

## PROTOKÓŁ

**z rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Więźniów Oświęcimia, Krzywej, Dworcowej, Bolesława Prusa i Młyńskiej**

Protokół sporządzono w dniu 10 grudnia 2020 r.  
w siedzibie Urzędu Miasta Oświęcim, ul. Zaborska 2, 32-600 Oświęcim

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Prezydentowi Miasta Oświęcim przedstawiono do rozpatrzenia uwagi złożone do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu w rejonie ulic: Powstańców Śląskich, Więźniów Oświęcimia, Krzywej, Dworcowej, Bolesława Prusa i Młyńskiej. Termin na składanie uwag upływał dnia 23.11.2020 r.

W ww. terminie do tut. Urzędu wpłynęły trzy pisma.

- I. Pismo z dnia 16.11.2020 r. złożone przez osobę prywatną. Zgłoszone uwagi zostają rozstrzygnięte w następujący sposób:

- 1) wprowadzenie zmiany dla terenu działek nr 1011/57 oraz 2135, oznaczonego na rysunku symbolem 1MN, w zakresie ustaleń dotyczących scalania i podziału nieruchomości, tj. ustalenie minimalnej powierzchni działki – 500,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej (§ 17 ust. 2 pkt 1) oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej (§ 17 ust. 3) – **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: w celu umożliwienia optymalnego zagospodarowania działek powstałych po wydzieleniu ciągu pieszo-jezdnego (KDpj) uznaje się za zasadne uwzględnienie uwagi. Ponadto, położone w sąsiedztwie działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi o powierzchni mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> kwalifikują uwagę do uwzględnienia.

*Uwzględnienie uwagi w powyższym zakresie skutkuje koniecznością wprowadzenia stosownych zmian w zakresie minimalnych powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej.*

- 2) brak prawnie uzasadnionego interesu dla docelowego wyodrębnienia ciągu pieszo-jezdnego (1KDpj) w działkach nr 1011/57 oraz 2135 - **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: wyznaczony w projekcie teren ciągu pieszo-jezdnego (1KDpj) jest konsekwencją układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym miejscowym planie oraz stanowi kontynuację układu komunikacyjnego wyznaczonego w sąsiednim obowiązującym miejscowym planie (zmiana miejscowego planu zago-

spodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Oświęcimiu pomiędzy ulicami Młyńską i Powstańców Śląskich, obejmującego teren Galerii Niwa). Wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego ma na celu zapewnienie drożnego i wydolnego układu komunikacyjnego w tej części miasta, a zatem jego realizacja leży w interesie społecznym. W związku z powyższym nie uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.

II. Pismo z dnia 18.11.2020 r. (data nadania: 20.11.2020 r.) złożone przez osoby prywatne. Zgłoszone uwagi zostają rozstrzygnięte w następujący sposób:

- 1) wprowadzenie na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U przeznaczenia terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usług - **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: w obowiązującej Zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcimia dla terenu w rejonie dworca PKP, ograniczonego ulicami: Powstańców Śląskich, Wyzwolenia, Więźniów Oświęcimia, Krzywą, Prusa i Młyńską (uchwała nr XLIX/389/97 Rady Miejskiej w Oświęcimiu z dnia 29.10.1997 r.) teren ww. działek położony jest w jednostce 9 MM opisanej jako teren przeznaczony na zespół budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego zwartego o 3 kondygnacjach. Od strony ulicy E. Orzeszkowej obowiązujący plan wskazuje na preferowane zwarte budownictwo jednorodzinne z lokalami usługowymi w parterach. Jednocześnie, zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim za niesprzeczne z ustaleniami Studium uznaje się m.in. zasady określone w obowiązujących planach miejscowych. Mając powyższe na uwadze, uznaje się za zasadne uwzględnienie uwagi i dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach przeznaczenia terenu ustalonego dla dotychczasowej jednostki oznaczonej symbolem 3MN/U.

- 2) wyznaczenie na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U maksymalnej wysokości zabudowy 13,0 m, maksymalnie o 3 kondygnacjach dla wszystkich postulowanych typów zabudowy, w tym dla zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowej oraz wyznaczenie wartości maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 60 % oraz wartości maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 1,8 - **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: wnioskowana zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wartości maksymalnej wskaźnika intensywności zabudowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, w związku z tym możliwe jest uwzględnienie uwagi. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, przy niezmienionej ilości kondygnacji, uznaje się za uszczegółowienie i doprecyzowanie zapisów obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu.

- 3) zmiana minimalnej powierzchni działek (nowowydzielanych oraz podlegających scalaniu i podziałowi nieruchomości) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U:



- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (segment), 150 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej (segment), 125 m<sup>2</sup> dla zabudowy grupowej (segment);
- dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej: 500 m<sup>2</sup>;
- dla mieszkaniowej wielorodzinnej: 500 m<sup>2</sup>

oraz zmiana i częściowe zachowanie minimalnych frontów działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 m dla zabudowy wolnostojącej, 10 m dla zabudowy bliźniaczej (segment), 6 m zabudowy szeregowej (segment) i grupowej (segment);
- dla zabudowy usługowej mieszkaniowo-usługowej: 15 m;
- dla mieszkaniowej, wielorodzinnej: 15 m

**- uwaga częściowo uwzględniona.**

Uzasadnienie: w celu umożliwienia optymalnego zagospodarowania działek oraz mając na uwadze powierzchnie innych działek w tej części miasta uznaje się za zasadne uwzględnienie uwagi w części dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej oraz minimalnej szerokości frontu dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i grupowej. Ustalenia w powyższym zakresie dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej pozostają bez zmian, gdyż uwagi zbieżne są z ustaleniami projektu planu. Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – proponowane powierzchnie oraz szerokości bardziej odpowiadają standardom działek, na jakich lokalizuje się budynki mieszkalne jednorodzinne. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wymaga większych działek w celu optymalnego zagospodarowania całego terenu.

*Częściowe uwzględnienie uwagi skutkuje dodaniem ustaleń dla zabudowy grupowej również dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U. Wprowadzenie typu zabudowy grupowej ma na celu zapewnienie spójności planu z przepisami prawa budowlanego, zgodnie z którym budynek mieszkalny jednorodzinny to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.*

- 4) zmiana zapisu dotyczącego ilości miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsce w garażu na zapis: min. 2 miejsca dla budynku jednorodzinnego, wliczając miejsce w garażu oraz zmiana kryterium obliczenia liczby miejsc postojowych dla budynków i lokali usługowych z min. 1 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na zapis: min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla handlu detalicznego min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży – **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w planie określa się „wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnio-



*nych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych". Zgodnie z przywołanym rozporządzeniem, ilości miejsc parkingowych w stosunku do obiektów usługowych nie określa się w stosunku do powierzchni sprzedaży tych obiektów, podobnie – w stosunku do zabudowy mieszkaniowej nie określa się jej w przeliczeniu na budynek. Określenie w przedmiotowym projekcie planu ilości miejsc postojowych dla obiektów handlu detalicznego (będącymi obiektami usługowymi) w przeliczeniu na powierzchnię sprzedaży, a w stosunku do obiektów mieszkaniowych – w przeliczeniu na budynek, zaniżyłoby ilość miejsc postojowych niezbędnych do realizacji, a co za tym idzie pogłębiło problemy parkingowe w mieście.*

*Z uwagi na dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie oznaczonym dotychczas symbolem 3MN/U, zwiększa się w projekcie planu ilość miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z min. 1,0 na min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny. Zwiększająca się liczba terenów przeznaczanych w mieście pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i idąca za tym zwiększająca się liczbą mieszkańców, przy jednoczesnych problemach parkingowych w mieście, skutkuje zwiększeniem ww. wskaźników w celu zapewnienia wystarczającej liczby miejsc parkingowych.*

- 5) wprowadzenie zapisu, definiującego obszar planu jako teren zabudowy śródmiejskiej. Zapis ten stanowiłby potwierdzenie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu i pozwolił na jego kontynuację. Proponowana treść zapisu: obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie – **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: przywołana prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca przedmiotowego planu wskazuje, że „analizowany obszar leży w strefie śródmiejskiej Oświęcimia”, co zostało błędnie zinterpretowane jako jednoczesne kwalifikowanie obszaru opracowania planu jako „obszar zabudowy śródmiejskiej”. Powyższa treść prognozy wskazuje usytuowanie obszaru opracowania planu w strukturze funkcjonalnej miasta i nie jest tożsama z definicją „zabudowy śródmiejskiej” wskazanej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.). Jednocześnie, podstawę do określania rodzajów przeznaczenia terenu w miejscowym planie stanowią kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

III. Pismo z dnia 18.11.2020 r. (data nadania: 20.11.2020 r.) złożone przez osoby prywatne. Zgłoszone uwagi zostają rozstrzygnięte w następujący sposób:

- 1) dopuszczenie usług obsługi pojazdów na terenie oznaczonym symbolem 1U – **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: ze względu na bliskie bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a co za tym idzie konieczność zachowania wymaganych dla tej zabudowy standardów jakości środowiska, w szczególności w



zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, nie uwzględnia się uwagi. Jednocześnie wskazuje się, że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

- 2) ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem 1U powierzchni biologicznie czynnej min. 5% powierzchni działki budowlanej – **uwaga uwzględniona**.

Uzasadnienie: ze względu na aktualny sposób zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U oraz istniejący wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej uznaje się uwzględnienie uwagi za dopuszczalne.

- 3) zmiana kryterium obliczenia liczby miejsc postojowych dla budynków i lokali usługowych z min. 1 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na zapis: min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a dla handlu detalicznego min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży – **uwaga nieuwzględniona**.

Uzasadnienie: zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez "powierzchnię sprzedaży" należy rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej). Jednocześnie, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w planie określa się „*wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych*”. Zgodnie z przywołanym rozporządzeniem, ilości miejsc parkingowych w stosunku do obiektów usługowych nie określa się w stosunku do powierzchni sprzedaży tych obiektów. Określenie w przedmiotowym planie ilości miejsc postojowych dla obiektów handlu detalicznego (będącymi obiektami usługowymi) w przeliczeniu na powierzchnię sprzedaży zaniżyłoby ilość miejsc postojowych niezbędnych do realizacji, a co za tym idzie pogłębiło problemy parkingowe w mieście.

- 4) wprowadzenie zapisu, definiującego obszar planu jako teren zabudowy śródmiejskiej. Proponowana treść zapisu: obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie – **uwaga nieuwzględniona**.

Uzasadnienie: przywołana prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca przedmiotowego planu wskazuje, że „analizowany obszar leży w strefie śródmiejskiej Oświęcimia”, co zostało błędnie zinterpretowane jako jednocześnie kwalifikowanie obszaru opracowania planu jako „obszar zabudowy śródmiejskiej”. Powyższa treść prognozy wskazuje usytuowanie obszaru opracowania planu w strukturze funkcjonalnej miasta i nie jest tożsama z definicją „zabudowy śród-

miejskiej” wskazanej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.). Jednocześnie, podstawę do określania rodzajów przeznaczenia terenu w miejscowym planie stanowią kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Oświęcim, dnia 10 grudnia 2020 r.

PREZYDENT MIASTA

Janusz Chwierut

Stwierdzenie, 10.12.20  
Potwierdzenie 10.12.2020 r.  
H. Krawiec