo tereny istniejącej zieleni, w tym położone na działce 1238/337. Ustalenia projektu planu mają odzwierciedlenie w stanie faktycznym i prawnym przedmiotowej działki. Aktualnie na działce zlokalizowane jest duże skupisko drzew, w tym starodrzewu, a zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przeznaczeniem działki również jest zieleń urządzona. Projekt planu nie ogranicza zatem praw własności, a jedynie utrzymuje sposób zagospodarowania określony w obowiązującym planie miejscowym, który jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

W związku z powyższym zasadne jest utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania działki i przeznaczenie jej pod teren zieleń urządzonej.

6) nie uwzględnić uwagi z dnia 26.05.2021 r. w całości.

Treść uwagi:

"Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina zgłaszamy uwagę do projektu w zakresie działki nr 1238/337.

Nie zgadzamy się z wskazanym w projekcie planu przeznaczeniem działki tj. zieleń urządzona. Przedstawione przeznaczenie terenu jest sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, które zakłada zagospodarowanie działki terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).

Zgodnie z art. 15 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, **zgodnie z zapisami studium** oraz z przepisami odrębnymi. Zgodnie z zapisami Studium dominującą funkcją terenów MW, jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.

Ustalenie przeznaczenia wskazanego w Studium nie wyklucza ochrony części zadrzewień znajdujących się na terenie będącym obecnie własnością Spółki. W zamian za wycinkę pozostałych drzew, kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem nieruchomości, zostanie przeprowadzona kompensacja przyrodnicza –

w formie nasadzeń zamiennych – zgodnie z sztuką ogrodniczą tak, aby nowe nasadzenia zachowały żywotność.

Działka nr 1238/337 przy ul. Chopina położona jest blisko centrum miasta, jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałymi częściami Oświęcimia oraz innymi miasta, w sąsiedztwie znajduje się infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna oraz społeczna – plac zabaw, instytucje oświaty, ochrony zdrowia i kultury. W odległości ok. 600 m, przy rzece Soła, znajdują się rozległe tereny zieleni.

Pozbawienie mieszkańców możliwości zamieszkania w tak dogodnym do tego celu miejscu to nieefektywne wykorzystanie wyjątkowego, na tle miasta, potencjału opisywanej działki oraz niegospodarność z zarządzaniu przestrzeniom. Wyposażenie innych obszarów w opisaną infrastrukturę wiązałoby się z ogromnymi kosztami bądź byłoby wręcz niewykonalne.

Należy podkreślić, że ustalenie dla tej działki przeznaczenia MW, nie koliduje z wysłowioną ideą szeroko rozumianej ochrony przyrody. Ustalenie takiego przeznaczenia będzie też stanowiło wyraz kompromisu pomiędzy interesem prywatnym właściciela, a interesem publicznym.

Nie można bowiem kosztem własności prywatnej realizować zadań organów państwowych. W orzecznictwie sądów administracyjnych zgodnie przyjmuje się, że jedną z najważniejszych zasad, jaką musi uwzględnić organ gminy uchwalając akt planistyczny, jest ochrona prawa własności. Nie można bowiem przez władztwo planistycznie nadmiernie ingerować we własność. W przeciwnym wypadku dochodzi do naruszenia zasady proporcjonalności.

Wymóg proporcjonalności, zwany także zakazem nadmiernej ingerencji, oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa. Zasada ta wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. Ingerencja w sferę prawa własności musi bowiem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia.

Jak wyjaśnił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12 stycznia 2000 roku (sygn. akt: P 11/98): „ograniczenia prawa własności dopuszczalne są tylko w zakresie, w jakim nie naruszają "istoty" tego prawa”. Zdaniem Trybunału oznacza to, że każde ograniczenie praw i wolności jednostki musi być w pierwszym rzędzie oceniane w płaszczyźnie pytania, czy było ono "konieczne", czyli innymi słowy, czy tego samego celu (efektu) nie można było osiągnąć przy użyciu innych środków, mniej uciążliwych dla obywatela, bo słabiej (bardziej płytko) ingerujących w sferę jego praw i wolności.

Pozbawienie natomiast właściciela możliwości - w zasadzie - jakiegokolwiek ekonomicznie uzasadnionego zagospodarowania przedmiotowej działki dalece wykracza poza opisane wyżej standardy i przerzuca na prywatnego właściciela nieruchomości konieczność zapewnienia zielonego ładu.

Trzeba mieć natomiast na względzie, że cele które w ten sposób organ zamierza osiągnąć, możliwe są do uzyskania w inny sposób, nie ingerujący tak dalece we własność.

Chodzi mianowicie o to, że inne akty prawne w dostateczny sposób chronią zieleń i stan zadrzewienia w mieście. Chodzi m.in. o ustawę o ochronie przyrody, która wprowadza szereg zasad zmierzających do racjonalnej gospodarki zielenią w miastach. W zakresie drzewostanu są do daleko idące ograniczenia w możliwości samowolnej wycinki, a także wyrażające się w nakazach odpowiedniej kompensacji przyrodniczej. Co przy tym istotne, nie jest również powiedziane, że planowana na przedmiotowej działce inwestycja wiązać się będzie z koniecznością usunięcia wszystkich drzew. Nawet jednak nawet gdyby tak było, to i tak ewentualna wycinka zostałaby zrekompensowana np. nasadzeniami zastępczymi.

Skoro został przewidziany odpowiedni akt prawny mający na celu ochronę przyrody, który i tak ogranicza właścicieli w swobodnym rozporządzaniu swoimi nieruchomościami, to wprowadzenie dalej idących ograniczeń powinno być i jeżeli w ogóle – stosowane wyjątkowo.

Jak wskazuje sam Prezydent w odpowiedzi na poprzednio zgłoszone uwagi, nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego m.in. poprzez „zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych”.

Teren przedmiotowej działki na pewno taki nie jest. Stanowi on prywatną działkę, która nie ma żadnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych dla osób postronnych, które nie mogą w żaden sposób z niej

korzystać. Idea wysłowiona przez prezydenta powinna być realizowana poprzez skwery, parki miejskie, lasy itd., a nie zadrzewione, prywatne działki bezwartościowe dla postronnych osób (a w ten sposób tracące również wartość dla właściciela).

Co przy tym ważne przedmiotowa działka otoczona jest w przeważającej większości terenami MN, MW, czy MW/U. Brak jest racjonalnych względów, które miałyby przemawiać za zagospodarowaniem przedmiotowej działki oderwanym od sąsiadującego sposobu zabudowania. Szczególnie, że ostatecznie — biorąc pod uwagę choćby wspominaną wyżej ustawę o ochronie przyrody — kompensata przyrodnicza zostanie zachowana, nawet jeżeli przedmiotową działkę przeznaczy się pod tereny MW.

Zieleń należy wykorzystać racjonalnie. Jest ona ważna, nie może jednak ona stanowić mechanizmu hamującego rozwój miasta. Powinna z nim współgrać. Uwzględniając uwarunkowania przewidziane w studium taki właśnie powinien być plan — przewidujący zrównoważony rozwój miasta z uwzględnieniem ochrony przyrody oraz interesów mieszkańców miasta, w tym właścicieli nieruchomości.

Wnioskujemy o ustalenie dla działki przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW) oraz o dopuszczenie przedstawionych w Studium wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- wysokość 40 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych 12;
- dopuszczalne kondygnacje podziemne;
- wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0;
- powierzchnia zabudowy: 85%;
- geometria dachu i układ połaci dachowych: dach jedno- dwu- lub wielospadowe, dopuszczalne dachy płaskie z możliwością realizacji doświetleń dachowych oraz tarasów na dachu;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie więcej niż 15%;
- miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej i/lub naziemnej i/lub w pasie drogowym."

Uzasadnienie:

Przeznaczenie działki 1238/337 pod teren zieleni urządzonej jest zgodne z ustaleniami Studium. Przedmiotowa działka stanowi enklawę zieleni, porośniętą zielenią niską, średnią i wysoką, w tym starodrzewem. Zgodnie ze Studium działka ta zlokalizowana jest w strefie A1 i przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), dla których ustalono ochronę istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Zgodnie ze szczegółowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego, wskazane w Studium przeznaczenia mają charakter wiodący a nie wyłączny - dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, które nie będą kolidowały z przeznaczeniem podstawowym tzn. nie obniżą jakości środowiska oraz walorów przestrzennych poszczególnych terenów. Za niesprzeczne z ustaleniami Studium uznaje się: adaptacje istniejącej zabudowy, obecne formy zagospodarowania terenów (przedmiotowa działka stanowi faktycznie tereny zieleni), zasady określone w obowiązujących planach miejscowych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przedmiotowa działka przeznaczona jest pod teren zieleni urządzonej) i wydanych decyzjach administracyjnych oraz wytyczne konserwatora zabytków ustalone dla obszarów zabytkowych i zabytków. Ponadto, w zakresie kierunków i zasad ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów Studium ustala, że nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego, m.in.: poprzez zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. W zakresie kierunków wynikających z uwarunkowań ekologicznych Studium ustala ochronę i rozwój terenów zielonych, która obejmuje, m.in.: zakaz wycinania wartościowego drzewostanu, maksymalną ochronę wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, zieleńców, rewaloryzację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej.

Projekt planu uwzględnia uwarunkowania dla całego obszaru opracowania (m.in. dogodne położenie, dostępność do różnego rodzaju usług i infrastruktury) i zgodnie z nimi przeznacza większość terenów pod zabudowę, głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednocześnie zachowując wszystkie cenne przyrodniczo tereny istniejącej zieleni, w tym położone na działce 1238/337. Ustalenia projektu planu mają odzwierciedlenie w stanie faktycznym i prawnym przedmiotowej działki. Aktualnie na działce zlokalizowane jest duże skupisko drzew, w tym starodrzewu, a zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przeznaczeniem działki również jest zieleń urządzona. Projekt planu nie ogranicza zatem

praw własności, a jedynie utrzymuje sposób zagospodarowania określony w obowiązującym planie miejscowym, który jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

W związku z powyższym zasadne jest utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania działki i przeznaczenie jej pod teren zieleń urządzonej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/589/21

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 23 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta Oświęcim zarządza, co następuję:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/589/21
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 23 czerwca 2021 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

do Uchwała Nr XXXVI/589/21

Rady Miasta Oświęcim

z dnia 23 czerwca 2021 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLIII/813/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej Projektem planu.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;

- terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu;

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3, nie będący ustaleniem planu;

- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4, nie będący ustaleniem planu.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim" (przyjętego Uchwałą Rady Miasta Oświęcim Nr XXXI/600/17 z dnia 22.02.2017 r.), zwanego dalej Studium. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim określa następujące przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – dla większości obszaru objętego planem miejscowym,

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP) – dla fragmentu położonego po zachodniej stronie ulicy Chopina,

- tereny zabudowy usługowej (U) - dla fragmentu położonego przy skrzyżowaniu ul. Żwirki i Wigury z ul. Chopina oraz przy skrzyżowaniu ul. Żwirki i Wigury z ul. Wysokie Brzegi,

- teren obsługi komunikacji (KD) – dla fragmentu położonego po północnej stronie projektowanej drogi (ulica Krasińskiego).

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,20 ha, zlokalizowany w zachodniej części miasta, w obrębie ewidencyjnym Oświęcim, w rejonie ulic: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury oraz Chopina. Jest to obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z towarzyszącymi obiektami usługowymi oraz zielenią. Istniejąca zabudowa skupiona jest głównie wzdłuż dróg, a większość obszaru pozostaje wolna od zabudowy. Południową granicę planu stanowi ul. Żwirki i Wigury, wschodnią ulica Wysokie Brzegi, północną skarpa oraz działka stacji elektroenergetycznej, od strony zachodniej granicę stanowi zabudowa jednorodzinna oraz ulica Chopina, Wojska Polskiego, Piłsudskiego. Układ komunikacyjny obszaru stanowią drogi publiczne i droga wewnętrzna. Przez obszar, głównie wzdłuż dróg, przebiegają sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, gazowa, telekomunikacyjna). Obszar posiada dogodne uwarunkowania pod względem możliwości rozbudowy systemu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej.

2.Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudową ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §8 i §10 uchwały;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §: 8, 9, 11 uchwały;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 9 uchwały;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 i 13 uchwały;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczana inaczej;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 7, 9, 11, 13, 14 uchwały. W planie wyznaczono drogi publiczne zapewniające ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §14 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do Projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 31.01.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 2.03.2018 r.) wpłynęły 2 wnioski, z czego jeden został częściowo uwzględniony, drugi nie został uwzględniony. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 16.01.2019 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia, które trwało od 29.01.2019 r. do 26.02.2019 r., w dniu 26.02.2019 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu (tj. do 12.03.2019 r.) wpłynęły 2 uwagi, z czego jedna nie została uwzględniona, druga została uwzględniona częściowo. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi, a także w związku z aktualizacją danych dotyczących strefy ograniczonej wysokości lądowiska helikopterów, skorygowany Projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnienia z Małopolskim Wojewódzkim Konserwator Zabytków oraz do zaopiniowania przez Zespół Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu. W związku opinią Zespołu Opieki Zdrowotnej wprowadzono zmiany w Projekcie planu, tj. doprecyzowano zapis § 4 ust. 1 pkt 7 oraz § 13 pkt 1 poprzez dodanie zapisu: „lądowiska dla śmigłowców" i uaktualniono legendę rysunku planu. W celu ujednolicenia określeń użytych w planie i obowiązujących przepisach odrębnych z zakresu prawa lotniczego w § 4 ust. 1 pkt 8 oraz § 13 pkt 1 i w legendzie rysunku planu zastąpiono określenie „izolinie wyznaczające maksymalną wysokość zabudowy" określeniem „izolinie wyznaczające maksymalną wysokość obiektów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego". Zgodnie z art. 87 ust. 2 ustawy Prawo lotnicze, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia. Zakres wprowadzonych zmian nie wymagał ponownego uzgadniania i opiniowania, w związku z czym, w dniu 07.05.2019 r. zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 21.05.2019 r. do 18.06.2019 r., w dniu 4.06.2019 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu (tj. do 02.07.2019 r.) wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona. W związku z zamiarem przebudowy lądowiska sanitarnego dla śmigłowców ratunkowych Zespół Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu przekazał tut. Urzędowi dokumentację wraz z aktualnymi powierzchniami ograniczającymi dla przedmiotowego lądowiska. W oparciu o przekazane materiały Projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaktualizowane, uwzględniając nowe powierzchnie ograniczające. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień oraz opinii Projekt planu został ponownie (po raz trzeci) wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.07.2020 r. do 17.08.2020 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 31.08.2020 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagą, która w całości została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Oświęcim. W związku z uwzględnieniem uwagi i wprowadzeniem zmian, Projekt planu został ponownie (po raz czwarty) wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.10.2020 r. do 25.11.2020 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 09.12.2020 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagą, która nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Oświęcim. W związku z uwzględnieniem wniosku Rady Miasta Oświęcim dotyczącego zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych z 1 stanowiska na 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, Projekt planu został ponownie przesłany do uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie. Po uzyskaniu wymaganego uzgodnienia Projekt planu został ponownie (po raz piąty) wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.04.2021 r. do 13.05.2021 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 27.05.2021 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 2 uwagi o identycznej treści, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Oświęcim;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;

12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 14 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego Projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego Projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu

przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

- prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

- wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby Projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz ustaleń dopuszczających realizację ciągów pieszych i rowerowych na poszczególnych terenach;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępności i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą Nr LVI/1032/18 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Oświęcim przyjęła przygotowaną przez Prezydenta Miasta Oświęcim ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, wskazano w odniesieniu do oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, że dla przedmiotowego obszaru, zasadne jest sporządzenie planu. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby Projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat

wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 Ustawy, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 6.02.2018 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 2.03.2018 r.) wpłynęły 2 wnioski, z czego tylko jeden został częściowo uwzględniony. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu Projektu planu. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Opracowany Projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. W związku z uwagami zgłoszonymi przez Radę Osiedla Stare Miasto dotyczącymi projektowanej przebudowy ulicy Piłsudskiego, uwzględniono projekt przebudowy drogi, w tym projektowane miejsca postojowe. Ponadto wprowadzono zmiany w związku z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie parametrów zabudowy. Zmieniony projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie uzgodniony z Małopolskim Wojewódzkim Konserwator Zabytków. Po uzyskaniu uzgodnienia, w dniu 16.01.2019 r. zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 29.01.2019 r. do 26.02.2019 r., w dniu 26.02.2019 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu (tj. do 12.03.2019 r.) wpłynęły 2 uwagi, z czego jedna nie została uwzględniona, druga została uwzględniona częściowo. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi, a także w związku z aktualizacją danych dotyczących strefy ograniczonej wysokości lądowiska helikopterów, skorygowany Projekt planu miejscowego został ponownie wysłany do uzgodnienia z Małopolskim Wojewódzkim Konserwator Zabytków oraz do zaopiniowania przez Zespół Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu. W związku opinią Zespołu Opieki Zdrowotnej wprowadzono zmiany w Projekcie planu, tj. doprecyzowano zapis § 4 ust. 1 pkt 7 oraz § 13 pkt 1 poprzez dodanie zapisu: „lądowiska dla śmigłowców” i uaktualniono legendę rysunku planu. W celu ujednolicenia określeń użytych w planie i obowiązujących przepisach odrębnych z zakresu prawa lotniczego w § 4 ust. 1 pkt 8 oraz § 13 pkt 1 i w legendzie rysunku planu zastąpiono określenie „izolinie wyznaczające maksymalną wysokość zabudowy” określeniem „izolinie wyznaczające maksymalną wysokość obiektów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego”. Zgodnie z art. 87 ust. 2 ustawy Prawo lotnicze, przy obliczaniu wysokości obiektu uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia. Zakres wprowadzonych zmian nie wymagał ponownego uzgadniania i opiniowania, w związku z czym, w dniu 07.05.2019 r. zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 21.05.2019 r. do 18.06.2019 r., w dniu 04.06.2019 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu (tj. do 02.07.2019 r.) wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona. W związku z zamiarem przebudowy lądowiska sanitarnego dla śmigłowców ratunkowych Zespół Opieki Zdrowotnej w Oświęcimiu przekazał tut. Urzędowi dokumentację wraz z aktualnymi powierzchniami ograniczającymi dla przedmiotowego lądowiska. W oparciu o przekazane materiały Projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaktualizowane, uwzględniając nowe powierzchnie ograniczające. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień oraz opinii Projekt planu został ponownie (po raz trzeci) wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.07.2020 r. do 17.08.2020 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 31.08.2020 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagą, która w całości została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Oświęcim. W związku z uwzględnieniem uwagi i wprowadzeniem zmian, Projekt planu został ponownie (po raz czwarty) wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.10.2020 r. do 25.11.2020 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 09.12.2020 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagą, która nie została uwzględniona przez

Prezydenta Miasta Oświęcim. W związku z uwzględnieniem wniosku Rady Miasta Oświęcim dotyczącego zwiększenia wskaźnika miejsc postojowych z 1 stanowiska na 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, Projekt planu został ponownie przesłany do uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie. Po uzyskaniu wymaganego uzgodnienia Projekt planu został ponownie (po raz piąty) wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.04.2021 r. do 13.05.2021 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 27.05.2021 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 2 uwagi o identycznej treści, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Oświęcim.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę, w ramach, których lokalizowana może być zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa. Ustalenia planu przewidują rozwój zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową. Główne przeznaczenie obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnione o tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usług publicznych oraz tereny zieleni, tereny komunikacji (drogi publiczne oraz parkingi i garaże). Projekt planu określa układ komunikacyjny w powiązaniu z układem zewnętrznym. Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia. W ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów ZP i UP dopuszczono lokalizację obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych, W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszczono sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki i bezpośrednio przy granicy, określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ujawniony został obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka" nr 1075 (obszar tożsamy z obszarem objętym planem). W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i będzie możliwe zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustalono strefę ograniczonej wysokości (dla lądowiska helikopterów) oraz uwzględniono strefę ochrony sanitarnej cmentarza. Ustalone zostały stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.