

**Załącznik do rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Oświęcim o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu ograniczonego ulicami: Konarskiego, Orłąt Lwowskich, Sikorskiego, Chodniki, Jana Pawła II i Młyńską – w ograniczonym zakresie**

Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	28.11.2024	Osoba fizyczna	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zgłoszono sprzeciw wobec zmiany planu miejscowego, które zakładają m.in. przeznaczenie terenu 1MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wskazując poniższe argumenty:</p> <p>„1. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego, która dopuści budowę bloków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do 12 m oraz maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych w tak bliskiej odległości od domów jednorodzinnych (zaledwie 12 metrów od granicy sąsiadujących działek), narusza zasadę racjonalnego zagospodarowania przestrzennego oraz zasady estetyki urbanistycznej. Doprowadzi również do znacznego zmniejszenia dostępu do światła słonecznego i przestrzeni otwartej co obniży komfort życia mieszkańców bezpośrednio sąsiadujących z terenem 1 MW.</p> <p>2. Tak mała odległość 12 metrów pomiędzy blokiem mieszkalnym, a granicą działek z zabudową jednorodziną nie zapewni odpowiedniej prywatności ich mieszkańcom oraz będzie prowadzić do konfliktów pomiędzy mieszkańcami obu sąsiadujących terenów.</p> <p>3. Wysokość planowanych bloków, wynosząca 12 metrów, stanowi istotne naruszenie spójności architektonicznej istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej oraz negatywnie wpłynie na walory krajobrazowe okolicy.</p> <p>4. Dodatkowo, zwracam uwagę na możliwe konsekwencje dla wartości nieruchomości znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu oznaczonego w nowym MPZP jako 1MW, które ulegną obniżeniu w wyniku zmiany charakteru otoczenia.</p> <p>5. Mam też obawy co do znacznego nasilenia się hałasu, który to istotnie wpłynie na spokojny i cichy charakter okolicy i negatywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców. Ponadto obawiam się, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z tak wysoką intensywnością zabudowy ze wskaźnikiem dochodzącym do 2,4 w takiej bliskiej odległości może spowodować wzrost zagrożenia pożarowego.</p> <p>Z powyższych względów, zwracam się z prośbą o odrzucenie proponowanych zmian w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz podjęcie działań mających na celu zachowanie harmonii urbanistycznej w tej okolicy miasta, poprzez pozostawienie tego terenu oznaczonego jako 1MW w nowym MPZP jako obszar zabudowy jednorodzinnej, a w najgorszym przypadku co najwyżej dopuścić możliwość zabudowy domkami szeregowymi o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych.”</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u>  Uwaga nieuwzględniona – Projekt planu został wyłożony w ograniczonym zakresie tj. w zakresie zmiany parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6, które dotyczą wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Pozostałe ustalenia tekstowe, jak również część graficzna, czyli rysunek</p>



Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>projektu planu miejscowego, nie stanowiły przedmiotu wyłożenia. Wysokość zabudowy w stosunku do wcześniej wyłożonego projektu planu została obniżona z 14 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, co jednocześnie wpłynęło na obniżenie intensywności zabudowy z 3,0 na 2,4. Projekt planu ustala wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, przy uwzględnieniu wszystkich kondygnacji budynków (nadziemnych i podziemnych), pozwalając na realizację budynku o łącznej liczbie kondygnacji nie większej niż 4, przy zachowaniu maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnej równej 3 i powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym parametrów ustalonych w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u></p> <p>Wskaźniki i parametry zabudowy ustalone zostały zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim (uchwała Nr XLV/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r.), z uwzględnieniem istniejącej zabudowy. Należy zwrócić uwagę, że w obowiązującym planie miejscowym (uchwała Nr IV/31/03 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 stycznia 2003 r.), dla jednostki 24MJU, która obejmuje teren 1MW i sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej, ustalona jest wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Projekt planu uwzględnia istniejącą w sąsiedztwie zabudowę jednorodzinną ustalając wysokość zabudowy do parametrów obowiązujących dla zabudowy jednorodzinnej, zmieniając jedynie przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zmiana przeznaczenia terenu wynika z kierunków rozwoju określonych w Studium, które dla terenu 1MW ustala przeznaczenie terenu oznaczone jako MW. Nowe parametry zabudowy wielorodzinnej dla terenu 1MW zmniejszają ryzyko naruszenia prywatności mieszkańców sąsiednich zabudowań jednorodzinnych, chronią dostęp do światła słonecznego (zmniejszając wysokość zabudowy jednocześnie zachowano odsuniętą linię zabudowy na odległości 12 m od terenów zabudowy jednorodzinnej), pozwalają na lepsze dopasowanie do skali i charakteru sąsiednich zabudowań jednorodzinnych, jednocześnie pozwalając na efektywniejsze wykorzystanie gruntów położonych w tym rejonie miasta, który posiada dostęp do infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, jeżeli w skutek uchwalenia planu miejscowego sposób korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Plan miejscowy ustalając przeznaczenie terenu określa sposobu zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w zakresie swoich kompetencji. Proces budowlany wymaga spełnienia wielu dodatkowych wymogów formalnych, technicznych i środowiskowych. Proces ten obejmuje różnorodne przepisy, uzgodnienia i działania, które mają na celu zapewnienie zgodności z prawem (w tym zgodności z normami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, czy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku),</p>



Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						bezpieczeństwa oraz jakości realizowanej inwestycji.
2.	28.11.2024	Osoba fizyczna	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	Jw.
3.	28.11.2024	Osoba fizyczna	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	Jw.
4.	28.11.2024	Osoba fizyczna	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zgłoszono następujące uwagi:  Sprzeciw wobec zmiany planu miejscowego, dopuszczającą budowę wielorodzinnych bloków na terenie 1MW, wskazując poniższe argumenty:</p> <p><i>„Jako mieszkaniec domu jednorodzinnego, jestem głęboko zaniepokojony potencjalnymi negatywnymi konsekwencjami takiej zmiany dla naszej spokojnej okolicy.</i></p> <p><i>Obecnie teren ten zgodnie z obowiązującymi MPZP, jest przeznaczony do zabudowy jednorodzinnej, co stanowi istotny element kształtowania charakteru i estetyki naszej okolicy.</i></p> <p><i>Zmiana MPZP na zabudowę wielopiętrowymi budynkami wielorodzinnymi wewnątrz tej dzielnicy naruszy nie tylko spójność urbanistyczną, ale także spowoduje znaczące zakłócenie harmonii otoczenia.</i></p> <p><i>Pragnę podkreślić, że budowa wielorodzinnych bloków mieszkalnych w sąsiedztwie naszych domów jednorodzinnych doprowadzi do znacznego pogorszenia naszych warunków życia. Wielorodzinne bloki będą zabierać nam prywatność oraz będą generować większe natężenie ruchu i hałasu w naszej okolicy, do czego ta część miasta nie jest w ogóle przygotowana. Miasto nie przewidziało i co gorsze nie ma nawet w planach wygospodarowanie w tym obszarze dużego parkingu dla samochodów, a problemy z parkowaniem widać już teraz np. w każdą niedzielę, gdzie ludzie przyjeżdżający do kościoła św. Józefa nie mają gdzie zaparkować swoich samochodów i parkują je wzdłuż ulicy Jana Pawła II przez co ograniczają przepustowość ulicy oraz blokują nam mieszkańcom zarówno możliwość swobodnego poruszania się po chodniku jak i zastawiają wjazdy na nasze posesje, przez co nie ma możliwości na swobodny wjazd lub wyjazd z posesji. Również w tygodniu widać blokowanie naszych uliczek przez samochody dowożące do przedszkola dzieci. W tym przypadku, miasto również nie zabrało o przygotowanie odpowiednich parkingów.</i></p> <p><i>Dodatkowo taka zagęszczona zabudowa na terenie 1MW spowoduje zmniejszenie dostępu do światła słonecznego, co będzie miało negatywny wpływ na nasze instalacje fotowoltaiczne, które wymagają dużego naświetlenia przez cały dzień, a także na rośliny nasadzone na naszych terenach. Ponadto, powstanie bloków w tak bliskim sąsiedztwie naszych domów będzie prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości znajdujących się wokół terenu oznaczonego jako 1 MW.</i></p> <p><i>Mając na uwadze powyższe argumenty, stanowczo sprzeciwiam się zmianie w MPZP dopuszczającej budowę wielorodzinnych bloków w terenie oznaczonym jako 1MW i apeluję o podjęcie działań mają-</i></p>



Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p><i>cych na celu zachowanie charakteru naszej okolicy i pozostawienie jej jako teren zabudowy jednorodzinnej lub zabudowy bliźniaczej. Liczę na Państwa zrozumienie i wsparcie w tej sprawie, gdyż należy szanować decyzje dotyczące zagospodarowania przestrzennego, które określają konkretny charakter zabudowy poszczególnych obszarów. Naruszenie tych regulacji zagraża stabilności miejscowej społeczności oraz wprowadzi niepotrzebne zmiany w otoczeniu, które mogą znacząco wpłynąć na jakość życia nas mieszkańców tego terenu.</i></p> <p><i>Jesteśmy gotowi podjąć wszelkie działania prawne w celu zapobieżenia realizacji takiej niekorzystnej dla nas zmiany w MPZP, będziemy bronić naszego otoczenia i naszych interesów jako społeczność lokalna."</i></p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u>  Uwaga nieuwzględniona – Projekt planu został wyłożony w ograniczonym zakresie tj. w zakresie zmiany parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6, które dotyczą wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Pozostałe ustalenia tekstowe, jak również część graficzna, czyli rysunek projektu planu miejscowego, nie stanowiły przedmiotu wyłożenia. Wysokość zabudowy w stosunku do wcześniej wyłożonego projektu planu została obniżona z 14 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, co jednocześnie wpłynęło na obniżenie intensywności zabudowy z 3,0 na 2,4. Projekt planu ustala wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, przy uwzględnieniu wszystkich kondygnacji budynków (nadziemnych i podziemnych), pozwalając na realizację budynku o łącznej liczbie kondygnacji nie większej niż 4, przy zachowaniu maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnej równej 3 i powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym parametrów ustalonych w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u>  Wskaźniki i parametry zabudowy ustalone zostały zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim (uchwała Nr XLVI/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r.), z uwzględnieniem istniejącej zabudowy. Należy zwrócić uwagę, że w obowiązującym planie miejscowym (uchwała Nr IV/31/03 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 stycznia 2003 r.), dla jednostki 24MJU, która obejmuje teren 1MW i sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej, ustalona jest wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Projekt planu uwzględnia istniejącą w sąsiedztwie zabudowę jednorodzinną ustalając wysokość zabudowy do parametrów obowiązujących dla zabudowy jednorodzinnej, zmieniając jedynie przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zmiana przeznaczenia terenu wynika z kierunków rozwoju określonych w Studium, które dla terenu 1MW ustala przeznaczenie terenu oznaczone jako MW. Nowe parametry zabudowy wielorodzinnej dla terenu 1MW zmniejszają ryzyko naruszenia prywatności mieszkańców sąsiednich zabudowań</p>



Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>jednorodzinnych, chronią dostęp do światła słonecznego (zmniejszając wysokość zabudowy jednocześnie zachowano odsuniętą linię zabudowy na odległości 12 m od terenów zabudowy jednorodzinnej), pozwalają na lepsze dopasowanie do skali i charakteru sąsiednich zabudowań jednorodzinnych, jednocześnie pozwalając na efektywniejsze wykorzystanie gruntów położonych w tym rejonie miasta, który posiada dostęp do infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, jeżeli w skutek uchwalenia planu miejscowego sposób korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Plan miejscowy ustalając przeznaczenie terenu określa sposobu zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w zakresie swoich kompetencji. Proces budowlany wymaga spełnienia wielu dodatkowych wymogów formalnych, technicznych i środowiskowych. Proces ten obejmuje różnorodne przepisy, uzgodnienia i działania, które mają na celu zapewnienie zgodności z prawem (w tym zgodności z normami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, czy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku), bezpieczeństwa oraz jakości realizowanej inwestycji.</p>
5.	28.11.2024	Osoba fizyczna	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	Jw.
6.	28.11.2024	Osoba fizyczna	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zgłoszono następujące uwagi:  Sprzeciw wobec niektórych ustaleń zaproponowanych w nowym MPZP, w szczególności dla terenu oznaczonego w nowym MPZP jako 1MW, wskazując poniższe argumenty.</p> <p><i>„Nie do przyjęcia są dla mnie planowane zmiany, które mają negatywny wpływ na moje życie codzienne oraz komfort zamieszkania w moim domu jednorodzinnym położonym na działce bezpośrednio sąsiadującej z terenem oznaczonym w nowym MPZP jako 1 MW.</i></p> <p>1. Zaplanowanie rozmieszczenia budynków wielorodzinnych wysokich na 12 metrów i mających 3 kondygnacje nadziemne, zaledwie 12 metrów od mojej posesji, ze stu procentową pewnością spowoduje zmniejszenie dostępu do światła słonecznego i naturalnego oświetlenia w moim domu co jest absolutnie przeze mnie nie do zaakceptowania, zwłaszcza że na mojej posesji od strony planowanych bloków rozmieszczone są panele słoneczne, które nie mogą być zacieniane, w żadnym momencie dnia, gdyż nie będą w stanie wyprodukować wystarczającej ilości zielonej ekologicznej energii elektrycznej, która z kolei musi zasilać pompę ciepła (dofinansowaną przez Urząd Miasta Oświęcim w roku 2022), a zaplanowane tak blisko mojej posesji bloki ten cień na moją posesję będą ewidentnie rzucać. Przy wysokości bloku wynoszącym 12 metrów, gdy Słońce jest nisko na niebie, cień bloku będzie mieć około 21 metrów. Z tego ewidentnie widać, że ten cień będzie padał na moją posesję, a tego sobie nie życzę!</p>



Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>2. Bliska odległość budynków wielorodzinnych doprowadzi do poczucia przeze mnie i przez moją rodzinę braku intymności i prywatności, ponieważ ludzie z sąsiadującego bloku będą patrzeć prosto na moje okna.</p> <p>3. Dodatkowo, znacząco zwiększy się dla mnie ryzyko włamania i kradzieży na mojej posesji z powodu bliskości takich bloków. Powstanie również większe zagrożenie pożarowe i nastąpi trudniejszy dostęp dla służb ratowniczych co stanowi moje poważne obawy.</p> <p>4. Ponadto, hałas generowany przez mieszkańców bloku, zwłaszcza w godzinach wieczornych, oraz zanieczyszczenie powietrza związane z większą ilością ludzi w okolicy są kwestiami, które nie mogą zostać zignorowane przez Urząd Miasta Oświęcim. Dla mnie takie zmiany będą oznaczać konieczność zwiększenia izolacji akustycznej, a to skutkować będzie dla mnie wyższymi kosztami utrzymania mojego domu. Jednocześnie zapytuję czy Miasto Oświęcim zapewni mi jakieś środki ochrony akustycznej przed ogromnym hałasem, jakiego do tej pory w tej cichej i spokojnej okolicy nie ma? Czy zostały zabezpieczone na to pieniądze w budżecie miasta?</p> <p>5. Ponadto, obecność bloku w pobliżu mojej posesji obniży wartość mojej nieruchomości i spowoduje znaczne zmniejszenie zainteresowania moją nieruchomością przez potencjalnych nabywców. W związku z tym pytam, czy Miasto ma dla mnie jakąś rekompensatę finansową, jeżeli tak to w jakiej wysokości?</p> <p>6. Dodatkowo, nastąpi dla mnie utrata widoku przez gęstą zabudowę blokami, na otaczającą zieleni i naturalne krajobrazy, które są obecnie niepowtarzalnym atutem tej okolicy. Nastąpi również zmniejszenie możliwości uprawiania ogrodu warzywnego czy kwiatowego, od strony planowanych bloków co będzie mieć niekorzystny wpływ na moje życie.</p> <p>5. Wprowadzenie tak dużego zagęszczenia zabudowy blokami w mojej okolicy spowoduje także trudności w znalezieniu miejsca parkingowego na pobliskich nielicznych parkingach, tym bardziej, że dla odwiedzających mieszkańców nowo zaplanowanych bloków, w nowym MPZP nie przewiduje się ani jednego miejsca postojowego na terenie 1MW. Teren bloków z całą pewnością zostanie ogrodzony przez dewelopera, co spowoduje, że odwiedzający na terenie 1 MW wjechać i zaparkować nie będą mogli. Wobec czego będą zostawiać swoje samochody wzdłuż ulicy Jana Pawła II i Młyńskiej, co będzie prowadzić do zatłoczenia ulic i spowoduje większe natężenie ruchu samochodowego. Doprowadzi to również do pogorszenia warunków drogowych i utrudnienia codziennej komunikacji w tym terenie.</p> <p>Z powyższych powodów kwestionuję proponowane zmiany w MPZP dla terenu 1 MW i apeluję o uwzględnienie moich obaw oraz potrzeb mojej rodziny przy opracowaniu planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu w Oświęcimiu. W trosce o nasz dobrobyt oraz jakość życia, proszę o</p>



Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p><i>rozważne i odpowiedzialne podejście do tej sprawy. Tym samym stanowczo wnioskuję o odrzucenie proponowanych zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu 1MW oraz zachowanie obszaru 1MW jako obszaru zabudowy jednorodzinnej lub ewentualnie dopuszczenie zabudowy domkami szeregowymi o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych.</i></p> <p><i>Wzywam też do poszanowania potrzeb i interesów mieszkańców tej okolicy, a nie tylko uginania się naciskom kierowanym ze strony deweloperów, aby tylko zaspokoić ich potrzeby i jestem gotów podjąć wszelkie działania prawne w celu zapobieżenia realizacji takiej niekorzystnej dla mnie zmiany w MPZP. Dla deweloperów na terenie miasta jest wystarczająco dużo miejsc, gdzie mogą zainwestować swoje pieniądze i nie trzeba zgadzać się za wszelką cenę do wprowadzenia na siłę wielorodzinnych bloków w miejscu do tego zupełnie nie nadającym się, bo będzie to stanowić istotne naruszenie spójności architektonicznej z istniejącą zabudową jednorodzinną oraz negatywnie wpłynie na walory krajo- brazowe okolicy.”</i></p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nieuwzględniona – Projekt planu został wyłożony w ograniczonym zakresie tj. w zakresie zmiany parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6, które dotyczą wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Pozostałe ustalenia tekstowe, jak również część graficzna, czyli rysunek projektu planu miejscowego, nie stanowiły przedmiotu wyłożenia. Wysokość zabudowy w stosunku do wcześniej wyłożonego projektu planu została obniżona z 14 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, co jednocześnie wpłynęło na obniżenie intensywności zabudowy z 3,0 na 2,4. Projekt planu ustala wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, przy uwzględnieniu wszystkich kondygnacji budynków (nadziemnych i podziemnych), pozwalając na realizację budynku o łącznej liczbie kondygnacji nie większej niż 4, przy zachowaniu maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnej równej 3 i powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym parametrów ustalonych w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u> Wskaźniki i parametry zabudowy ustalone zostały zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim (uchwała Nr XLV/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r.), z uwzględnieniem istniejącej zabudowy. Należy zwrócić uwagę, że w obowiązującym planie miejscowym (uchwała Nr IV/31/03 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 stycznia 2003 r.), dla jednostki 24MJU, która obejmuje teren 1MW i sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej, ustalona jest wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Projekt planu uwzględnia istniejącą w sąsiedztwie zabudowę jednorodzinną ustalając wysokość zabudowy do parametrów obowiązujących dla zabudowy jednorodzinnej, zmieniając jedynie przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zmiana</p>



Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>przeznaczenia terenu wynika z kierunków rozwoju określonych w Studium, które dla terenu 1MW ustala przeznaczenie terenu oznaczone jako MW. Nowe parametry zabudowy wielorodzinnej dla terenu 1MW zmniejszają ryzyko naruszenia prywatności mieszkańców sąsiednich zabudowań jednorodzinnych, chronią dostęp do światła słonecznego (zmniejszając wysokość zabudowy jednocześnie zachowano odsuniętą linię zabudowy na odległości 12 m od terenów zabudowy jednorodzinnej), pozwalają na lepsze dopasowanie do skali i charakteru sąsiednich zabudowań jednorodzinnych, jednocześnie pozwalając na efektywniejsze wykorzystanie gruntów położonych w tym rejonie miasta, który posiada dostęp do infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, jeżeli w skutek uchwalenia planu miejscowego sposób korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Plan miejscowy ustalając przeznaczenie terenu określa sposobu zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w zakresie swoich kompetencji. Proces budowlany wymaga spełnienia wielu dodatkowych wymogów formalnych, technicznych i środowiskowych. Proces ten obejmuje różnorodne przepisy, uzgodnienia i działania, które mają na celu zapewnienie zgodności z prawem (w tym zgodności z normami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, czy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku), bezpieczeństwa oraz jakości realizowanej inwestycji.</p>
7.	28.11.2024	Osoba fizyczna	Teren 1MW	-	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zgłoszono następujące uwagi:</p> <p>Sprzeciw wobec zmian w planie miejscowym dla terenu oznaczonego w nowym planie symbolem 1MW, wskazując poniższe argumenty.</p> <p><i>„Jestem przeciwna przeznaczeniu terenu 1MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uwagi na naruszenie zasad racjonalnego zagospodarowania przestrzennego oraz estetyki urbanistycznej tego terenu.</i></p> <p><i>Zaplanowanie budowy bloków mieszkalnych o wysokości do 12 m i maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych znajdujących się zaledwie 12 metrów od granicy sąsiadujących działek z zabudową jednorodziną, spowodują:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Zniszczenie naturalnego charakteru okolicy oraz spowodują zaburzenia harmonii krajobrazu poprzez wprowadzenie tak gęstej wielorodzinnej i zdecydowanie odmiennej architektury w sąsiedztwie domów jednorodzinnych.</i></li> <li><i>2. Brak miejsca dla odpoczynku i rekreacji w bliskim sąsiedztwie terenu 1MW, co przyczyni się do obniżenia jakości życia mieszkańców istniejących już domków jednorodzinnych.</i></li> <li><i>3. Potencjalne zagrożenie dla zdrowia psychicznego z powodu stałego narażenia na obserwację sąsiadów z nowo powstałych bloków oraz brak prywatności.</i></li> </ol>




Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>4. Sprowadzenie na mnie dodatkowych kosztów utrzymania mojej nieruchomości związanych z koniecznością wzmożonego monitorowania oraz zabezpieczenia terenu przed ewentualnymi incydentami. Wystąpi też konieczność podjęcia dodatkowych działań związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa osobistego i mienia z powodu zwiększonego zagrożenia.</p> <p>5. Niebezpieczeństwo wystąpienia konfliktów sąsiedzkich związanych z hałasem, zanieczyszczeniem środowiska oraz problemami z parkowaniem.</p> <p>6. Pogorszenie jakości mojego snu i wypoczynku związane z hałasem oraz natężeniem światła z nowo powstałych budynków.</p> <p>7. Niszczenie naturalnego ekosystemu oraz utrudnianie migracji zwierząt i ptaków licznie występujących w tym terenie poprzez intensywną zabudowę blokami tego terenu.</p> <p>8. Brak możliwości rozbudowy lub modernizacji istniejącej mojej nieruchomości ze względu na bliskość bloków.</p> <p>9. Ryzyko wystąpienia przestępczości związanej z większą liczbą mieszkańców oraz trudniejszym nadzorem nad terenem.</p> <p>10. Możliwość wystąpienia problemów z alkoholizmem, narkomanią i innymi uzależnieniami wśród nowych mieszkańców.</p> <p>11. Utrata spokoju i ciszy w okolicy związana z regularnymi imprezami czy spotkaniami organizowanymi przez mieszkańców nowo zaprojektowanych bloków.</p> <p>12. Pogorszenie jakości powietrza i zwiększenie poziomu zanieczyszczenia związane z większym zgromadzeniem ludzi w okolicy.</p> <p>13. Możliwość wystąpienia problemów z integracją społeczną nowych mieszkańców oraz istniejącej społeczności.</p> <p>14. Konieczność dostosowania się do nowych reguł i norm społecznych wprowadzonych przez nowych mieszkańców.</p> <p>15. Pogorszenie stanu zdrowia psychicznego związane z koniecznością adaptacji do nowych warunków życia i otoczenia.</p> <p>16. Brak możliwości cieszenia się ciszą i spokojem w moim własnym domu z powodu wzmożonego hałasu związanego z większą liczbą ludzi w okolicy.</p> <p>17. Możliwość wystąpienia problemów związanych z agresją i przemocą w obszarze, który dotychczas był spokojny i bezpieczny.</p> <p>18. Konieczność dostosowania się do większej liczby osób na terenie wspólnym, co może prowadzić do konfliktów i sporów.</p> <p>19. Pogorszenie naszych warunków mieszkaniowych związanych z koniecznością dzielenia się przestrzenią z nowymi mieszkańcami.</p> <p>20. Możliwość utraty poczucia bezpieczeństwa i stabilności związanej z wprowadzeniem tak drastycznych zmian w otoczeniu.</p> <p>21. Konieczność zmiany trybu życia i nawyków związana z adaptacją do nowej sytuacji społecznej i</p>



Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>urbanistycznej.</p> <p>22. Możliwość zmiany klimatu społecznego i atmosfery w okolicy związanej z wprowadzeniem nowych grup społecznych.</p> <p>23. Pogorszenie samopoczucia i zdrowia psychicznego związane z utratą spokoju i prywatności w moim domu.</p> <p>24. Obniżenie wartości mojej nieruchomości i trudności z jej sprzedażą z powodu wprowadzenia tak drastycznych zmian w otoczeniu.</p> <p>25. Zmiana charakteru społeczności poprzez wprowadzenie nowych mieszkańców, którzy mogą nie szanować istniejących tradycji i norm społecznych.</p> <p>Proszę o zrozumienie moich obaw i uznawanie ich za ważne argumenty przeciwko planowaniu w MPZP bloków wielorodzinnych w bliskiej odległości od mojej posesji.</p> <p>W związku z powyższym, wnioskuję o odrzucenie proponowanych zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego oraz zachowanie harmonii urbanistycznej poprzez pozostawienie terenu 1MW jako obszaru zabudowy jednorodzinnej lub ewentualnie dopuszczenie możliwości zabudowy domkami szeregowymi o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych.</p> <p>Dziękuję za uwzględnienie moich argumentów i mam nadzieję na pozytywne rozpatrzenie mojego stanowiska przez Urząd Miasta Oświęcim."</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u>  Uwaga nieuwzględniona – Projekt planu został wyłożony w ograniczonym zakresie tj. w zakresie zmiany parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6, które dotyczą wysokości zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy. Pozostałe ustalenia tekstowe, jak również część graficzna, czyli rysunek projektu planu miejscowego, nie stanowiły przedmiotu wyłożenia. Wysokość zabudowy w stosunku do wcześniej wyłożonego projektu planu została obniżona z 14 m i 4 kondygnacji nadziemnych do 12 m i 3 kondygnacji nadziemnych, co jednocześnie wpłynęło na obniżenie intensywności zabudowy z 3,0 na 2,4. Projekt planu ustala wskaźnik intensywności zabudowy do 2,4, przy uwzględnieniu wszystkich kondygnacji budynków (nadziemnych i podziemnych), pozwalając na realizację budynku o łącznej liczbie kondygnacji nie większej niż 4, przy zachowaniu maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnej równej 3 i powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi w zakresie dotyczącym parametrów w § 17 ust. 3 pkt 1 i 6.</p> <p><u>Uzasadnienie:</u>  Wskaźniki i parametry zabudowy ustalone zostały zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim (uchwała Nr XLV/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r.), z uwzględnieniem istniejącej zabudowy.</p>



Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Oświęcim		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>Należy zwrócić uwagę, że w obowiązującym planie miejscowym (uchwała Nr IV/31/03 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 stycznia 2003 r.), dla jednostki 24MJU, która obejmuje teren 1MW i sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej, ustalona jest wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Projekt planu uwzględnia istniejącą w sąsiedztwie zabudowę jednorodzinną ustalając wysokość zabudowy do parametrów obowiązujących dla zabudowy jednorodzinnej, zmieniając jedynie przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zmiana przeznaczenia terenu wynika z kierunków rozwoju określonych w Studium, które dla terenu 1MW ustala przeznaczenie terenu oznaczone jako MW. Nowe parametry zabudowy wielorodzinnej dla terenu 1MW zmniejszają ryzyko naruszenia prywatności mieszkańców sąsiednich zabudowań jednorodzinnych, chronią dostęp do światła słonecznego (zmniejszając wysokość zabudowy jednocześnie zachowano odsuniętą linię zabudowy na odległości 12 m od terenów zabudowy jednorodzinnej), pozwalają na lepsze dopasowanie do skali i charakteru sąsiednich zabudowań jednorodzinnych, jednocześnie pozwalając na efektywniejsze wykorzystanie gruntów położonych w tym rejonie miasta, który posiada dostęp do infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, jeżeli w skutek uchwalenia planu miejscowego sposób korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Plan miejscowy ustalając przeznaczenie terenu określa sposobu zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w zakresie swoich kompetencji. Proces budowlany wymaga spełnienia wielu dodatkowych wymogów formalnych, technicznych i środowiskowych. Proces ten obejmuje różnorodne przepisy, uzgodnienia i działania, które mają na celu zapewnienie zgodności z prawem (w tym zgodności z normami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego, czy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku), bezpieczeństwa oraz jakości realizowanej inwestycji.</p>

  
**PREZYDENT MIASTA**  
 Janusz Chwierut