

WYKAZ UWAG

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświećmie ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina (4. wyłożenie)

Załącznik nr 1 do Protokołu z rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Oświećm w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						7	8	
1	9.12.2020	STAVBA Sp. z o. o. ul. Mały Rynek 9 32-600 Oświećm	<p>Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświećmie ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina zgłaszamy uwagę do projektu w zakresie działki nr 1238/337.</p> <p>Nie zgadzamy się z wskazanym w projekcie planu przeznaczeniem działki tj. zieleni urządzona. Przedstawione przeznaczenie terenu jest sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświećm, które zakłada zagospodarowanie działki terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW).</p> <p>Zgodnie z art. 15 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Zgodnie z zapisami Studium dominującą funkcją terenów MW, jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.</p> <p>Ustalenie przeznaczenia wskazanego w Studium nie wyklucza ochrony części zadrzewień znajdujących się na terenie będącym obecnie własnością Spółki. W zamian za wycinkę pozostałych drzew, kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem nieruchomości, zostanie przeprowadzona kompensacja przyrodnicza – w formie</p>	Działka ewid. o nr 1238/337	Dla działki ustalono następujące przeznaczenia terenu - zieleni urządzona (teren 1ZP).	-	uwaga nieuwzględniona	Przeznaczenie działki 1238/337 pod teren zieleni urządzona jest zgodne z ustaleniami Studium. Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w strefie A1 i przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), dla których ustalono ochronę istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień. Zgodnie ze szczegółowymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego, wskazane w Studium przeznaczenia mają charakter wiadozący a nie wyłączny - dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, które nie będą kolidowały z przeznaczeniem podstawowym tzn. nie obniżą jakości środowiska oraz walorów przestrzennych poszczególnych terenów. Za niesprzeczne z ustaleniami Studium uznaje się: adaptację istniejącej zabudowy, obecne formy zagospodarowania terenów (przedmiotowa działka stanowi faktycznie tereny zieleni), zasady

WYKAZ UWAG

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina (4. wyłożenie)

Załącznik nr 1 do Protokołu z rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Oświęcim w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			<p>nasadzeń zamiennych – zgodnie z sztuką ogrodniczą tak, aby nowe nasadzenia zachowały żywość.</p> <p>Działka nr 1238/337 przy ul. Chopina położona jest blisko centrum miasta, jest bardzo dobrze skomunikowana z pozostałymi częściami Oświęcimia oraz innymi miastami, w sąsiedztwie znajduje się infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłownicza, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna oraz społeczna – plac zabaw, instytucje oświaty, ochrony zdrowia i kultury. W odległości ok. 600 m, przy rzece Sola, znajdują się rozległe tereny zieleni.</p> <p>Pozbawienie mieszkańców możliwości zamieszkania w tak dogodnym do tego celu miejscu to nieefektywne wykorzystanie wyjątkowego, na tle miasta, potencjału opisywanej działki oraz niegospodarność z zarządzaniu przestrzeniom. Wypożyczenie innych obszarów w opisaną infrastrukturę wiązałoby się z ogromnymi kosztami bądź byłoby wręcz niewykonalne.</p> <p>Należy podkreślić, że ustalenie dla tej działki przeznaczenia MW, nie koliduje z wysłowioną ideą szeroko rozumianej ochrony przyrody. Ustalenie takiego przeznaczenia będzie też stanowiło wyraz kompromisu pomiędzy interesem prywatnym właściciela, a interesem publicznym.</p> <p>Nie można bowiem kosztem własności prywatnej realizować zadań organów państwowych. W orzecznictwie sądów administracyjnych zgodnie przyjmuje się, że jedną</p>					<p>określone w obowiązujących planach miejscowych (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przedmiotowa działka przeznaczona jest pod teren zieleni urządzonej) i wydanych decyzjach administracyjnych oraz wytyczne konserwatora zabytków ustalone dla obszarów zabytkowych i zabytków. Ponadto, w zakresie kierunków i zasad ochrony środowiska naturalnego i jego zasobów Studium ustala, że nadzernym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego, m.in.: poprzez zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych. W zakresie kierunków wynikających z uwarunkowań ekologicznych Studium ustala ochronę i rozwój terenów zielonych, która obejmuje, m.in.: zakaz wycinania wartościowego drzewostanu, maksymalną ochronę wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie</p>

WYKAZ UWAG

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświećmie ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina (4. wyłożenie)

Załącznik nr 1 do Protokołu z rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Oświęcim w sprawie rozpatrzenia uwagi			Uwagi
	2	3	4	5	6	7	8	9	
1			<p>z najważniejszych zasad, jaką musi uwzględnić organ gminy uchwalając akt planistyczny, jest ochrona prawa własności. Nie można bowiem przez władztwo planistyczne nadmierne ingerować we własność. W przeciwnym wypadku dochodzi do naruszenia zasady proporcjonalności.</p> <p>Wymóg proporcjonalności, zwany także zakazem nadmiernej ingerencji, oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa. Zasada ta wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. Ingerencja w sferę prawa własności musi bowiem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia.</p> <p>Jak wyjaśnił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12 stycznia 2000 roku (sygn. akt: P 11/98): „ograniczenia prawa własności dopuszczalne są tylko w zakresie, w jakim nie naruszają "istoty" tego prawa". Zdaniem Trybunału oznacza to, że każde ograniczenie praw i wolności jednostki musi być w pierwszym rzędzie oceniane w płaszczyźnie pytania, czy było ono</p>						<p>szpalerów przydrożnych, zieleni, rewaloryzację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej.</p> <p>Projekt planu uwzględni uwarunkowania dla całego obszaru opracowania (m.in. dogodne położenie, dostępność do różnego rodzaju usług i infrastruktury) i zgodnie z nimi przeznacza większość terenów pod zabudowę, głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednocześnie zachowując wszystkie cenne przyrodniczo tereny istniejącej zieleni, w tym położone na działce 1238/337.</p> <p>Ustalenia projektu planu mają odzwierciedlenie w stanie faktycznym i prawnym przedmiotowej działki. Aktualnie na działce zlokalizowane jest duże skupisko drzew, w tym starodrzewu, a zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przeznaczeniem działki również jest zieleni urządzona. Projekt planu nie ogranicza zatem praw własności, a</p>

WYKAZ UWAG

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina (4. wyłożenie)

Załącznik nr 1 do Protokołu z rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Oświęcim w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Względna uwaga	Uwaga względna	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			<p>"konieczne", czyli innymi słowy, czy tego samego celu (efektu) nie można było osiągnąć przy użyciu innych środków, mniej uciążliwych dla obywatela, bo słabiej (bardziej płytko) ingerujących w sferę jego praw i wolności. Pozbawienie natomiast właściciela możliwości - w zasadzie - jakiegokolwiek ekonomicznie uzasadnionego zagospodarowania przedmiotowej działki dalece wykracza poza opisane wyżej standardy i przerzuca na prywatnego właściciela nieruchomości konieczność zapewnienia zielonego ładu.</p> <p>Trzeba mieć natomiast na względzie, że cele które w ten sposób organ zamierza osiągnąć, możliwe są do uzyskania w inny sposób, nie ingerujący tak dalece we własność.</p> <p>Chodzi mianowicie o to, że inne akty prawne w dostateczny sposób chronią zieleń i stan zadrzewienia w mieście. Chodzi m.in. o ustawę o ochronie przyrody, która wprowadza szereg zasad zmierzających do racjonalnej gospodarki zielenią w miastach. W zakresie drzewostanu są do daleko idące ograniczenia w możliwości samowolnej wycinki, a także wyrażające się w nakazach odpowiedniej kompensacji przyrodniczej. Co przy tym istotne, nie jest również powiedziane, że planowana na przedmiotowej działce inwestycja wiązać się będzie z koniecznością usunięcia wszystkich drzew. Nawet jednak nawet gdyby tak było, to i tak ewentualna wycinka zostałaby</p>					<p>jedynie utrzymuje sposób zagospodarowania określony w obowiązującym planie miejscowym, który jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.</p>

WYKAZ UWAG

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysockie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina (4. wyłożenie)

Załącznik nr 1 do Protokołu z rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Oświęcim w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			<p>zrekompensowana np. nasadzeniami zastępczymi. Skoro został przewidziany odpowiedni akt prawny mający na celu ochronę przyrody, który i tak ogranicza właścicieli w swobodnym rozporządzaniu swoimi nieruchomościami, to wprowadzenie dalej idących ograniczeń powinno być i jeżeli w ogóle – stosowane wyjątkowo.</p> <p>Jak wskazuje sam Prezydent w odpowiedzi na poprzednio zgłoszone uwagi, nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Oświęcim jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego m.in. poprzez „zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych”.</p> <p>Teren przedmiotowej działki na pewno taki nie jest. Stanowi on prywatną działkę, która nie ma żadnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych dla osób postronnych, które nie mogą w żaden sposób z niej korzystać. Idea wysłowna przez prezydenta powinna być realizowana poprzez skwery, parki miejskie, lasy itd., a nie zadzwierzone, prywatne działki bezwartościowe dla postronnych osób (a w ten sposób tracące również wartość dla właściciela).</p> <p>Co przy tym ważne przedmiotowa działka otoczona jest w przeważającej większości terenami MN, MW, czy MW/U. Brak jest racjonalnych względów, które miałyby przemawiać za zagospodarowaniem przedmiotowej działki</p>					

WYKAZ UWAG

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Wysokie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina (4. wyłożenie)

Załącznik nr 1 do Protokołu z rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Oświęcim w sprawie rozpatrzenia uwagi		
						Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			<p>oderwanym od sąsiadującego sposobu zabudowania. Szczególnie, że ostatecznie — biorąc pod uwagę choćby wspomnianą wyżej ustawę o ochronie przyrody — kompensata przyrodnicza zostanie zachowana, nawet jeżeli przedmiotową działkę przeznaczy się pod tereny MN.</p> <p>Zieleń należy wykorzystywać racjonalnie. Jest ona ważna, nie może jednak ona stanowić mechanizmu hamującego rozwój miasta. Powinna z nim współpracować. Uwzględniając warunki przewidziane w studium taki właśnie powinien być plan — przewidujący zrównoważony rozwój miasta z uwzględnieniem ochrony przyrody oraz interesów mieszkańców miasta, w tym właścicieli nieruchomości.</p> <p>Wniosujemy o ustalenie dla działki przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MN) oraz o dopuszczenie przedstawionych w Studium wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> wysokość 40 m; liczba kondygnacji nadziemnych 12; dopuszczalne kondygnacje podziemne; wskaźnik intensywności zabudowy: 5,0; powierzchnia zabudowy: 85%; geometria dachu i układ połączeń dachowych; 					

WYKAZ UWAG

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświećimiu ograniczonego ulicami: Wysockie Brzegi, Żwirki i Wigury i Chopina (4. wyłożenie)

Załącznik nr 1 do Protokołu z rozpatrzenia uwag

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Oświećim w sprawie rozpatrzenia uwagi		
						Względna uwaga	Względna uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			<p>dach jedno- dwu- lub wielospadowe, dopuszczalne dachy płaskie z możliwością realizacji doświetleń dachowych oraz tarasów na dachu;</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie więcej niż 15%; • miejsca postojowe w kondygnacji podziemnej i/ lub naziemnej i/lub w pasie drogowym. 					

Załącznik – uwaga zamieszczona w wykazie.

PREZYDENT MIASTA
Janusz Chwilec

potwierdzenie
16.12.2020
nazwisko, imię, adres
nazwisko, imię, adres

