

**UCHWAŁA NR X/186/19
RADY MIASTA OŚWIĘCIM**

z dnia 28 sierpnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu
w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego**

Na podstawie 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 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) w związku z uchwałą Nr XLI/766/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego 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. 7,6 ha, położony w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego, 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.

§ 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 elementów elewacji budynków lub ich części, bez ich przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: gzymsy, okapy dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw 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) 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 najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej 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.

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;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla terenów: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW;
- 3) zieleń izolacyjna, dla terenu 1ZŁ;
- 4) droga publiczna klasy dojazdowej, dla terenu 1KDD;
- 5) droga wewnętrzna, dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

2. Na terenach wskazanych pod zabudowę, tj. 1MN, 2MN, 3MN, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej;
- 3) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania zakazu zabudowy;
- 5) 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 zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) dla terenu 1MN w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny dróg: 1KDD, 1KDW;
- 2) dla terenu 2MN w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDW,
 - b) od 2 m do 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDD,
 - c) 4 m od granicy obszaru objętego planem;
- 3) dla terenu 3MN w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDD,
 - b) 4 m od linii rozgraniczającej fragment terenu 1ZŁ, położony pomiędzy terenami: 4MW i 3MN;
- 4) dla terenu 1MW w odległości:

- a) 5 m od linii rozgraniczających tereny: 1KDD, 2KDW, 3KDW,
 - b) 12 m od granic obszaru objętego planem,
 - c) 2 m od sieci ciepłowniczej;
- 5) dla terenu 2MW w odległości:
- a) 5 m od linii rozgraniczających tereny: 1KDD, 3KDW,
 - b) 12 m i 8 m od granic obszaru objętego planem;
- 6) dla terenu 3MW w odległości:
- a) 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDD,
 - b) 8 m od granicy obszaru objętego planem;
- 7) dla terenu 4MW w odległości:
- a) 5 m od linii rozgraniczających teren 1KDD,
 - b) 11 m od linii rozgraniczającej fragment terenu 1ZŁ, położony pomiędzy terenami: 4MW i 3MN.

§ 8. 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 pozostałych terenów nie ustala się.

§ 9. 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 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie urządzenia budowlanego i obiektu budowlanego, przy czym dla terenów MN na działce budowlanej dopuszcza się realizację nie więcej niż 2 garaży do dwóch stanowisk łącznie;
- 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 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 4% przy liczbie stanowisk powyżej 41.

§ 10. 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.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m²;
- 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 1MN, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 200 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 20° do 160°.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

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

§ 12. 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: 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz z dróg, o których mowa w lit. c,
- b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz poprzez drogi, o których mowa w lit. c,
- c) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

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 lub z indywidualnych ujęć wody,
- d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do 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.

§ 13. 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 2018 r. poz. 1945, ze zm.).

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

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

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 10,5 m oraz maksymalnie 2 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.

4. Dla terenów: 2MN, 3MN ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m².

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 15. 1. Dla terenów: 1MW, 2MW, 3MW, ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 10,5 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym dla terenu 3MW wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 13,5 m oraz maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 30 m;
- 4) dachy budynków o kącie nachylenia połaci do 50°;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,5.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m².

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 16. 1. Dla terenu 4MW ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 20 m oraz maksymalnie 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 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% 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 m².

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 17. 1. Dla terenu 1ZŁ ustala się przeznaczenie terenu – zieleni izolacyjna.

2. Dopuszczenie realizacji: dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury.

§ 18. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 11 m do 19 m oraz według geometrii skrzyżowania, łuku kołowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW, ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) od 10 m do 11 m dla terenu 1KDW;
 - 2) od 6 m do 11 m dla terenu 2KDW;
 - 3) od 5 m do 11 m dla terenu 3KDW,
- zgodnie z rysunkiem planu.

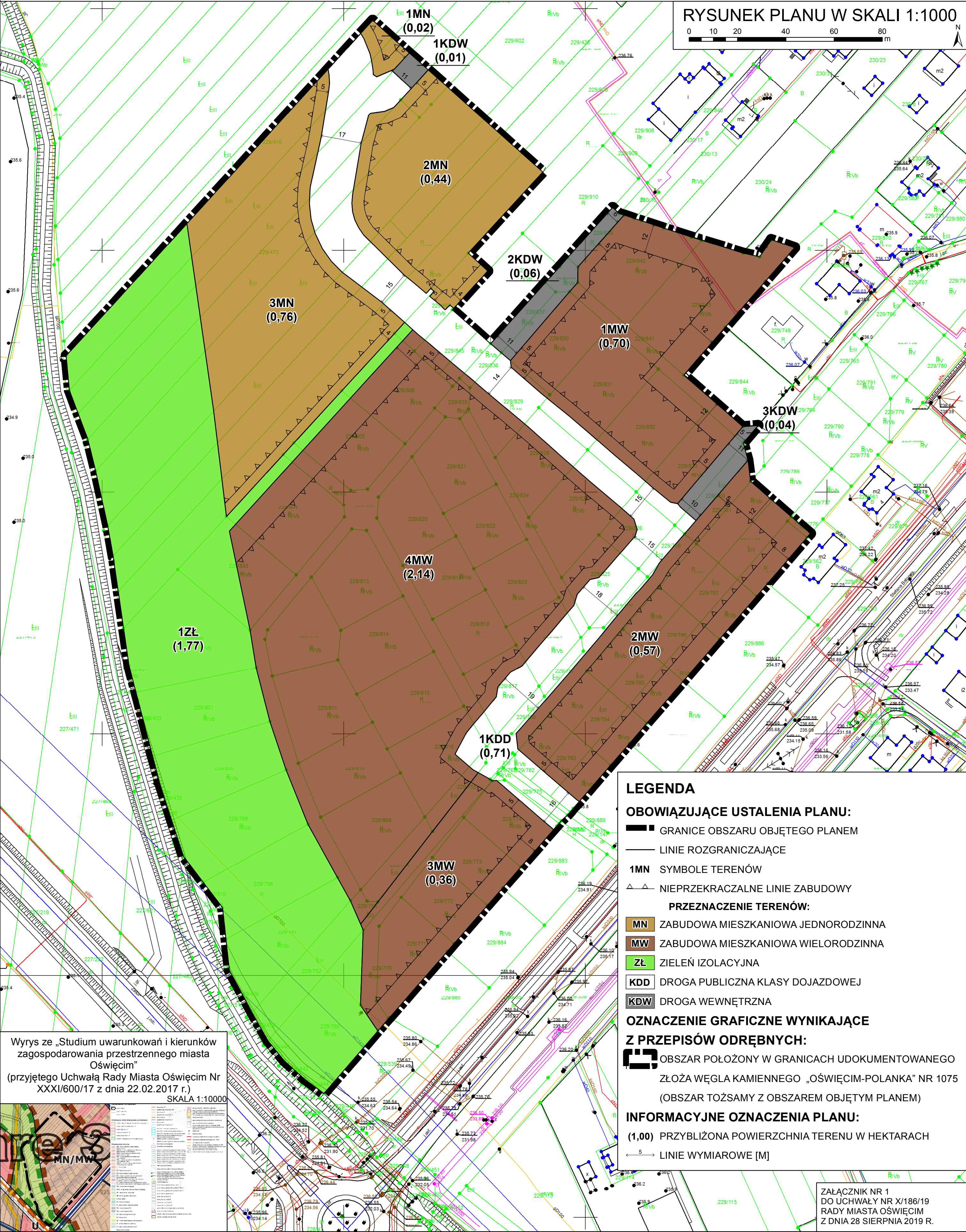
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OŚWIECIMIU W REJONIE ULIC ZABORSKIEJ I BATOREGO

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZŁ ZIELEŃ IZOLACYJNA
- KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA

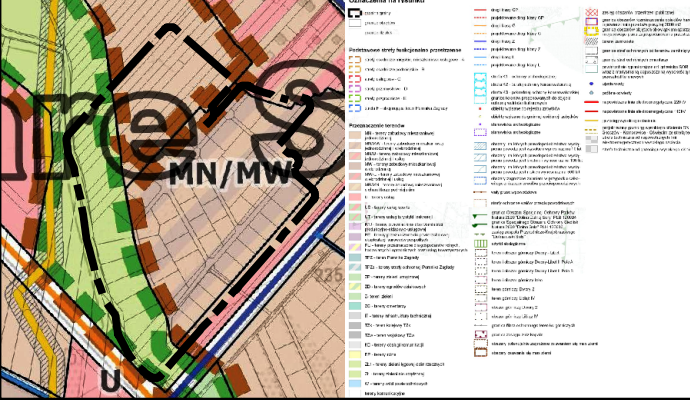
OZNACZENIE GRAFICZNE WYNIKAJĄCE
Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Obszar położony w granicach udokumentowanego ZŁOŻA WĘGLA KAMIENNEGO „OŚWIECIM-POLANKA” NR 1075 (Obszar tożsamy z obszarem objętym planem)

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- (1,00) PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH
- 5 LINIE WYMIAROWE [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



Załącznik nr 1
do uchwały nr X/186/19
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.08.2018 r. do 24.09.2018 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 8.10.2018 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagę, której Prezydent Miasta Oświęcim częściowo nie uwzględnił. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.11.2018 r. do 3.01.2019 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 17.01.2019 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 24 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Oświęcim. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 12.04.2019 r. do 15.05.2019 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 29.05.2019 r.. W wyznaczonym terminie wniesiono 7 uwag, 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 2018 r. poz. 1945, ze zm.), postanawia:

- 1) nie uwzględnić uwagi z dnia z dnia 12.09.2018 r., sprostowanej pismem z dnia 19.09.2018 r., w części dotyczącej:
 - zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 12 m do 8 m dla terenów 1MW i 2MW oraz dla terenu 3MW w stosunku do północnej granicy obszaru objętego planem,
 - zmniejszenia poziomu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do 10%.

Działki wskazane w uwadze: działki wymienione w treści uwagi.

Treść uwagi:

„W związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr: 229/842, 229/839, 229/843, 229/838, 229/841, 229/837, 229/830, 229/831, 229/832, 229/833, 229/760, 229/761, 229/807, 229/845, 229/836, 229/829, 229/828, 229/827, 229/826, 229/825, 229/759, 229/758, 229/753, 229/787, 229/786, 229/785, 229/784, 229/806, 229/835, 229/834, 229/821, 229/820, 229/805, 229/808, 229/819, 229/822, 229/823, 229/818, 229/824, 229/757, 229/817, 229/756, 229/783, 229/762, 229/782, 229/775, 229/804, 229/813, 229/814, 229/815, 229/816, 229/755, 229/774, 229/773, 229/803, 229/812, 229/811, 229/810, 229/809, 229/754, 229/770, 229/771, 229/772 położonych w Oświęcimiu przy ul. Batorego wnioskuje o wprowadzenie zmian w przedłożonym do wglądu projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego.

Zwracam się z prośbą o przyjęcie następujących zmian dla planowanej zabudowy w obszarze objętym jednostką od 1MW do 5MW:

1. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie jednostki 1MW, 2MW, 3MW i 4MW z 12 m do 8 m. Stanowi to znaczne ograniczenie z realizacji późniejszej zabudowy. Natomiast przy projektowaniu obiektów trzeba będzie wykazać zgodność z przepisami odrębnymi, jeżeli chodzi o wpływ inwestycji na działki sąsiednie, co z pewnością będzie miało znaczący wpływ na odległość zabudowy od granic działki inwestycyjnej.
2. Zmianę wysokości dopuszczalnej zabudowy w obrębie jednostek 1MW, 2MW, 3MW i 4MW z 12 m do 13,5 m, co pozwoli na faktyczne zrealizowanie 4 komfortowych kondygnacji mieszkalnych.
3. Likwidację jednostki 3KDW i w jej miejsce wprowadzenie jednostki 2MW, ponieważ znacznie ogranicza ona możliwości planowania obiektów na tym terenie, a drogi wewnętrzne z pewnością pojawiają się przy projektowanych obiektach ale jako infrastruktura wynikająca z potrzeby konkretnego budynku a nie odwrotnie.
4. Doprecyzowanie stron, od których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dla jednostki 5MW przylegającej do jednostki 1ZŁ.

5. W związku z nieodpłatnym przekazaniem pasa terenu o szerokości ok. 15 m pod drogę miejską, wnoszę o zmniejszenie poziomu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) do 10%.

Wnoszę o przyjęcie powyższych zmian, co pozwoli na realizację mieszkań jak i zagospodarowania terenu inwestycji o wysokiej jakości, architektonicznej i urbanistycznej.”

Uzasadnienie:

Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z 12 m do 8 m dla terenów: 1MW, 2MW, 3MW w stosunku do północnej granicy planu, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o dopuszczalnej wysokości zabudowy 10,5 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmniejszenia stawki procentowej z 30% na 10%, ze względu na prognozowany wzrost wartości nieruchomości. Stawka na poziomie 30% ustalona została również w obowiązującym planie miejscowym, który obejmuje sąsiednie nieruchomości.

2) nie uwzględni uwagi z dnia 9.01.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/656 i 229/654.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Niniejszym wnoszę o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu.

Jako że należąca do mnie nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a później realizacja planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości naszej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Wpłynie również znacząco na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

Dodatkowo usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzanie. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmożoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka.

Głównym wyznacznikiem podjęcia przeze mnie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego. Dlatego projektowana zmiana planu zagospodarowania, o którym mowa, jest dla mnie nieakceptowalna i nie wykluczam podjęcia dalszych kroków w celu uniemożliwienia jej wprowadzenia, natomiast w przypadku jej uchwalenia – uzyskania rekompensaty strat związanych ze spadkiem wartości mojej nieruchomości.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

Należy zaznaczyć, że nieruchomości należące do wnioskodawcy (działki nr 229/654, 229/656) położone są po drugiej stronie ulicy Batorego w odległości ok. 70 m od najbliższej granicy planu i ok. 80 m od najbliższych położonych linii zabudowy wyznaczonych w planie w terenach 2MW i 3MW. Ponadto, zgodnie z obowiązującym planem pomiędzy obszarem objętym planem a nieruchomościami wnioskodawcy położone są tereny 49MN/U i 52MN/U, dla których maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

3) nie uwzględnić uwagi z dnia 15.01.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/780, 229/792, 229/766.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składaam następujące uwagi:

Nasza nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, a zmiana projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ul. Zaborskiej i Batorego, umożliwiającą realizację planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkowała będzie w sposób negatywny zarówno w stosunku do wartości naszej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia.

Informujemy, iż kształt i rozmiar obszaru przeznaczonego pod inwestycję możliwy był do uzyskania dla Inwestora dzięki zgodzie poprzednich właścicieli części terenu na zamianę i scalenie gruntów. Jako działkę sąsiadującą, którzy wyrazili tę zgodę, w przekonaniu o obopólnej korzyści, w oparciu o intencje i zapewnienia Inwestora o zamiarze wykorzystania tej przestrzeni pod budownictwo jednorodzinne czujemy się oszukani. Kolejne działania Inwestora wywołały w nas odczucie wykorzystania, jako że obecny plan jest sprzeczny z naszą wolą.

Nadmieniamy, iż nadal pozostajemy właścicielami nieruchomości sąsiadujących i nas również dotkną negatywne skutki projektowanych zmian. Nie wyrażam zgody na zabudowę wielorodzinną.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

Należy zaznaczyć, że nieruchomości należące do wnioskodawcy (działki nr 229/780, 229/792, 229/766) położone są w odległości ok. 40 m od najbliższej granicy planu i ok. 60 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 1MW.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

4) nie uwzględnić uwagi z dnia 15.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 229/844.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składaam następujące uwagi:

Nowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czuję się oszukany i rozczarowany. Informuję że kształt i rozmiar obszaru pod inwestycje dla Inwestora był możliwy dzięki zgodzie nas właścicieli części terenu na zamianę i scalenie gruntów. W przekonaniu o obopólnej korzyści, w oparciu o intencje i zapewnienia Inwestora o zamiarze wykorzystania tej przestrzeni pod budownictwo jednorodzinne.

Podjęcie decyzji o nabyciu działki, budowie domu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego wiązało się z przekonaniem o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego.

Planowana inwestycja wpłynie na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery. A także moja działka w nowym projekcie planu będzie graniczyć z dwóch stron z zabudową wielorodzinną, co na pewno będzie miało duży wpływ na zaciemnienie mojej działki.

Także między innymi z tych powodów nie zgadzam się z nowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

Należy zaznaczyć, że w obowiązującym planie, ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach, którego zlokalizowana jest działka wnioskodawcy, pozwalają na lokalizację zabudowy o wysokości do 10,5 m w odległości 1,5 m od granicy działki wnioskodawcy. Natomiast w projekcie planu linie zabudowy od strony sąsiednich terenów zabudowy jednorodzinnej (w tym działki 229/844) ustalone są na 12 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

5) nie uwzględnić uwagi z dnia 15.01.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/764, 229/790, 229/778.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Nie wyrażam zgody na zabudowę wielorodzinną. Będzie skutkowała w sposób negatywny zarówno w stosunku do wartości mojej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Pierwotne plany inwestora zakładające zabudowę jednorodziną nie budziły sprzeciwu naszej lokalnej społeczności. Zakładany teren miał powstać 50-60 budynków jednorodzinnych. Informujemy iż kształt i rozmiar obszaru przeznaczonego pod inwestycję możliwy był do uzyskania dla Inwestora dzięki zgodzie poprzednich właścicieli części terenu na zamianę i scalenie gruntów. Wyraziliśmy zgodę w przekonaniu o obopólnej korzyści w oparciu o intencje i zapewnienia Inwestora o zamiarze wykorzystania tej przestrzeni pod budownictwo jednorodzinne czujemy się oszukani. Kolejne działania Inwestora wywołały w nas odczucie wykorzystania, jako że obecny plan jest sprzeczny z naszą wolą.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

Należy zaznaczyć, że linie zabudowy od strony sąsiednich terenów zabudowy jednorodzinnej (w tym działek 229/764, 229/790, 229/778) ustalone są na 12 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

6) nie uwzględnić uwagi z dnia 15.01.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/763, 229/789, 229/777.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Wnoszę sprzeciw. Moja nieruchomość położona jest w granicy przedmiotowego obszaru, a zmiana projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ul. Zaborskiej i Batorego, umożliwiającą realizację planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkować będzie w sposób negatywny zarówno w stosunku do wartości naszej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Informujemy, iż kształt i rozmiar obszaru przeznaczonego pod inwestycję, możliwy był do uzyskania dla Inwestora dzięki zgodzie poprzednich właścicieli części terenu na zamianę i scalenie gruntów. Jako właścicielka działki, która wyraziłam zgodę i zapewnieniu Inwestora o zamiarze wykorzystania tej przestrzeni pod budowę domków jednorodzinnych czuję się oszukana. Kolejne działania Inwestora spowodowały że obecny plan jest sprzeczny z naszą wolą. W poprzednim planie miały być domki jednorodzinne. Nadal jestem właścicielką działki i mnie również dotkną negatywne skutki zmiany planu.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

Należy zaznaczyć, że w obowiązującym planie, ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach, którego zlokalizowana jest działka wnioskodawcy, pozwalają na lokalizację zabudowy o wysokości do 10,5 m w odległości 1,5 m od granicy działki wnioskodawcy. Natomiast w projekcie planu linie zabudowy od strony sąsiednich terenów zabudowy jednorodzinne (w tym działek 229/763, 229/789, 229/777) ustalone są na 12 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

7) nie uwzględnić uwagi z dnia 7.01.2019 r. w całości dotyczącej projektu planu.

Działki wskazane w uwadze: nie wskazano żadnej działki.

Treść uwagi:

„Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy uwagi do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i tym samym kwestionujemy całość ustaleń przyjętych w projekcie zmian tego planu.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnosimy o nieuwzględnienie projektowanych zmian w przedstawionym projekcie planu miejscowego w całości.

Uzasadnienie

Gwarancję ochrony praw osób, których interesy mogą zostać naruszone przez uchwalenie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest przede wszystkim rzeczywista, a nie tylko pozorna możliwość wpływania na przyjęte w uchwalonym planie. Naruszenie ogólnych zasad na jakich oparto się tworząc całościowy plan zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie zmian tylko na ograniczonym terenie sprawia, że gwarantowany ustawowo tryb rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli, wspólnoty samorządowej i inwestora nie spełni swej roli.

W szczególności tworzenie wyrywkowo zgodnie z interesem developerów zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej, a samą wspólnotą i w procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygnąć przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów.

Należy podkreślić, że naruszenie zapisami planu zagospodarowania przestrzennego prawa własności nie polega na tym, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego „dokonuje zaboru czegokolwiek z nieruchomości właściciela”, lecz na tym, że sprzecznie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego „wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności”. Naruszenie interesu prawnego więc nie polega na odjęciu jakiejś dotychczasowej wartości prawnej (uprawnienia, możliwości prawnej), ale również na spowodowaniu, że w przyszłości jakaś wartość prawna nie będzie mogła być realizowana.

Zgodnie z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Tymi konstytucyjnymi granicami działania związane są także wspólnoty samorządowe i ich organy. Przekroczenie tych granic stanowi istotne naruszenie prawa. W przypadku uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego swoboda gminy jest ograniczona przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym niejako podwójnie, a mianowicie plan ów jest uchwalany w wyniku przeprowadzonej określonymi przepisami tej ustawy wysoce sformalizowanej procedury (art. 6 i 18 ustawy), a ponadto treść planu zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego, powinna odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach prawa (materialnego). W szczególności przepis art. 1 ust. 2 ustawy nakazuje uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym m.in. następujących wymagań i „walorów”:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawa własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Proponowane zmiany naruszają pkt 1 poprzez:

- próbę wprowadzenia jedynie w interesie inwestora (developera) kompletnego nieładu przestrzennego i architektonicznego przewidzianego na podstawie poprzedniego studium zagospodarowania przestrzennego tego obszaru, przewidującego zabudowę jednorodziną na obszarze gdzie tylko taka występuje (w granicach wytyczonych ul. Zaborską, Batorego, Zatorską i Królowej Jadwigi) oraz obecnego planu zagospodarowania przestrzennego właśnie z uwzględnieniem interesu mieszkańców tego obszaru zarówno dotychczasowych, jak i tych którzy po zapoznaniu się z nim zdecydowali się wybudować domy jednorodzinne w przekonaniu, iż teren ten dla zachowania elementarnego ładu przestrzennego będzie zabudowywany budynkami jednorodzinnymi, a nie wielomieszkaniowymi blokami nawet sześciopiętrowymi;
- zachowanie ładu architektonicznego i urbanistycznego jest tym bardziej wykluczone, że dotyczy tylko 10% przedmiotowego obszaru, a proponowane zmiany planu zagospodarowania odnoszą się jedynie do działek jednego inwestora, co z natury rzeczy wyklucza zaprowadzenie ładu urbanistycznego na całym tym obszarze, który gwarantuje dotychczasowy plan opracowany całościowo z uwzględnieniem interesu wszystkich mieszkańców i właścicieli, przy zachowaniu wszystkich ustawowych wymogów;
- wnioskowane zmiany umożliwiające inwestorowi na terenie obejmującym 10% tego obszaru wybudowanie budynków wielorodzinnych, w tym 6 piętrowych w ogóle nie nawiązują architektonicznie do żadnych budynków na tym obszarze, gdyż takowe na nim nie występują, a co więcej przesłaniałyby znacznie dopływ światła od strony południowej i południowo-zachodniej nowo wybudowanych domów jednorodzinnych – biorąc pod uwagę bardzo bliskie ich położenia od granicy najbliższych działek;
- zachowanie odrębności obszarów obejmujących osiedla domków jednorodzinnych do wielorodzinnych stanowi element ładu przestrzennego, który jest zachowywany w kraj rozwiniętych i pielęgnowany przez władze samorządowe kierujące się interesem większości mieszkańców, a nie tylko developerów oferujący korzyści finansowe gminom;

Naruszają pkt 2 poprzez:

- zupełne zignorowanie walorów krajobrazowych przedmiotowego obszaru graniczącego od strony ul. Zatorskiej z pasem zieleni, stanowiącym jeden z nielicznych już terenów zielonych, z którego korzystają liczni mieszkańcy miasta i którego wykorzystywanie w celach rekreacyjnych po wybudowaniu bloków wielorodzinnych będzie praktycznie wykluczone.

Naruszają pkt 3 poprzez:

- nieuwzględnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska, w szczególności brak analizy wpływu nowej inwestycji na świat zwierzęcy, w szczególności występujących gatunków chronionych ptactwa
- nieuwzględnienia w analizie środowiskowej pełnionej przez obszar funkcji przewietrzania nie tylko położonego w niecce, w obszarze o natężonym smogu (związany z korzystaniem z pieców węglowych), ale i pozostałych sąsiadujących osiedli, która zostanie poważnie ograniczona w razie powstania wysokiej zabudowy osiedlowej od strony południowej i południowo-zachodniej.

Naruszają pkt 5 poprzez:

- zignorowanie interesu nie tylko mieszkańców sąsiadujących bezpośrednio z inwestycją znacznie ograniczającą dopływ światła od strony południowej i południowo-zachodniej do ich posesji, a także pozostałych mieszkańców nie tylko z przedmiotowego obszaru, ale również osiedli sąsiadujących z uwagi na dalsze zwiększenie i tak już bardzo nasilonego ruchu samochodowego.

Należy wyraźnie podkreślić, że obowiązek uwzględnienia przez gminę powyższych wymagań w sytuacji, gdy są one zawarte w przepisach ustaw szczególnych, jest w istocie obowiązkiem przestrzegania tych przepisów, a zatem nie jest to kwestia pozostawiona uznaniu organów gminy. Zasadę tę potwierdza przepis art. 2 ust. 1 ustawy, który stanowi, że ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach. Z przepisu tego wynika jednoznacznie, że treść planu miejscowego powinna być zgodna z przepisami ustaw. Biorąc pod uwagę zgłoszone uwagi wnosimy o niedokonywanie zmian w dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie z art. 64 Konstytucji z dnia 2 kwietnia 1997 r. każdy ma prawo do własności. Własność podlega ochronie i może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty własności. Zobowiązuje to do szczególnie wnikliwego rozpatrywania wszelkiej sytuacji,

w których ustawa takie ograniczenie dopuszcza. Gmina nie może się zatem skutecznie powoływać na interes ogólny jako podstawowe, a tym bardziej jedyne kryterium zasadności podejmowanych rozstrzygnięć planistycznych. Spojrzenie na proponowane rozwiązania powinno być odwrotne, w szczególności czy w związku z realizacją choćby najslusznieszych celów społecznych nie został naruszony interes prawny jednostki. Mając na względzie interes ogółu, nie można stracić z pola widzenia interesów prawnych poszczególnych obywateli. Właściciele nieruchomości mogą oczekiwać, że gmina, gospodarując przestrzenią, będzie to czyniła tak, aby ograniczyć ingerencję w sferę praw własnościowych do niezbędnego minimum, jednocześnie dając dowody racjonalności podejmowanych rozwiązań.

Rolą organu gminy winno być w niniejszej sprawie rozważenie, czy zaproponowane rozwiązania w odniesieniu do obszaru obejmującego nieruchomości inwestora nie są szczególnie krzywdzące dla właścicieli nieruchomości sąsiadujących nie tylko bezpośrednio z uwagi na wielkość inwestycji, a także wątpliwe w świetle zasady sprawiedliwości społecznej i zachowania pewnych proporcji nakładanych ciężarów i ograniczeń praw (art. 2 i 31 ust. 3 Konstytucji RP), jak również uwzględniają wymagania ochrony środowiska.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

8) nie uwzględnić uwagi z dnia 10.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 229/616.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Niniejszym wnoszę o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu.

Jako że należąca do mnie nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a później realizacji planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości naszej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Wpłynie również znacząco na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

Dodatkowo usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzanie. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmożoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka.

Głównym wyznacznikiem podjęcia przeze mnie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego. Dlatego projektowana zmiana planu zagospodarowania, o którym mowa,

jest dla mnie nieakceptowalna i nie wykluczam podjęcia dalszych kroków w celu uniemożliwienia jej wprowadzenia, natomiast w przypadku jej uchwalenia – uzyskania rekompensaty strat związanych ze spadkiem wartości mojej nieruchomości.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

Należy zaznaczyć, że nieruchomość należąca do wnioskodawcy (działka 229/616) położona jest po drugiej stronie ulicy Batorego w odległości ok. 180 m od najbliższej granicy planu i ok. 190 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 2MW.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

9) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 2825, 2826, 2006/1004.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

- znaczny wzrost natężenia ruchu samochodowego w tym obszarze,
- planowana inwestycja wpłynie na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie natężenia ludności wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.
- wybudowanie budynków wielorodzinnych na terenach aktualnych łąk znacząco wpłynie na przepływ mas powietrza -smogu unoszący się nad terenami inwestora, będzie się dłużej utrzymywał na obszarze pomiędzy ul. Zaborską, Batorego, Zatorską.”

Wyjaśnienie: uwagi traktowane są jako wniosek o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że nieruchomości należące do wnioskodawcy (działki 2825, 2826, 2006/1004) położone są w rejonie ul. Zaborskiej w odległości ok. 170 m od najbliższej granicy planu i ok. 210 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 1MW.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową

jednorodzinna została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodzinna.

10) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/698, 229/695, 229/453.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Niniejszym wnoszę o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu.

Jako że należąca do mnie nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a później realizacja planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości naszej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Wpłynie również znacząco na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

Dodatkowo usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzania. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmożoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka.

Głównym wyznacznikiem podjęcia przeze mnie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego. Dlatego projektowana zmiana planu zagospodarowania, o którym mowa, jest dla mnie nieakceptowalna i nie wykluczam podjęcia dalszych kroków w celu uniemożliwienia jej wprowadzenia, natomiast w przypadku jej uchwalenia – uzyskania rekompensaty strat związanych ze spadkiem wartości mojej nieruchomości.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

Należy zaznaczyć, że nieruchomości należące do wnioskodawcy (działki 229/698, 229/695, 229/453) położone są po drugiej stronie ulicy Batorego w odległości ok. 90 m od najbliższej granicy planu i ok. 100 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 2MW. Ponadto, zgodnie z obowiązującym planem pomiędzy obszarem objętym planem a nieruchomościami wnioskodawcy położony jest teren 52MN/U, dla którego maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodzinna została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodzinna.

11) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 229/325.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Niniejszym wnoszę o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu.

Jako że należąca do mnie nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a później realizacja planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości tej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Wpłynie również znacząco na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

Dodatkowo usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzania. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmoczoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka.

Głównym wyznacznikiem podjęcia przeze mnie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnej. Dlatego projektowana zmiana planu zagospodarowania, o którym mowa, jest dla mnie nieakceptowalna i nie wykluczam podjęcia dalszych kroków w celu uniemożliwienia jej wprowadzenia, natomiast w przypadku jej uchwalenia – uzyskania rekompensaty strat związanych ze spadkiem wartości mojej nieruchomości.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

Należy zaznaczyć, że nieruchomości należąca do wnioskodawcy (działka 229/325) położona jest po drugiej stronie ulicy Batorego w odległości ok. 130 m od najbliższej granicy planu i ok. 140 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 2MW. Ponadto, zgodnie z obowiązującym planem pomiędzy obszarem objętym planem a nieruchomościami wnioskodawcy położony jest teren 52MN/U, dla którego maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

12) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 229/749.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Niniejszym wnoszę o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu.

Jako że należąca do mnie nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a później realizacja planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości tej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Wpłyne również znacząco na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

Dodatkowo usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzania. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmożoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka.

Głównym wyznacznikiem podjęcia przeze mnie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego. Dlatego projektowana zmiana planu zagospodarowania, o którym mowa, jest dla mnie nieakceptowalna i nie wykluczam podjęcia dalszych kroków w celu uniemożliwienia jej wprowadzenia, natomiast w przypadku jej uchwalenia – uzyskania rekompensaty strat związanych ze spadkiem wartości mojej nieruchomości.

Wnoszę o zmianę w projekcie polegającą na widocznym rozgraniczeniu zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej, czy to poprzez wybudowanie drogi rozgraniczającej wewnątrzsiedlowej, czy to poprzez pasy zieleni wokół planowanego „osiedla”.

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej.

Należy zaznaczyć, że w obowiązującym planie, ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w granicach, którego zlokalizowana jest działka wnioskodawcy, pozwalają na lokalizację zabudowy o wysokości do 10,5 m w odległości 1,5 m od granicy działki wnioskodawcy. Natomiast w projekcie planu linie zabudowy od strony sąsiednich terenów zabudowy jednorodzinnej(w tym działki 229/749) ustalone są na 12 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

13) nie uwzględnić uwagi z dnia 15.01.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: nie wskazano żadnej działki.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

1. Zaburzenie ładu przestrzennego i architektonicznego, nie nawiązuje w żaden sposób do istniejącej zabudowy w tym terenie.

2. Dalszy wzrost natężenia ruchu samochodowego w tym obszarze.

3. Podjęcie decyzji o nabyciu działki i budowie domu w tej okolicy wiązało się głównie z przekonaniem o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego.

4. Zmiana projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu spowoduje obniżenie wartości naszej nieruchomości.

5. Usytuowanie wysokiej zabudowy w tym terenie znacząco obniży możliwości oczyszczania się atmosfery oraz wydatnie ogranicza funkcje rekreacyjne pobliskich terenów.

6. Wydatne obniżenie bezpieczeństwa w ruchu drogowym w okolicy.”

Wyjaśnienie: uwagi traktowane są jako wniosek o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

14) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 2822.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

- zaburzenie ładu przestrzennego i architektonicznego związane z zabudową kilkukondygnacyjną (do 6 pięter) nie nawiązuje w żaden sposób do zabudowy w tym terenie,
- nie uwzględniono interesu większości dotychczasowych mieszkańców zapewniany do tej pory o zabudowie jednorodzinnej.”

Wyjaśnienie: uwagi traktowane są jako wniosek o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że nieruchomość należąca do wnioskodawcy (działka 2822) położona jest w rejonie ul. Zaborskiej w odległości ok. 160 m od najbliższej granicy planu i ok. 200 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 1MW.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową

jednorodzinna została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach IMW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodzinna.

15) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 2824B.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

1. Oddziaływanie inwestycji na środowisko.

W Oświęcimiu w ostatnich latach drastycznie zmniejsza się teren biologicznie czynny. Resztki naturalnego gruntu są zabudowywane, betonowane i brukowane, co z całą pewnością zaburza retencję wód na obszarze miasta. Kolejna tak duża ingerencja w resztki naturalnego środowiska (łąki podmokłe w tym miejscu były od zawsze) spowoduje bardzo niekorzystną zmianę mikroklimatu i ogromny wzrost zanieczyszczeń spowodowany przez spaliny samochodów. Ponieważ jest to teren inwersyjny ze słabym przewietrzaniem, smog na tym terenie utrzymuje się przez wiele dni w roku.

2. Ciągłe zmiany studium i planu zagospodarowania przestrzennego.

Jako osoby decydujące się w przeszłości na wybudowanie domów w tej okolicy w dużej mierze opieraliśmy się (wtedy na studium, no planu nie było) dla najbliższej okolicy. Dlatego czujemy się co najmniej zagubieni bo z kolejnych wersji studiów kierunków rozwoju i planów zag. nie wyłania się żadna logiczna wizja planistyczna. Rodzi się pytanie jaki zespół urbanistów, co kilka lat zmienia tak drastycznie przeznaczenie terenu – od łąk w stanie dzikim, poprzez park miejski, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, domy jednorodzinne w końcu blokowisko? Widać, że w naszym mieście od ponad 20-tu lat nie ma żadnej komplementarnej wizji rozwoju urbanistycznego, a już z pewnością zrównoważonego.”

Wyjaśnienie: Uwagę dotyczącą ciągłych zmian studium uznaje się jako bezprzedmiotową. Pozostałe uwagi traktowane są jako wniosek o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że nieruchomość należąca do wnioskodawcy (działka 2824B) położona jest w rejonie ul. Zaborskiej w odległości ok. 160 m od najbliższej granicy planu i ok. 200 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie IMW.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (IMW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodzinna została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach IMW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodzinna.

16) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/769, 229/779, 229/791.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Zmiana zabudowy z domków jednorodzinnych na zabudowę wielorodzinną (bloki), co spowoduje obniżenie wartości i walorów działki.”

Wyjaśnienie: uwaga traktowana jest jako wniosek o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że linie zabudowy od strony sąsiednich terenów zabudowy jednorodzinnej (w tym działek 229/779, 229/791) ustalone są na 12 m. W stosunku do działki 229/769 utrzymuje się przeznaczenie pod zieleń, zgodnie z obowiązującym planem i Studium.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

17) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 2823B.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

1. Wybudowanie budynków wielokondygnacyjnych na terenach aktualnych łąk znacząco wpłynie na przepływ mas powietrza -smogu unoszący się nad terenami, będzie się dłużej utrzymywał.

2. Nie ma potrzeby intensyfikacji zaludnienia na terenie miasta, a w szczególności w ww. terenie, stanowiących dotychczas strefę wolną od wysokiej zabudowy, a tym samym dającą możliwość samooczyszczania się ww. terenu oraz retencji wód opadowych.”

Wyjaśnienie: uwagi traktowane są jako wniosek o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że nieruchomość należąca do wnioskodawcy (działka 2823B) położona jest w rejonie ul. Zaborskiej w odległości ok. 160 m od najbliższej granicy planu i ok. 200 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 1MW.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

18) nie uwzględnić uwagi z dnia 15.01.2019 r. w całości dotyczącej projektu planu.

Działki wskazane w uwadze: 229/869, 229/761.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy uwagi do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i tym samym kwestionujemy całość ustaleń przyjętych w projekcie zmian tego planu.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnosimy o nieuwzględnienie projektowanych zmian w przedstawionym projekcie planu miejscowego w całości. Zgodnie z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Tymi konstytucyjnymi granicami działaniami związane są także wspólnoty samorządowe i ich organy. Przekroczenie tych granic stanowi istotne naruszenie prawa. W przypadku uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego swoboda gminy jest ograniczona przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym niejako podwójnie, a mianowicie plan ów jest uchwalany w wyniku przeprowadzonej określonymi przepisami tej ustawy wysoce sformalizowanej procedury (art. 6 i 18 ustawy), a ponadto treść planu zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego, powinna odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach prawa (materialnego). W szczególności przepis art. 1 ust. 2 ustawy nakazuje uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym m.in. następujących wymagań i „walorów”:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawa własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Proponowane zmiany polegające naruszają pkt 1 poprzez:

- pkt 2
- pkt 3
- pkt 5
- działka o numerze 229/869 graniczy bezpośrednio z wyżej wymienionym obszarem, w którym zostały podjęte próby zmiany zagospodarowania przestrzennego, tak zagospodarowany teren zmniejsza wartość i zbywalność naszej nieruchomości,
- komfort życia ulegnie znacznemu pogorszeniu – hałas, wzrost komunikacji, co za tym idzie zwiększenie emisji spalin do atmosfery,

- podstawowym czynnikiem podjęcia przez nas decyzji o zakupie i budowie domu przy ulicy Zaborskiej było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego. Dlatego projektowana zmiana planu zagospodarowania, o którym mowa, jest dla nas nieakceptowalna i nie wykluczamy podjęcia dalszych kroków w celu uniemożliwienia jej wprowadzenia, natomiast w przypadku jej uchwalenia – uzyskania rekompensaty strat związanych ze spadkiem wartości naszej nieruchomości,
- plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego został stworzony wyrywkowo zgodnie z interesem developerów i inwestora,
- „droga 3KDW oraz 4KDW ma być powiązana z zewnętrznym układem komunikacyjnym” przedłużeniem tych projektowanych dróg jest pole orne IV kategorii nr działki 229/761 współwłasność 1/150 Nie wyrażam zgody na przekwalifikowanie i włączenie do inwestycji, w przypadku budynków wielorodzinnych
- wnosimy o wyznaczenie rzędnej zabudowy budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych,
- wybudowanie budynków wielorodzinnych na terenach aktualnych łąk znacząco wpłynie na przepływ mas powietrza -smogu unoszący się nad terenami inwestora, będzie się dłużej utrzymywał na obszarze pomiędzy ul. Zaborską, Batorego, Zatorską. Z uwagi na dbałość radnych i prezydenta o czystość powietrza na terenie Oświęcimia myślimy, że będzie to podstawowy argument do powrotu do zabudowy jednorodzinnej. Teren na którym inwestor proponuje zabudowę wielorodzinną jest najniższym położonym terenem na tym obszarze w tzw. niecce co sprzyja utrzymaniu się zanieczyszczeń i smogu. Funkcja tego terenu do przewietrzania miasta nadal obowiązuje pomimo usunięcia tej nomenklatury z przestrzeni publicznej;
- zaburzenie ładu przestrzennego i architektonicznego związane z projektowaną zabudową kilkukondygnacyjną (do 6 pięter) nie nawiązuje w żaden sposób do zabudowy na tym terenie. Nawiązane przez panią architekt miasta do budynków 10-cio piętrowych położonych przy ulic 3-go Maja budzą nasz sprzeciw. Nie jest zachowany żaden ład architektoniczny ani urbanistyczny. Odległość tych budynków jest duża. Wnosimy o dostosowanie ładu do bliższej nam okolicy ulic Paździory, Zaborskiej i Batorego,
- ponadto chcemy zwrócić uwagę, iż w opracowaniu pn. „Studium oddziaływania na środowisko” dla przedmiotowej inwestycji, czynnik środowiskowy został nieoszacowany przez sporządzającego go specjalistę. W dokumencie brak informacji odnośnie gatunków faktycznie występujących na tymże obszarze mowa m.in. o zajęcach, lisach, kuropatwach, bażantach, sarnach, zamieszkujących w pobliżu naszych nieruchomości oraz wymagań dotyczących ochrony środowiska, w szczególności brak analizy wpływu nowej inwestycji na świat zwierzęcy, w szczególności występujących gatunków ptactwa (wróble, szczygłowie, a nawet puchaczy).
- rzetelność samego dokumentu budzi nasze wątpliwości, gdyż zawiera on informacje niezgodne z rzeczywistością (np. 9-cio piętrowe wieżowce przy 3 maja i Zaborskiej).
- budowa budynków o wysokości wykazanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego od strony południowej i południowo-zachodniej i wyznaczonej odległości, w znacznym stopniu, w okresie jesienno-zimowo-wiosennym, zmniejszy dostęp do światła słonecznego i zwiększy zacienienie.

Rolą organu gminy winno być w niniejszej sprawie rozważenie, czy zaproponowane rozwiązania w odniesieniu do obszaru obejmującego nieruchomości inwestora nie są szczególnie krzywdzące dla właścicieli nieruchomości sąsiadujących nie tylko bezpośrednio z uwagi na wielkość inwestycji, a także wątpliwe w świetle zasady sprawiedliwości społecznej i zachowania pewnych proporcji nakładanych ciężarów i ograniczeń praw (art. 2 i 31 ust. 3 Konstytucji RP), jak również uwzględniają wymagania ochrony środowiska.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustaleniami Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

W stosunku do działki 229/869 najbliższa linia zabudowy w granicach terenu 1MW położona jest w odległości ok. 20 m. Droga wewnętrzna 3KDW została wyznaczona jako kontynuacja drogi wewnętrznej 55KDW ustalonej w obowiązującym planie. Wszystkie drogi wewnętrzne wyznaczone w planie mają na celu zapewnienie spójności układu komunikacyjnego. Ponadto, należy zaznaczyć, że przedmiotowy plan zapewnia powiązanie układu komunikacyjnego również przez drogę publiczną 1KDD.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

19) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości dotyczącej projektu planu.

Działki wskazane w uwadze: 230/29, 230/10.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Niniejszym wnoszę o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu.

Jako że należąca do mnie nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a później realizacja planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości naszej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Wpłynie również znacząco na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

Dodatkowo usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzanie. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmożoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka.

Głównym wyznacznikiem podjęcia przeze mnie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego. Dlatego projektowana zmiana planu zagospodarowania, o którym mowa, jest dla mnie nieakceptowalna.

1. Zmiana w projekcie polegająca na widocznym rozgraniczeniu zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej, czy to poprzez wybudowanie drogi rozgraniczającej wewnątrzsiedlowej, czy to poprzez pasy zieleni izolacyjnej wokół planowanego „osiedla”.

2. wnosimy o dokładne wyznaczenie rzędnej zabudowy dla budynków wielorodzinnych;

3. czynnik środowiskowy został nieoszacowany dokładnie przez Specjalistę sporządzającego Studium oddziaływania na środowisko.

4. wybudowanie budynków wielorodzinnych na terenach aktualnych łąk znacząco wpłynie na przepływ powietrza -smogu unoszący się nad terenami inwestora, będzie się dłużej utrzymywał na obszarze pomiędzy ul. Zaborską, Batorego, Zatorską;

5. zaburzenie ładu przestrzennego i architektonicznego związane z projektowaną zabudową kilkukondygnacyjną (do 6 pięter) nie nawiązuje w żaden sposób do zabudowy w tym terenie;

6. znaczne ograniczenie funkcji przewietrzania pełnionej faktycznie przez obszar biorąc pod uwagę smog, który szczególnie występuje na tym terenie z uwagi na obniżone jego położenie w stosunku do sąsiadujących osiedli;

7. dalszy wzrost natężenia ruchu samochodowego na tym obszarze;

8. nieuwzględnienie interesu większości dotychczasowych mieszkańców zapewnianych do tej pory o zabudowie jednorodzinnej w tym obszarze;

9. planowana inwestycja wpłynie na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego;

10. usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzania. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmożoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka;

11. Podjęcie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego wiązało się z przekonaniem o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego;

12. Nasza nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, a zmiana projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego, umożliwiającą realizację planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkowała będzie w sposób negatywny zarówno w stosunku do wartości naszej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że nieruchomości należące do wnioskodawcy (działki 230/29, 230/10) położone są w odległości ok. 80 m od najbliższej granicy planu i ok. 120 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie IMW.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (IMW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach IMW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

20) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 229/795.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego - składam następujące uwagi:

1. zmiana w projekcie polegająca na widocznym rozgraniczeniu zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej, czy to poprzez wybudowanie drogi rozgraniczającej wewnątrzosiadłowej, czy to poprzez pasy zieleni izolacyjnej wokół planowanego „osiedla”.

2. wybudowanie budynków wielorodzinnych na terenach aktualnych łąk znacząco wpłynie na przepływ powietrza -smogu unoszący się nad terenami inwestora, będzie się dłużej utrzymywał na obszarze pomiędzy ul. Zaborską, Batorego, Zatorską.

3. znaczne ograniczenie funkcji przewietrzania pełnionej faktycznie przez obszar biorąc pod uwagę smog, który szczególnie występuje na tym terenie z uwagi na obniżone jego położenie w stosunku do sąsiadujących osiedli.

4. dalszy wzrost natężenia ruchu samochodowego na tym obszarze.

5. planowana inwestycja wpłynie na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

6. usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzania. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmożoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka.

7. podjęcie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego wiązało się z przekonaniem o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego.”

Wyjaśnienie: uwagi traktowane są jako wniosek o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że nieruchomość należąca do wnioskodawcy (działka 229/795) położona jest w odległości ok. 80 m od najbliższej granicy planu i ok. 120 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 1MW.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

21) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości dotyczącej projektu planu.

Działki wskazane w uwadze: 229/561, 229/679.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego - składam następujące uwagi:

- w złożonym projekcie brak widocznego rozgraniczenia zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej, czy to poprzez wybudowanie drogi rozgraniczającej wewnątrzosiedlowej, czy to poprzez pasy zieleni izolacyjnej wokół planowanego „osiedla”;
- Inwestor posługuje się ogólnymi wysokościami zabudowy, jednakże nigdzie nie zostały wskazane rzędne zabudowy dla budynków wielorodzinnych, a przy już występującej różnicy poziomów np. działek inwestora, naszych działek oraz ul. Batorego pozostaje dla nas istotne;

- nieuwzględnienie w analizie środowiskowej pełnionej przez obszar funkcji przewietrzania miasta - nie tylko przedmiotowego terenu usytuowanego w niecce, w obszarze o natężonym smogu (związanym z korzystaniem z pieców węglowych), ale i pozostałych sąsiadujących osiedli, która zostanie poważnie ograniczona w razie powstania wysokiej zabudowy osiedlowej od strony południowej i południowo-zachodniej;
- w związku z realizacją projektowanej inwestycji w istotnym stopniu nasila się istniejące już problemy komunikacyjne w rejonie ul. Batorego oraz jej skrzyżowania z ul. Zaborską. Należy zaznaczyć również, iż bardzo negatywnie wpłynie na stan ul. Batorego zwiększony ruch pojazdów związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, a także znaczący wzrost liczby pojazdów mechanicznych po zakończeniu budowy i zasiedleniu budynków wielorodzinnych. Nadmieniam, iż już na dzień dzisiejszy, po uruchomieniu drugiego odcinka ul. Batorego (za Castoramą) stan nawierzchni ul. Batorego pozostawia wiele do życzenia.

Ilość uwag, które nasuwają się nam mieszkańcom sąsiadującym z terenami Inwestora można byłoby mnożyć jeszcze długo, jednak dla nas istotnym pozostaje fakt, iż zdecydowaliśmy o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego w przekonaniu, że obszar ten będzie przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną. Zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a następnie realizacji planowanej inwestycji, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości naszej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia – czyniąc ją mniej atrakcyjną poprzez sam fakt sąsiedowania z zabudową wielorodzinną oraz znaczne obniżenie komfortu użytkowania, związanego z sytuowaniem budynków (odległością, kierunkiem zabudowy, wysokością, ilością kondygnacji).”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że nieruchomości należące do wnioskodawcy (działki 229/561, 229/679) położone są w odległości ok. 7 m od najbliższej granicy planu i ok. 20 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 2MW.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodzinną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodzinną.

22) nie uwzględnić uwagi z dnia 16.01.2019 r. w całości dotyczącej projektu planu.

Działki wskazane w uwadze: 229/562, 229/702.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

W oparciu o stosowne zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wnoszę o całkowite odstąpienie od projektowanych zmian w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu, kwestionując ich zasadność w oparciu o następujące przesłanki:

1. Projektowana zmiana godzi w wymóg zachowania ładu przestrzennego i urbanistycznego poprzez:

- a) brak nawiązania projektowanej zabudowy wielorodzinnej do zabudowy istniejącej (jednorodzinnej) w granicach wytyczonych dla aktualnego mpzp przez ul. Zaborską, Batorego, Zatorską i Królowej Jadwigi.

Ewentualne powoływanie się na istnienie takowego nawiązania do zabudowy wielokondygnacyjnej usytuowanej w rejonie ul. 3-go Maja/Nojogo, Kopernika czy na osiedlu Stare Stawy (również tej planowanej) w mojej ocenie nie znajduje uzasadnienia, zarówno ze względu na jej oddalenie jak również wyraźne topograficzne rozgraniczenie od tych obszarów wskazanego powyżej terenu (uwzględniając rzeźbę terenu oraz obecność i wzajemne położenie obiektów, tj. dróg, budynków, zieleni), stanowiące o istocie jego funkcjonalności dla całego miasta;

- b) niezachowanie, stanowiącej element ładu przestrzennego, odrębności obszaru obejmującego zabudowę wielorodzinną od obszaru z istniejącą zabudową jednorodzinną poprzez brak widocznego rozgraniczenia, czy to w postaci zabudowy jednorodzinnej na terenie Inwestora przylegającym do działek pozostałych właścicieli, czy chociażby poprzez odpowiednie pasy zieleni izolacyjne od strony zewnętrznej planowanego „osiedla”.

Wyznaczone w projekcie mpzp parametry zabudowy terenu Inwestora (kształt i odległość linii zabudowy, wysokość budynków, ilość kondygnacji, itd.) zaprojektowano z możliwie największą dla Niego korzyścią, wprowadzając – poprzez usytuowanie budynków wielokondygnacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych – chaotyczność i niespójność architektoniczną zabudowy;

- c) projektowana zmiana dotyczy tylko ok. 10% obszaru objętego aktualnym mpzp i odnosi się jedynie do działek jednego Inwestora, co w swojej istocie wyklucza zaprowadzenie ładu przestrzennego i urbanistycznego na spójnym jako całość obszarze pomiędzy przez ul. Zaborską, Batorego, Zatorską i Królowej Jadwigi, a który to ład gwarantuje dotychczasowy plan zagospodarowania opracowany całościowo jako kompromis uwzględniający interesu wszystkich mieszkańców i właścicieli, przy zachowaniu wszystkich ustawowych wymogów.

Gwarancją zachowania ładu przestrzennego jest traktowanie obszaru jako urbanistycznej całości i wymaga postępowania zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa, a zatem – dostosowanie nowej zabudowy do już istniejącej w danym miejscu.

2. Projektowana zmiana w następujący sposób wpłynie znacząco na obniżenie komfortu życia oraz podniesie ryzyko utraty zdrowia:

- a) biorąc pod uwagę wzajemne usytuowanie projektowany budynków oraz ich gabaryty w stosunku do mojej zabudowy, w znaczącym stopniu ograniczony zostanie do niej dopływ naturalnego światła, szczególnie w okresie jesienno-zimowym, narażając mnie i moją rodzinę na dyskomfort oraz wzrost kosztów utrzymania;
- b) wskazane powyżej uwarunkowania nowej zabudowy i brak odpowiedniego jej rozgraniczenia od mojej posesji stworzą mieszkańcom bloków możliwość obserwacji życia mojej rodziny, zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz budynku mieszkalnego, godząc w potrzebę intymności i narażając na znaczny (dużo bardziej niż w przypadku sąsiedztwa domów jednorodzinnych) dyskomfort. Wynika to bezpośrednio z faktu, iż usytuowanie części ogrodowo-rekreacyjnej na mojej posesji możliwe jest wyłącznie w jednym miejscu, tj. od strony południowo-zachodniej. Ponadto wyznaczona linia zabudowy wielorodzinnej od strony północno-wschodniej w obszarze 2MW nie została nawet dostosowana do najbardziej zewnętrznej krawędzi mojego budynku (jej przedłużenie „wchodzi” w wykusz okienny na parterze mojego domu), poza tym to głównie od strony graniczącej z terenem Inwestora usytuowane są okna, będące źródłem światła naturalnego szczególnie dla poddasza użytkowego.

Zwracam uwagę, że:

- zdefiniowana w projekcie zmiany mpzp wysokość zabudowy wielorodzinnej jest nieprecyzyjna (nie wyznaczono rzędnej zabudowy) ze względu na niejednakowy poziom gruntu sąsiadujących ze sobą działek Inwestora i pozostałych właścicieli i budzi wątpliwości z punktu widzenia możliwości oceny faktycznego oddziaływania tej zabudowy na sąsiedztwo,
- w projekcie niejednakowo potraktowano odległość projektowanej linii zabudowy od granicy sąsiednich działek – w przypadku nieruchomości położonych wzdłuż ul. Batorego, w tym mojej, wynosi ona 8 m, w pozostałych przypadkach min. 12 m.

- c) w związku z realizacją projektowanej inwestycji w istotnym stopniu nasila się istniejące już problemy komunikacyjne w rejonie ul. Batorego oraz jej skrzyżowania z ul. Zaborską, co bywa dotkliwie w godzinach porannego i popołudniowego szczytu, czy w okresach około świątecznych lub przed tzw. długimi weekendami. Rodzaj skrzyżowania i organizacja ruchu ul. Batorego z Zaborską powoduje częste korki, a nierzadko stłuczki, dodatkowo utrudniając zwłaszcza w ww. porach włączanie się do ruchu mieszkańcom i użytkownikom posesji usytuowanych przy ul. Batorego (obie strony) oraz Paździory i Porębskiego.

Pojawienie się kilkuset samochodów należących do mieszkańców projektowanych bloków (oraz dostawców – na terenie inwestycji przewiduje się tzw. usługi nieuciążliwe) wygeneruje dodatkowy ruch samochodowy i zwielokrotni obecne problemy z „przepustowością” szlaku komunikacyjnego;

- d) wzmożony ruch komunikacyjny generował będzie dodatkowy hałas;
- e) wzmożony ruch komunikacyjny będzie źródłem zwiększonej emisji spalin z poruszających się oraz oczekujących na włączenie do ruchu pojazdów, zwiększając stopień zanieczyszczenia powietrza i gleby;
- f) biorąc pod uwagę rozmieszczenie, kształt i wysokość projektowanej zabudowy stworzona zostanie fizyczna bariera dla przepływu powietrza, która udaremni skuteczne „przewietrzanie” tego obszaru, usytuowanego niestety w jednej z niższych części naszej aglomeracji i posiadającego kształt dość głębokiej, półotwartej od strony planowanej zabudowy niecki.

Już obecnie, niezależnie od pory roku, w bezwietrzne dni skażenie spalinami emitowanymi przez pojazdy jest zdecydowanie odczuwalne i utrzymując się przez dłuższy w porównaniu do innych rejonów miasta czas, stanowi mocny dyskomfort dla mieszkańców ulic Zaborskiej, Porębskiego, Batorego, Paździory, Pod Górką czy Reja. Problem dotyczący zanieczyszczeń komunikacyjnych nasila się podczas smogu (przyczyniając się równocześnie, zważywszy na mechanizm powstawania tego zjawiska, do jego powiększenia) lub w przypadku wystąpienia mgieł, ze względu na klimat i położenie miasta często tutaj zalegających. Zanieczyszczenie powietrza, zresztą jak dla całego Oświęcimia, najbardziej daje się we znaki w okresie grzewczym, gdy do zanieczyszczeń komunikacyjnych dochodzą, równie groźne dla zdrowia i życia mieszkańców, zanieczyszczenia pochodzące z innych źródeł tzw. niskiej emisji (grzewczych)

Zatem: projektowana intensyfikacja zabudowy, zamykającej teren od strony obwodnicy i wzdłuż ulicy Batorego, zredukuje najważniejszy w Oświęcimiu, tzw. korytarz regeneracji i ograniczy możliwość przewietrzania nie tylko jego, ale znacznie większej części miasta. Będzie to skutkowało (szczególnie w świetle planów dalszej zabudowy osiedla Stare Stawy) kumulacją szkodliwych czynników wpływających na stan środowiska i skaże nas na funkcjonowanie w jeszcze gorszych warunkach, co w efekcie negatywnie odbije się na wszystkich mieszkańcach okolicy oraz przyrodzie;

- g) projektowana zmiana będzie ze szkodą dla bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego w rejonie – zarówno kierowców, jak i innych osób. Ulicą Batorego, a następnie Zaborską uczęszczają do szkół dzieci z osiedla Stare Stawy, ze ścieżek rowerowych korzysta bardzo wiele osób (szczególnie starszych) posiadających działki rekreacyjne na Paździarach i Zaborzu, spacerują tu rodzice z małymi dziećmi;
- h) projektowana zmiana w związku z natężeniem ruchu spowoduje ograniczenie funkcji rekreacyjnej okolicy – jest to jedno z bardziej ulubionych miejsc osób uprawiających aktywną rekreację – jogging, nordic walking, jazdę na rowerze, rolkach, deskorolkach, itp.,;
- i) fizyczna realizacja inwestycji, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z zabudową jednorodzinną, będzie rodzić w wysokim stopniu dojmujące uciążliwości dla mieszkańców, może też spowodować szkody techniczne w nieruchomościach.

3. Głównym wyznacznikiem podjęcia przeze mnie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego.

Zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a następnie realizacja planowanej inwestycji, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości mojej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia – czyniąc ją mniej atrakcyjną poprzez sam fakt sąsiedowania z zabudową wielorodzinną oraz znaczne obniżenie komfortu użytkowania, związane z sytuowaniem budynków (odległością, kierunkiem zabudowy, wysokością, ilością kondygnacji). Dotyczy to także właścicieli sąsiednich nieruchomości, również tych dotychczas niezabudowanych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa możliwe jest uzyskanie zadośćuczynienia za utratę wartości nieruchomości, jednakże wymagałoby to z mojej – a nie Inwestora czy organów administracyjnych – strony

podjęcia trudnych, prawdopodobnie długotrwałych, obciążonych kosztami i niepewnych co do skutku działań. Natomiast poniesienie dodatkowych kosztów związanych z minimalizacją wpływu skutków realizacji projektowanej zabudowy na komfort życia (dodatkowe inwestycje w budynek i jego otoczenie) o ochronę zdrowia nie zostałoby mi zrekompensowane.

4. Przedstawiona do wglądu Prognoza oddziaływania na środowisko zdaniem moim i okolicznych mieszkańców nie uwzględnia należyte uwarunkowań środowiskowych, zarówno dla terenu objętego zmianą jak i terenów z nim sąsiadujących, w szczególności poprzez:

- ograniczenie analizy wpływu nowej inwestycji na świat zwierzęcy do ptactwa, przy czym nie odniesiono się do innych występujących gatunków chronionych lub objętych częściowo ochroną (wróble, szczygłów, puchaczy, bażantów) – w opracowaniu kompletnie pominięto zamieszkujące teren ssaki (m.in. obserwowane przez nas zające, lisy, sarny),
- poddając analizie wpływ inwestycji na zanieczyszczenie powietrza w oderwaniu od, istotnych z punktu widzenia pełnionej w rzeczywistości funkcji ekologicznej całego obszaru pomiędzy ul. Zaborską, Batorego, Zatorską i Królowej Jadwigi, czynników wpływających na stan powietrza w tej części miasta i rodzącego określone skutki dla środowiska i mieszkańców (patrz pkt 2 f).

Należy zwrócić uwagę, że ww. dokument zawiera błędy – treść niektórych fragmentów jest niezgodna z rzeczywistością (np. 9-cia piętrowe wieżowce przy 3 maja i Zaborskiej).

Powyższe stwierdzenia proszę potraktować równocześnie jako uwagi do postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę wskazane w niniejszym piśmie przesłanki należy stwierdzić, że zaproponowane rozwiązania w odniesieniu do obszaru projektowanej zmiany mpzp, będąc źródłem korzyści dla Inwestora i Gminy, są równocześnie – w świetle konstytucyjnych zasad sprawiedliwości społecznej i zachowania proporcji nakładanych ciężarów i ograniczeń praw – krzywdzące dla mnie oraz właścicieli nieruchomości sąsiadujących.

Powyższa sytuacji jest dla mnie nieakceptowana, zatem, z mojego punktu widzenia, zasadnym jest odstąpienie od planowanej zmiany aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania, a w przypadku przyjęcia negatywnych dla mnie rozstrzygnięć – będzie podjęcie przeze mnie stosownych działań w celu ochrony swojej własności.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że w obowiązującym planie, ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 51MN, z którym graniczą działki wnioskodawcy, pozwalają na lokalizację zabudowy o wysokości do 10,5 m w odległości 1,5 m od granicy działki wnioskodawcy. Natomiast w projekcie planu linie zabudowy od strony sąsiednich terenów zabudowy jednorodzinnej(w tym działek 229/562, 229/702) ustalone są na 8 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

23) nie uwzględnić uwagi z dnia 15.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 229/699.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Niniejszym wnoszę o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu.

Jako że należąca do mnie nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a później realizacja planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości tej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Wpłynie również znacząco na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

Dodatkowo usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzanie. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmożoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka.

Głównym wyznacznikiem podjęcia przeze mnie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego. Dlatego projektowana zmiana planu zagospodarowania, o którym mowa, jest dla mnie nieakceptowalna i nie wykluczam podjęcia dalszych kroków w celu uniemożliwienia jej wprowadzenia, natomiast w przypadku jej uchwalenia – uzyskania rekompensaty strat związanych ze spadkiem wartości mojej nieruchomości.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że nieruchomość należąca do wnioskodawcy (działka 229/699) położona jest po drugiej stronie ulicy Batorego w odległości ok. 110 m od najbliższej granicy planu i ok. 120 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 2MW. Ponadto, zgodnie z obowiązującym planem pomiędzy obszarem objętym planem a nieruchomościami wnioskodawcy położony jest teren 52MN/U, dla którego maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

24) nie uwzględnić uwagi z dnia 15.01.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 229/699.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Niniejszym wnoszę o odstąpienie od projektowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ww. terenu.

Jako że należąca do mnie nieruchomość położona jest w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a później realizacja planowanej inwestycji w postaci zabudowy wielorodzinnej, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości tej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia. Wpłynie również znacząco na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze niekwestionowanie wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery, jak również pogorszeniem bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego.

Dodatkowo usytuowanie wysokiej zabudowy na tym terenie, ze względu na jego szczególne położenie i ukształtowanie w formie niecki, znacząco obniży możliwości naturalnego oczyszczania się atmosfery poprzez przewietrzanie. Stwarza to większe zagrożenie dla zdrowia mieszkańców okolicy, ale też ogranicza w powiązaniu ze wzmożoną komunikacją – możliwości wykorzystania przestrzeni zewnętrznej dla rekreacji i wypoczynku, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania człowieka.

Głównym wyznacznikiem podjęcia przeze mnie decyzji o nabyciu działki, budowie domu i osiedleniu się przy ul. Batorego było przekonanie o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego. Dlatego projektowana zmiana planu zagospodarowania, o którym mowa, jest dla mnie nieakceptowalna i nie wykluczam podjęcia dalszych kroków w celu uniemożliwienia jej wprowadzenia, natomiast w przypadku jej uchwalenia – uzyskania rekompensaty strat związanych ze spadkiem wartości mojej nieruchomości.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Należy zaznaczyć, że nieruchomość należąca do wnioskodawcy (działka 229/699) położona jest po drugiej stronie ulicy Batorego w odległości ok. 110 m od najbliższej granicy planu i ok. 120 m od najbliższej położonej linii zabudowy wyznaczonej w planie w terenie 2MW. Ponadto, zgodnie z obowiązującym planem pomiędzy obszarem objętym planem a nieruchomościami wnioskodawcy położony jest teren 52MN/U, dla którego maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

25) nie uwzględnić uwagi z dnia 10.01.2019 r. w całości dotyczącej projektu planu.

Działki wskazane w uwadze: nie wskazano żadnej działki.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskie i Batorego - składam następujące uwagi:

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy uwagi do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i tym samym kwestionujemy całość ustaleń przyjętych w projekcie zmian tego planu.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy, wnosimy o nieuwzględnienie projektowanych zmian w przedstawionym projekcie planu miejscowego w całości.

Uzasadnienie

W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w dalszej części pisma oznaczonego jako MPZP) dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego, jako okoliczni mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie, wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec planowanym zmianom jego przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną.

Teren, o którym mowa, stanowi część obszaru od wielu lat wymienianego jako tereny zieleni urządzonej, bądź też jako części miasta przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną. Z takim przeświadczeniem nabyliśmy okoliczne działki i wybudowaliśmy nasze domy jednorodzinne (czy też nabyliśmy istniejące wcześniej domy), dostosowując je do obowiązujących aktów prawnych regulujących warunki zagospodarowania przestrzennego miasta, a także do zastanej okolicznej zabudowy. Jednakże po nabyciu terenu przez obecnego właściciela/Inwestora, w przeciągu ostatnich kilku lat teren wskazany w MPZP, bezpośrednio sąsiadujący z naszymi nieruchomościami doczekał się kilku „odślon” projektów jego przeznaczenia.

Pierwotne plany Inwestora, zakładające zabudowę jednorodzinną, nie budziły sprzeciwu naszej lokalnej społeczności, gdyż zdajemy sobie sprawę, że rozwój budownictwa mieszkaniowego w naszym mieście jest ważny i jak najbardziej pożądanym. Należy jednak przypomnieć, iż na zakładanym terenie miało powstać ok. 50-60 budynków jednorodzinnych, co wpisywało się w istniejącą już zabudowę i nie kolidowało zarówno z pełnią możliwości wykonywania prawa własności na nieruchomościach sąsiadujących, jak i komfortem życia ich mieszkańców, a także nie pociągało za sobą negatywnych skutków ekonomicznych (m.in. w postaci utraty wartości nieruchomości).

Jednakże Inwestor nie tylko odstąpił od realizacji wcześniejszego planu, ale podjął działania w celu uzyskania zgody na lokalizację w tym miejscu wielkopowierzchniowego obiektu handlowo-usługowego (galerii handlowej). W dużym stopniu to dzięki determinacji mieszkańców, którzy wykazali sprzecność z zasadami ładu przestrzennego (stanowiącymi normy interpretacyjne stosownych przepisów prawa), jak też negatywne skutki takiego rozwiązania nie tylko dla właścicieli okolicznych nieruchomości, ale i szerszej części mieszkańców Oświęcimia (w aspekcie ekonomicznym, środowiskowym, komfortu życia w mieście), dla terenów ograniczonych ulicami: Zatorską, Batorego, Zaborską i Królowej Jadwigi w sierpniu 2014 r. uchwalono obowiązujący obecnie MPZP z zabudową jednorodzinną, natomiast projekt budowy galerii ostatecznie został zrealizowany, ale w innej lokalizacji, tj. w rejonie ul. Królowej Jadwigi (ParkShop).

Wiążące przepisy prawa, nie nakładające na administrację publiczną obowiązku bezpośredniego informowania właścicieli nieruchomości o podejmowaniu działań w celu zmiany MPZP sprawiły, iż fakt czynienia przez Inwestora kolejnych starań w kierunku przekształcenia terenu, tym razem w osiedle budynków wielorodzinnych stał się dla nas wiadomy w listopadzie 2018 r. , po kolejnym wyłożeniu do wglądu.

W przypadku uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego swoboda gminy jest ograniczona przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym niejako podwójnie, a mianowicie plan ów jest uchwalany w wyniku przeprowadzonej określonymi przepisami tej ustawy wysoce sformalizowanej procedury (art. 6 i 18 ustawy), a ponadto treść planu zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego, powinna odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach prawa (materialnego). W szczególności przepis art. 1 ust. 2 ustawy nakazuje uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym m.in. następujących wymagań i „walorów”:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Po zapoznaniu się z nowym projektem MPZP i jego przeanalizowaniu stwierdzamy, że proponowane zmiany naruszają pkt 1, 2, 3 i 5 poprzez:

- wskazany projekt nie dotrzymuje wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazującej zachować ład urbanistyczny na każdym obszarze przeznaczonym pod zabudowę – o czym niektórzy inwestorzy lub urzędnicy raczą zapominać. Gwarancją jego zachowania jest traktowanie obszaru jako urbanistycznej całości i wymaga postępowania zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa, a zatem – dostosowania nowej zabudowy do zastanej w danym miejscu zabudowy dotychczasowej.

Wyznaczone w projekcie MPZP parametry zabudowy terenu inwestora (kształt i odległość linii zabudowy, wysokość budynków, ilość kondygnacji, itd.) zaprojektowano ze szkodą dla właścicieli sąsiednich nieruchomości (również tych dotychczas niezabudowanych), w postaci negatywnego wpływu na wartość i zbywalność ww. nieruchomości, jak i na warunki korzystania ze swojej własności (komfortu życia). Brak widocznego rozgraniczenia zabudowy wielorodzinnej od naszych działek, czy to w postaci zabudowy jednorodzinnej na terenie inwestora, czy to poprzez pasy zieleni izolacyjnej wokół planowanego „osiedla”, co stanowiłoby akceptowalne minimum poszanowania naszej własności, zdecydowanie preferuje interesy Inwestora. Prócz strat czysto ekonomicznych, za których uzyskanie zadośćuczynienia wymagałoby z naszej strony (a nie Inwestora czy Gminy) podjęcia trudnych, często długotrwałych, obciążonych kosztami i niepewnych co do skutku działań, pozostaje kwestia znacznego pogorszenia warunków życia. Czym innym jest sąsiedowanie z zabudową jednorodziną, czym innym otoczenie w postaci „blokowiska”. Pomijając inne niedogodności, bezpośrednie sąsiedztwo bloków usytuowanych wg projektu, stwarza ich mieszkańcom pole obserwacji naszego życia, godząc w potrzebę intymności i budząc nasz stanowczy sprzeciw. Nikt z nas nie chce żyć jak rezydent „zoo”!

- należy zwrócić uwagę na fakt, iż kształt i rozmiar obszaru przeznaczonego pod inwestycję możliwy był do uzyskania dla Inwestora dzięki zgodzie poprzednich właścicieli części terenu na zamianę i scalenie gruntów, którzy wyrazili ją ku obopólnym korzyściom, w oparciu o intencje i zapewnienia Inwestora o zamiarze wykorzystania tej przestrzeni pod budownictwo jednorodzinne. W toku prowadzonych przez inwestora kolejnych działań osoby te czytają się wykorzystane, jako że obecny plan wykorzystania jest sprzeczny z ich wolą, nadal są właścicielami nieruchomości sąsiadujących i ich również dotkną negatywne skutki projektowanych zmian.
- próbę wprowadzenia jedynie w interesie inwestora (developer) kompletnego nieładu przestrzennego i architektonicznego przewidzianego na podstawie poprzedniego studium zagospodarowania przestrzennego tego obszaru, przewidującego zabudowę jednorodziną na obszarze gdzie tylko taka występuje (w granicach wytyczonych ul. Zaborską, Batorego, Zatorską i Królowej Jadwigi) oraz obecnego planu zagospodarowania przestrzennego właśnie z uwzględnieniem interesu mieszkańców tego obszaru zarówno dotychczasowych, jak i tych którzy po zapoznaniu się z nim zdecydowali się wybudować domy jednorodzinne w przekonaniu, iż teren ten dla zachowania elementarnego ładu przestrzennego będzie zabudowywany budynkami jednorodzinnymi, a nie wielorodzinnymi blokami (max. wysokość 6 pięter);
- zachowanie ładu architektonicznego i urbanistycznego jest tym bardziej wykluczone, że dotyczy tylko 10% przedmiotowego obszaru, a proponowane zmiany planu zagospodarowania odnoszą się jedynie do działek jednego inwestora, co z natury rzeczy wyklucza zaprowadzenie ładu urbanistycznego na całym tym obszarze, który gwarantuje dotychczasowy plan opracowany całościowo z uwzględnieniem interesu wszystkich mieszkańców i właścicieli, przy zachowaniu wszystkich ustawowych wymogów;
- wnioskowane zmiany umożliwiające inwestorowi na terenie obejmującym 10% tego obszaru wybudowanie budynków wielorodzinnych, w tym 6-cio kondygnacyjnych, w ogóle nie nawiązują architektonicznie do żadnych budynków na tym obszarze, gdyż takowe na nim nie występują, a co więcej przesłaniałyby znacznie dopływ światła od strony południowej i południowo-zachodniej nowo wybudowanych domów jednorodzinnych – biorąc pod uwagę bardzo bliskie ich położenia od granicy najbliższych działek;
- zachowanie odrębności obszarów obejmujących osiedla domów jednorodzinnych od wielorodzinnych stanowi element ładu przestrzennego, który jest zachowywany w krajach rozwiniętych i pielęgnowany przez władze samorządowe kierujące się interesem większości mieszkańców, a nie tylko developerów oferujący korzyści finansowe gminom;

- w związku z realizacją projektowanej inwestycji w istotnym stopniu nasilą się istniejące już problemy komunikacyjne w rejonie ul. Batorego oraz jej skrzyżowania z ul. Zaborską, dotkliwe w godzinach porannego i popołudniowego szczytu. Rodzaj skrzyżowania i organizacja ruchu ul. Batorego z Zaborską powoduje częste korki, dodatkowo utrudniając zwłaszcza w ww. porach włączanie się do ruchu mieszkańcom i użytkownikom posesji usytuowanych przy ul. Batorego (obie strony) oraz Paździory. Pojawienie się kilkuset samochodów należących do mieszkańców projektowanych bloków (oraz dostawców – przewiduje się tzw. usługi nieuciążliwe) wygeneruje dodatkowy ruch samochodowy i zwielokrotni obecne problemy z „przepustowością” szlaku komunikacyjnego. I chodzi nie tylko o ul. Batorego, z której zaprojektowano jak na razie główny dojazd – wyznaczenie przebiegu pozostałych dróg wewnętrznych budzi nasze obawy, sugerując możliwość wykorzystania przez mieszkańców bloków w rzeczywistości prywatnych obecnie dojazdów do posesji i działek (zbyt wąskich i ukształtowanych w sposób wykluczający mijanie się dwóch pojazdów – tak jest np. w przypadku fragmentu terenu oznaczonego jako 3KDW).

Powyższe będzie miało także negatywny wpływ na poziom bezpieczeństwa uczestników ruchu w tym rejonie, zarówno kierowców, jak i innych osób – ulicą Batorego, a następnie Zaborską uczęszczają do szkół dzieci z osiedla Stare Stawy, ze ścieżek rowerowych korzysta bardzo wiele osób (szczególnie starszych) posiadających działki rekreacyjne na Paździorach i Zaborzu, spacerują tam rodzice z małymi dziećmi. Jest to także jedno z ulubionych miejsc osób uprawiających aktywną rekreację – jogging, nordic walking, jazdę na rowerze, rolkach, deskorolkach, itp.

- zupełne zignorowanie walorów krajobrazowych przedmiotowego obszaru graniczącego od strony ul. Zatorskiej z pasem zieleni, stanowiącym jeden z nielicznych już terenów zielonych, z którego korzystają liczni mieszkańcy miasta i którego wykorzystywanie w celach rekreacyjnych po wybudowaniu bloków wielorodzinnych będzie praktycznie wykluczone;
- nieuwzględnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska, w szczególności brak analizy wpływu nowej inwestycji na świat zwierzęcy, w szczególności występujących gatunków chronionych ptactwa (wróble, szczygłów, a nawet puchacz);
- nieuwzględnienia w analizie środowiskowej pełnionej przez obszar funkcji przewietrzania nie tylko tego terenu położonego w niecce, w obszarze o natężonym smogu (związanym z korzystaniem z pieców węglowych), ale i pozostałych sąsiadujących osiedli, która zostanie poważnie ograniczona w razie powstania wysokiej zabudowy osiedlowej od strony południowej i południowo-zachodniej;
- realizacja inwestycji spowoduje podwójnie negatywne skutki dla jej mieszkańców oraz przyrody. Po pierwsze – wzmożony ruch komunikacyjny generował będzie dodatkowy hałas oraz większy jeszcze emisję spalin z poruszających się oraz oczekujących na włączenie do ruchu pojazdów. Po drugie – biorąc pod uwagę usytuowanie, kształt i wysokość zabudowy (max do 6 kondygnacji) stworzona zostanie fizyczna bariera dla przepływu powietrza, która udaremni skuteczne „przewietrzanie” tego obszaru. Niestety, jest on usytuowany w jednej z niższych części naszej aglomeracji, tworząc nieckę zamkniętą od strony północno-zachodniej osiedlem Na Skarpie, blokami przy ul. Kopernika a dalej przez wieżowce przy ul. 3 Maja w kierunku Starego Miasta, od strony północno-wschodniej terenem wznoszącym się w kierunku ul. Grojeckiej i „Zaborzanki”. Od strony południowo-zachodniej i południowej sąsiaduje z osiedlem Stare Stawy, przy czym rozgraniczenie tych terenów wyznacza obwodnica miasta. Już obecnie, niezależnie od pory roku, w bezwietrzne dni zanieczyszczenie spalinami emitowanymi przez pojazdy jest zdecydowanie odczuwalne i utrzymuje się przez dłuższy niż w innych rejonach miasta czas, stanowi mocny dyskomfort dla mieszkańców ulic Zaborskiej, Porębskiego, Batorego, Paździory, Pod Górką czy Reja. Problem ten nasila się w przypadku wystąpienia smogu lub mgieł, ze względu na klimat i położenie miasta często tutaj zalegających. Zanieczyszczenie powietrza, zresztą jak dla całego Oświęcimia, najbardziej daje się we znaki w okresie grzewczym, gdy do zanieczyszczeń komunikacyjnych dochodzą, jeszcze bardziej groźne dla zdrowia i życia mieszkańców, zanieczyszczenia pochodzące z tzw. niskiej emisji. Mając świadomość, że projektowana zabudowa, zamykając niejako teren od strony południowo-zachodniej skazuje nas na funkcjonowanie w jeszcze gorszych warunkach środowiskowych, stanowczo sprzeciwiamy się jej realizacji.

Ponadto chcemy zwrócić uwagę, iż w opracowaniu pn. „Studium oddziaływania na środowisko” dla przedmiotowej inwestycji, czynnik środowiskowy został nieoszacowany przez sporządzającego go specjalistę. W dokumencie brak informacji odnośnie gatunków faktycznie występujących na tymże obszarze m.in. o zającach, lisach, kuropatwach, bażantach, sarnach, zamieszkujących w pobliżu naszych nieruchomości. Zresztą rzetelność samego dokumentu budzi nasze wątpliwości,

gdyż zawiera on informacje niezgodne z rzeczywistością (np. 9-cio piętrowe wieżowce przy 3 maja i Zaborskiej).

Rolą organu gminy winno być w niniejszej sprawie rozważenie, czy zaproponowane rozwiązania w odniesieniu do obszaru obejmującego nieruchomości inwestora nie są szczególnie krzywdzące dla właścicieli nieruchomości sąsiadujących nie tylko bezpośrednio z uwagi na wielkość inwestycji, a także wątpliwe w świetle zasady sprawiedliwości społecznej i zachowania pewnych proporcji nakładanych ciężarów i ograniczeń praw (art. 2 i 31 ust. 3 Konstytucji RP), jak również uwzględniają wymagania ochrony środowiska.

W szczególności tworzenie wyrywkowo zgodnie z interesem developerów zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej, a samą wspólnotą i w procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygnąć przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów.

My niżej podpisani chcemy podkreślić, że nie jesteśmy przeciwni powstaniu nowych inwestycji w mieście, ale chcemy, aby było one planowane z odpowiednim wyprzedzeniem oraz z zachowaniem norm prawnych i ładu urbanistycznego. Nie muszą być one forsowane w miejscach, które spowodują problemy komunikacyjne oraz „zatrują życie” pobliskim mieszkańcom, docelowo wpływając na obniżenie wartości naszych nieruchomości, utrudniając możliwości ich zbycia oraz pogarszając komfort naszego życia.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

W związku z uwagami złożonymi w trakcie ponownego wyłożenia, przeanalizowano ustalenia projektu planu pod kątem zminimalizowania potencjalnego oddziaływania zabudowy wielorodzinnej na sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i wprowadzono zmiany w zakresie parametrów zabudowy wielorodzinnej. Projektowa zabudowa wielorodzinna (1MW-2MW) bezpośrednio sąsiadująca z istniejącą zabudową jednorodziną została dostosowana pod względem parametrów do zabudowy jednorodzinnej, tj. ustalono wysokość zabudowy do 10,5 m i 3 kondygnacji nadziemnych. Takie ustalenia zapewnią kameralny charakter projektowanej zabudowy na terenach 1MW-2MW, która pod względem wysokości będzie tożsama z zabudową jednorodziną.

26) nie uwzględnić uwagi z dnia 28.05.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/763, 229/789, 229/777.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego – składam następujące uwagi:

Działka o numerze 229/763, 229/789, 229/777 graniczy bezpośrednio z wyżej wymienionym obszarem, w którym zostały podjęte próby zmiany zagospodarowania przestrzennego, tak zagospodarowany teren zmniejsza wartość i użyteczność mojej nieruchomości. Plan zagospodarowania przestrzennego został stworzony wyrywkowo z interesem developerów i inwestora. P. Wolak przy zamianie działek uzyskał dzięki zgodzie poprzednich właścicieli na zamianę i scalenie działek. W akcie notarialnym przy zamianie działek zostało zapisane, że ten teren ma być pod domki jednorodzinne. Droga 3KDW i 4KDW ma być powiązana z układem komunikacyjnym przedłużeniem tego projektu jest pole orne IV kategorii nr działki 229/761 nasza własność 6/150. Nie wyrażam zgody na przekwalifikowanie i włączenie do inwestycji /blokowisko/. Jestem właścicielką wyżej wymienionych działek, które znajdują się w obszarze planowanych zmian. Nie wyrażam zgody na wykorzystanie, wcielenie do planu, projektu mojej własności. Jestem właścicielką działki nr 229/841 nie wyrażam zgody na blokowisko.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Powiązania i przebieg wszystkich dróg wewnętrznych z zewnętrznym układem drogowym (w tym z projektowaną drogą wewnętrzną na działce 229/761) wynika z ustaleń obowiązującego mpzp oraz potrzeby zachowania ciągłości systemu komunikacyjnego całego obszaru w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego. Działka 229/841 posiada podłużny kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach 5 m x 95 m. W obowiązującym planie cała działka stanowi drogę wewnętrzną niezbędną dla obsługi zabudowy jednorodzinnej. W związku z projektowaną zmianą zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną, uległy zmianie zasady obsługi komunikacyjnej. Obecnie projekt mpzp przeznacza działkę niemal w całości pod teren 1MW, jedynie mały fragment przeznaczony jest pod teren drogi 3KDW. Takie rozwiązanie stwarza optymalne warunki dla właściwego zagospodarowania terenu 1MW z uwzględnieniem oddziaływania na działki sąsiadujące.

27) nie uwzględnić uwagi z dnia 28.05.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/766, 229/792, 229/780.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego – składam następujące uwagi:

Plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego został stworzony wrywkowo zgodnie z interesem developerów i inwestora. P. Wolak, który przy zamianie działek uzyskał kształt i rozmiar obszaru przeznaczonego pod inwestycję dzięki zgodzie poprzednich właścicieli części terenu na zamianę i scalenie gruntów. Podział działek pod budownictwo jednorodzinne zostało zapisane w akcie notarialnym zawartym przy sprzedaży-zamianie działek.

„Droga 3KDW i 4KDW ma być powiązana z zewnętrznym układem komunikacyjnym” przedłużeniem tych projektowanych dróg jest pole orne IV kategorii nr działki 229/761 nasza własność 6/150. Nie wyrażam zgody na przekwalifikowanie i włączenie do inwestycji. Komfort życia ulegnie znaczącemu pogorszeniu – hałas, wzrost komunikacji, co za tym idzie zwiększenie emisji spalin do atmosfery. Jestem właścicielem działki nr 229/841 nie wyrażam zgody na blokowisko.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Powiązania i przebieg wszystkich dróg wewnętrznych z zewnętrznym układem drogowym (w tym z projektowaną drogą wewnętrzną na działce 229/761) wynika z ustaleń obowiązującego mpzp oraz potrzeby zachowania ciągłości systemu komunikacyjnego całego obszaru w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego. Działka 229/841 posiada podłużny kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach 5 m x 95 m. W obowiązującym planie cała działka stanowi drogę wewnętrzną niezbędną dla obsługi zabudowy jednorodzinnej. W związku z projektowaną zmianą zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną, uległy zmianie zasady obsługi komunikacyjnej. Obecnie projekt mpzp przeznacza działkę niemal w całości pod teren 1MW, jedynie mały fragment przeznaczony jest pod teren drogi 3KDW. Takie rozwiązanie stwarza optymalne warunki dla właściwego zagospodarowania terenu 1MW z uwzględnieniem oddziaływania na działki sąsiadujące.

Część uwagi dotycząca pogorszenia komfortu życia nie dotyczy ustaleń planu.

28) nie uwzględnić uwagi z dnia 27.05.2019 r. w całości.

Działka wskazana w uwadze: 229/844.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego – składam następujące uwagi:

Nowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czuję się oszukany i rozczarowany. Informuję że kształt i rozmiar obszaru pod inwestycje dla Inwestora był możliwy dzięki zgodzie nas właścicieli części terenu na zamianę i scalenie gruntów. W przekonaniu o obopólnej korzyści, w oparciu o intencje i zapewnienia Inwestora o zamiarze wykorzystania tej przestrzeni pod budownictwo jednorodzinne.

Podjęcie decyzji o nabyciu działki, budowie domu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego wiązało się z przekonaniem o trwałym charakterze planów okolicznej zabudowy w postaci budownictwa jednorodzinnego.

Droga 3KDW oraz 4KDW ma być powiązana zewnętrznym układem komunikacyjnym, przedłużeniem tych projektowanych dróg jest pole orne IV kategorii nr działki 229/761 nasza własność 6/150. Nie wyrażam zgody na przekwalifikowanie i włączenie do inwestycji. Jestem współwłaścicielem działki nr 229/841, która znajduje się w obszarze planowanych zmian. Nie wyrażam zgody na wykorzystanie, wcielenie do inwestycji mojej własności.

Planowana inwestycja wpłynie na obniżenie komfortu życia mojej rodziny, gdyż zwiększenie zagęszczenia ludności na jakimś obszarze wiąże się ze wzrostem hałasu, natężenia ruchu komunikacyjnego oraz emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

Także między innymi z tym powodów nie zgadzam się z nowym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Powiązania i przebieg wszystkich dróg wewnętrznych z zewnętrznym układem drogowym (w tym z projektowaną drogą wewnętrzną na działce 229/761) wynika z ustaleń obowiązującego mpzp oraz potrzeby zachowania ciągłości systemu komunikacyjnego całego obszaru w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego. Działka 229/841 posiada podłużny kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach 5 m x 95 m. W obowiązującym planie cała działka stanowi drogę wewnętrzną niezbędną dla obsługi zabudowy jednorodzinnej. W związku z projektowaną zmianą zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną, uległy zmianie zasady obsługi komunikacyjnej. Obecnie projekt mpzp przeznacza działkę niemal w całości pod teren 1MW, jedynie mały fragment przeznaczony jest pod teren drogi 3KDW. Takie rozwiązanie stwarza optymalne warunki dla właściwego zagospodarowania terenu 1MW z uwzględnieniem oddziaływania na działki sąsiadujące.

Uwaga w części dotyczącej pogorszenia komfortu życia - nie dotyczy ustaleń treści planu.

29) nie uwzględnić uwagi z dnia 28.05.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/764, 229/799, 229/778.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego – składam następujące uwagi:

Podział działek pod budownictwo jednorodzinne zostało zapisane w akcie notarialnym zawartym przy sprzedaży, zamianie działek przedłużeniem tych projektowanych dróg jest pole orne IV kategorii działki 229/761 współwłasności 6/150 nie wyrażamy zgody na przekwalifikowanie i włączenie do inwestycji. P.

architekt miejski zaprojektowała bloki sześciopiętrowe, które nie nawiązują do żadnej wysokości w tej okolicy, inwestycje bezpośrednio sąsiadujące do projektowanej zmiany to zabudowa jednorodzinna!! zaburzenie ładu przestrzennego i architektonicznego. Nie zgadzamy się z wykorzystaniem naszej własności 229/841 na blokowisko, znaczne ograniczenie funkcji przewietrzania pełnionej faktycznie przez ten obszar biorąc pod uwagę smog który szczególnie występuje na tym terenie z uwagi na obniżenie jego położenia w stosunku do sąsiadujących osiedli. Nie wyrażam zgody na blokowisko w terenie przeznaczonym pod domki jednorodzinne.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Powiązania i przebieg wszystkich dróg wewnętrznych z zewnętrznym układem drogowym (w tym z projektowaną drogą wewnętrzną na działce 229/761) wynika z ustaleń obowiązującego mpzp oraz potrzeby zachowania ciągłości systemu komunikacyjnego całego obszaru w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego. Działka 229/841 posiada podłużny kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach 5 m x 95 m. W obowiązującym planie cała działka stanowi drogę wewnętrzną niezbędną dla obsługi zabudowy jednorodzinnej. W związku z projektowaną zmianą zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną, uległy zmianie zasady obsługi komunikacyjnej. Obecnie projekt mpzp przeznacza działkę niemal w całości pod teren 1MW, jedynie mały fragment przeznaczony jest pod teren drogi 3KDW. Takie rozwiązanie stwarza optymalne warunki dla właściwego zagospodarowania terenu 1MW z uwzględnieniem oddziaływania na działki sąsiadujące.

Projekt mpzp dostosował wysokość zabudowy wielorodzinnej bezpośrednio przylegającej do istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej. Jedynie w terenie 4MW dopuszczono zabudowę 6-kondygnacyjną z maksymalną wysokością do 20 m. Przyjęte parametry wysokości (maksymalnie dwukrotnie wyższe niż dla zabudowy jednorodzinnej) oraz stopniowanie wysokości projektowanej zabudowy wielorodzinnej, w powiązaniu ze znacznymi odległościami od istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

Projekt mpzp uwzględnia układ osnowy ekologicznej, której elementem jest ciek Młynówka (teren ZŁ), co umożliwi przewietrzanie tego obszaru. Tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarze opracowania zostały już wyznaczone w obowiązujący planie, a projekt mpzp wprowadza pewne modyfikacje zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium.

30) nie uwzględnić uwagi z dnia 28.05.2019 r. w całości dotyczącej projektu planu.

Działki wskazane w uwadze: 229/562, 229/702.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego – składam następujące uwagi:

1. Podtrzymuję swoje stanowisko wyrażone w uwagach z dnia 16.01.2019 r. w pkt 1 ppkt a, b, c, iż projektowana zmiana godzi w wymóg zachowania ładu przestrzennego i urbanistycznego.

Wprowadzona w nowym projekcie mpzp zmiana wysokości z 13,5 m do 10,5 m dla terenów 1MW i 2MW z równoczesnym pozostawieniem terenów 3MW i 4MW z przypisaną wysokością zabudowy i ilością kondygnacji, a stanowiących bardzo bliskie sąsiedztwo, w mojej ocenie nie niweluje wady projektu odnośnie ww. wymogu. Ład przestrzenny i odrębność obszarów zabudowy wielorodzinnej od jednorodzinnej pozostaje niezachowana. Brak nawiązania, chaotyczność i niespójność architektoniczna zabudowy widoczna jest tym bardziej, że w projekcie nadal na obszarze należącym do Inwestora zabudowę wielorodzinną przewidziano w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy jednorodzinnej lub odpowiednio pod nią przygotowanych działek należących do innych właścicieli, podczas gdy tereny pod zabudowę jednorodziną 1MN, 2MN, i 3MN usytuowano w miejscu, które takiego sąsiedztwa nie posiada (brak zabudowy i wydzielonych odpowiednio działek z nimi graniczących).

2. Podtrzymuję swoje stanowisko wyrażone w uwagach z dn. 16.01.2019 r., iż projektowana zmiana aktualnie obowiązującego mpzp może wpłynąć znacząco na obniżenie mojego komfortu życia i podniesie ryzyko utraty zdrowia (pkt 2 ppkt a-i) oraz skutkować będzie w sposób negatywny zarówno w stosunku do wartości mojej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia (pkt 3).

Wprowadzona po rozpatrzeniu uwag ze stycznia 2019 r. zmiana wysokości zabudowy z 13,5 m do 10,5 m dla terenów 1MW i 2MW w świetle obowiązujących przepisów prawa (zgodnie z definicją wysokości budynku, kondygnacji ujętym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. wraz z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) nie gwarantuje, iż rzeczywista wysokość zrealizowanej w przyszłości zabudowy nie przekroczy wysokości ustalonej dla sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej, tj. 10,5 m.

Gwarancję taką mogłoby stanowić dodatkowe określenie bezwzględnej maksymalnej rzędnej najwyższej położonego punktu lub przykrycia zabudowy, jednakże takiego warunku, pomimo wskazanie przeze mnie w poprzednich uwagach jego istotności, nie zawarto w projekcie mpzp.

Obniżenie wskaźnika wysokości na terenach 1MW i 2MN do 10,5 m niweluje, ale tylko częściowo, negatywne oddziaływanie projektowanej tam zabudowy. Pozostaje ona nadal zabudową wielorodzinną i nie zapewnia takiej kameralności i warunków, jakie stwarza sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej (nawet w formie szeregowej), a co bezpośrednio przekłada się na warunki i komfort życia oraz wartość i zbywalność nieruchomości.

3. W projekcie mpzp jak i przedstawionej do wglądu Prognozie oddziaływania na środowisko nadal pomijany jest – szczególnie istotny w mojej ocenie – wpływ projektowanej zabudowy na terenach 3MW i 4MW na jakość powietrza na obszarze usytuowanym pomiędzy ulicami: Zaborską, Batorego i dalej w kierunku Grójeckiej oraz projektowaną drogą publiczną 1KDD. Zrealizowanie inwestycji spowoduje pogorszenie możliwości przewietrzania tego obszaru we wszystkich porach roku (zgodnie z opisem zawartym w pkt 2 ppkt f uwag z dn. 16.01.2019 r.) przy jednoczesnym wzroście emisji spalin, generowanych przez ruch komunikacyjny, który powstanie na 1KDD.

Mając na uwadze że:

- obowiązujące uregulowania prawne nie gwarantują mi, a także pozostałym mieszkańcom i właścicielom nieruchomości sąsiadujących z terenami objętymi projektowaną zmianą, udziału w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę i możliwości wpływu na konkretne warunki dla przyszłej inwestycji (uwzględniające jej oddziaływanie na otoczenie), a tym samym ochrony naszych interesów (powyższe zostało potwierdzone podczas dyskusji w dn. 07.05.2019 r. – pkt 11 i 12 Protokołu)
- to ustalenia mpzp – jako pierwsze w procesie inwestycji budowlanych – stwarzają możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej ze szkodą dla mnie oraz właścicieli sąsiednich nieruchomości

w świetle argumentów w pkt 1, 2 i 3 niniejszych uwag wnoszę o:

całkowite odstępianie od planowanej zmiany aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania,

a co najmniej o:

zmianę przeznaczenia terenów określonych w projekcie zmiany mpzp jako 1MW i 2MW, tj. leżących wzdłuż 1KDD po stronie od ul. Batorego i Zaborskiej, na zabudowę jednorodzinna, przy absolutnym minimum zabudowy jednorodzinnej na fragmencie terenu 2MW wyznaczonym wzdłuż granic z działkami nr 229/789, 229/777, 229/562 oraz przedłużenie linii granicy pomiędzy działkami nr 229/562 i 229/886 w kierunku 1KDD, a także o wskazanie bezwzględnej maksymalnej rzędnej zabudowy dla terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Projekt mpzp dostosował wysokość zabudowy wielorodzinnej bezpośrednio przylegającej do istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej. Jedynie w terenie 4MW dopuszczono zabudowę 6-kondygnacyjną z maksymalną wysokością do 20 m. Przyjęte parametry wysokości (maksymalnie dwukrotnie wyższe niż dla zabudowy jednorodzinnej) oraz stopniowanie wysokości projektowanej zabudowy wielorodzinnej, w powiązaniu ze znacznymi odległościami od istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, zapewniają zachowanie ład przestrzennego.

Odnośnie określenia bezwzględnej maksymalnej rzędnej najwyższej położonego punktu lub przykrycia zabudowy – przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują wprowadzania takich wskaźników zabudowy jak rzędna terenu (art. 15 ust. 2).

Odnośnie przewietrzania - projekt mpzp uwzględnia układ osnowy ekologicznej, której elementem jest ciek Młynówka (teren ZŁ), co umożliwi przewietrzanie tego obszaru. Ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarze opracowania zostały już wyznaczone w obowiązującym planie, a projekt mpzp wprowadza pewne modyfikacje zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium.

31) nie uwzględnić uwagi z dnia 28.05.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/561, 229/679.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego – składam następujące uwagi:

- Inwestor posługuje się ogólnymi wysokościami planowanej zabudowy, jednakże nigdzie nie zostały wskazane rzędne zabudowy dla budynków wielorodzinnych, a przy już występującej różnicy poziomów np. działek inwestora, naszych działek oraz ul. Batorego pozostają dla nas istotne;
- W związku z realizacją projektowanej inwestycji w istotnym stopniu nasila się istniejące już problemy komunikacyjne w rejonie ul. Batorego oraz jej skrzyżowania z ul. Zaborską. Należy zaznaczyć również, iż bardzo negatywnie wpłynie na stan ul. Batorego zwiększony ruch pojazdów związanych z realizacją przedmiotowej budowy i zasiedlenia budynków wielorodzinnych. Nadmieniam, iż już na dzień dzisiejszy, po uruchomieniu drugiego odcinka ul. Batorego pozostawia wiele do życzenia.

Zmiana samych zapisów obowiązującego obecnie planu, a następnie realizacji planowanej inwestycji, skutkować będzie w sposób negatywny, zarówno w stosunku do wartości naszej nieruchomości, jak i możliwości jej zbycia – czyniąc ją mniej atrakcyjną poprzez sam fakt sąsiedowania z zabudową wielorodzinną oraz znaczne obniżenie komfortu użytkowania, związane z usytuowaniem budynków (odległością, kierunkiem zabudowy, wysokością, ilością kondygnacji).”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Odnośnie określenia bezwzględnej maksymalnej rzędnej najwyższej położonego punktu lub przykrycia zabudowy – przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują wprowadzania takiego wskaźnika zabudowy jak rzędna terenu (art. 15 ust. 2).

Uwaga w części dotyczącej nasilenia problemów komunikacyjnych w rejonie ul. Batorego oraz obniżenia wartości nieruchomości – nie dotyczy ustaleń treści planu.

32) nie uwzględnić uwagi z dnia 27.05.2019 r. w całości.

Działki wskazane w uwadze: 229/869, 229/761.

Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego – składam następujące uwagi:

- nasza działka graniczy bezpośrednio z wyżej wymienionym obszarem, w którym zostały podjęte próby zmiany zagospodarowania przestrzennego, tak zagospodarowany teren zmniejsza wartość i zbywalność naszej nieruchomości,
- komfort życia ulegnie znaczącemu pogorszeniu – hałas, wzrost komunikacja, co za tym idzie zwiększenie emisji spalin do atmosfery,
- obniżenie budynków wielorodzinnych do wysokości 10,5 m max 3 kondygnacje nie daje komfortu życia i kameralności, a to było celem nabycia tego terenu. Architekt miejski nie wziął pod uwagę gęstości zaludnienia, a korelacja z kameralnością i spokojem mieszkańców,
- plan zagospodarowania przestrzennego został stworzony wyrywkowo zgodnie z interesem developerów i inwestora, który przy zamianie działek uzyskał kształt i rozmiar obszaru przeznaczonego pod inwestycję dzięki zgodzie poprzednich właścicieli części terenu na zamianę i scalenie gruntów. W pierwotnym planie miał wybudować osiedle domków jednorodzinnych i dlatego kupiliśmy tu działkę,
- wnosimy o wyznaczenie rzędnej zabudowy, która powinna odnosić się do najniższej położonego budynku jednorodzinnej w najbliższej okolicy. Inne rozwiązanie może powodować zalewanie tych budynków,
- „droga 3KDW oraz 4KDW ma być powiązana z zewnętrznym układem komunikacyjnym” przedłużeniem tych projektowanych dróg jest pole orne IV kategorii nr działki 229/761 współwłasność 1/150. Nie wyrażamy zgody na przekwalifikowanie i włączenie do inwestycji,
- architekt miejski zaprojektował bloki sześciopiętrowe, które nie nawiązują do żadnej wysokości w tej okolicy, inwestycje bezpośrednio sąsiadujące do projektowanej zmiany to zabudowa jednorodzinna! Zaburzenie ładu przestrzennego i architektonicznego!
- znaczne ograniczenie funkcji przewietrzania pełnionej faktycznie przez ten obszar biorąc pod uwagę smog, który szczególnie występuje na tym terenie z uwagi na obniżenie jego położenia w stosunku do sąsiadujących osiedli

Rolą organu miasta powinno być w niniejszej sprawie rozważenie, czy zaproponowane rozwiązania w odniesieniu do obszaru obejmującego nieruchomości inwestora, zaproponowane przez architekta miejską, nie są szczególnie krzywdzące dla właścicieli nieruchomości sąsiadujących nie tylko bezpośrednio z uwagi na wielkość inwestycji, a także wątpliwe w świetle zasady sprawiedliwości społecznej i zachowania pewnych proporcji nakładanych ciężarów i ograniczeń praw (art. 2 i 31 ust. 3 Konstytucji RP), jak również uwzględniają wymagania ochrony środowiska.

Niektóre uwagi wnosimy ponownie ponieważ są dla nas zasadne, a nie uzyskaliśmy na nie odpowiedzi po pierwszym wyłożeniu projektu.”

Uzasadnienie:

Projekt planu został opracowany zgodnie z wymogami prawa, w tym przepisów art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, ze zm.). Wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej jest zgodne z ustalenia Studium, które wskazuje dla nich przeznaczenie oznaczone jako MN/MW. Zgodnie z ustaleniami Studium dominującą funkcją terenów MN/MW, jest funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanej intensywności, z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji usługowej. Należy zaznaczyć, że projekt nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, a jedynie zmienia formę i intensywności zabudowy mieszkaniowej, zgodnie ze Studium.

Odnosnie określenia bezwzględnej maksymalnej rzędnej najwyższej położonego punktu lub przykrycia zabudowy wyjaśnia się, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują wprowadzania takiego wskaźnika zabudowy jak rzędna terenu (art. 15 ust. 2).

Odnosnie ładu przestrzennego i wysokości - projekt mpzp dostosował wysokość zabudowy wielorodzinnej bezpośrednio przylegającej do istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej. Jedynie w terenie 4MW dopuszczono zabudowę 6-kondygnacyjną z maksymalną wysokością do 20 m. Przyjęte parametry wysokości (maksymalnie dwukrotnie wyższe niż dla zabudowy jednorodzinnej) oraz stopniowanie wysokości projektowanej zabudowy wielorodzinnej, w powiązaniu ze znacznymi odległościami od istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

Oдноśnie przewietrzania - projekt mpzp uwzględnia układ osnowy ekologicznej, której elementem jest ciek Młynówka (teren ZŁ), co umożliwi przewietrzanie tego obszaru. Ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarze opracowania zostały już wyznaczone w obowiązującym planie, a projekt mpzp wprowadza pewne modyfikacje zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium.

Oдноśnie dróg wewnętrznych - powiązania i przebieg wszystkich dróg wewnętrznych z zewnętrznym układem drogowym (w tym z projektowaną drogą wewnętrzną na działce 229/761) wynika z ustaleń obowiązującego mpzp oraz potrzeby zachowania ciągłości systemu komunikacyjnego całego obszaru w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/186/19
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) Rada Miasta Oświęcim zarządza, co następuje:

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.

Uzasadnienie
do uchwały Nr X/186/19
Rady Miasta Oświęcim
z dnia 28 sierpnia 2019 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu
w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale XLI/766/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic Zaborskiej i Batorego, 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

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej;

- 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;

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania zakazu zabudowy;

- 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.

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 jednorodzinnej i wielorodzinnej (MN/MW) – dla większości obszaru;

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – dla fragmentu położonego w północnej części;

- tereny zieleni nieurządzonej (ZŁ) – dla fragmentu położonego w zachodniej części wzdłuż rzeki Młynówka.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,60 ha, zlokalizowany w południowo-centralnej części miasta. Teren opracowania generalnie jest obszarem niezabudowanym, obejmującym nieużytki po terenach zagospodarowywanych dawniej w sposób rolniczy. Obszar opracowania jest położony u zbiegu ulic Zaborskiej i Stefana Batorego, na północ od ich skrzyżowania. Ulica Zaborska biegnie w ciągu drogi krajowej nr 44, która łączy Górny Śląsk z Krakowem. Ulica Stefana Batorego jest drogą gminną. Od strony zachodniej obszar ogranicza dolina potoku o nazwie Młynówka. Dalej na zachód, pomiędzy Młynówką a ul. Zaborską znajdują się tereny zabudowy usługowej – jest tu usytuowana Komenda Państwowej Powiatowej Straży Pożarnej w Oświęcimiu. Od strony południowo-wschodniej do obszaru planu przylega pas terenu o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, usytuowany wzdłuż ul. Batorego. Po północnej i północno-wschodniej stronie rozciągają się tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową bądź przeznaczone pod tego typu zagospodarowanie, zgodnie z dokumentami planistycznymi gminy. Obszar nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną, przez północny fragment przebiega jedynie sieć ciepłownicza. Jednak w sąsiedztwie plan, wzdłuż ul. Batorego 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 zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu oraz w §7 i §9 uchwały;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu oraz w §: 8, 10 uchwały;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu oraz w § 8 uchwały;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;

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

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

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 § 8, 10, 12 uchwały;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §12 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 06.12.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 08.01.2018 r.) wpłynął 1 wniosek, który 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 10.08.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 24.08.2018 r. do 24.09.2018 r.,

w dniu 4.09.2018 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 8.10.2018 r.) wpłynęła 1 uwaga, która została częściowo uwzględniona. W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu planu, po ponowieniu procedury uzgadniania, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 19.11.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 30.11.2018 r. do 3.01.2019 r., w dniu 18.12.2018 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 17.01.2019 r.) wpłynęło 24 uwag, które nie zostały uwzględnione. Jednak ze względu na liczne uwagi, przeanalizowano ustalenia planu i zmniejszono dopuszczoną wysokość zabudowy dla terenów 1MW i 2MW z 13,5 m i 4 kondygnacji do 10,5 m i 3 kondygnacji. W związku z tymi zmianami ponowiono procedurę uzgadniania z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Po uzyskaniu uzgodnienia, ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 28.03.2019 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie trzeciego wyłożenia, które trwało od 12.04.2019 r. do 15.05.2019 r., w dniu 7.05.2019 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 29.05.2019 r.) wpłynęło 7 uwag, które nie zostały uwzględnione;

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 § 12 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 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 rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem 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 dojeżdża do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu pod zabudowę jako jej uzupełnienie i kontynuację. Ponadto, przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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 LIV/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 programu 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, w związku z potrzebami rozwoju miasta. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.

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 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 06.12.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 08.01.2018 r.) wpłynął 1 wniosek, który został 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 dniu 10.08.2018 r. (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) zostało umieszczone ogłoszenie

o wyłożeniu w dniach od 24.08.2018 r. do dnia 24.09.2018 r.. W trakcie wyłożenia, w dniu 4.09.2018 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 8.10.2018 r.) wpłynęła 1 uwaga, która została częściowo uwzględniona. W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu planu ponowiono procedurę uzgadniania z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Następnie ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 19.11.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 30.11.2018 r. do 3.01.2019 r., w dniu 18.12.2018 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 17.01.2019 r.) wpłynęło 24 uwag, które nie zostały uwzględnione. Jednak ze względu na liczne uwagi, przeanalizowano ustalenia planu i zmniejszono dopuszczoną wysokość zabudowy dla terenów 1MW i 2MW z 13,5 m i 4 kondygnacji do 10,5 m i 3 kondygnacji. W związku z tymi zmianami ponowiono procedurę uzgadniania z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Po uzyskaniu uzgodnienia, ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) w dniu 28.03.2019 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie trzeciego wyłożenia, które trwało od 12.04.2019 r. do 15.05.2019 r., w dniu 7.05.2019 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 29.05.2019 r.) wpłynęło 7 uwag, które nie zostały uwzględnione.

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 jednorodzinna i wielorodzinna. Ponadto, Projekt planu wyznacza tereny komunikacyjne (drogę publiczną i drogi wewnętrzne) w powiązaniu z układem zewnętrznym oraz teren zieleni izolacyjnej. Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, 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 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 tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleni izolacyjnej oraz tereny komunikacji (droga publicznej klasy dojazdowej i drogi wewnętrzne). 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, 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 wskazano obszar położony w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka” nr 1075. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem określono minimalną powierzchnię i szerokość frontu działki oraz położenie granic działki w stosunku do pasa drogowego. 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. 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.