

Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Oświęcim w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Ceglanej obejmującego działki nr 382/6 i 382/12

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXIX/734/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Ceglanej obejmującego działki nr 382/6 i 382/12. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości, intensywności i powierzchni zabudowy) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi i funkcjonalnymi oraz nie naruszając zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oświęcim (dalej: Studium). Projekt miejscowego planu przeznacza przedmiotowy, przeważnie niezabudowany dotąd obszar pod „U – teren zabudowy usługowej”, w tym usługi publiczne, w celu umożliwienia realizacji przedszkola i żłobka.

Analizowany teren znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta Oświęcimia w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Zatorskiej, Zaborskiej, Batorego i Królowej Jadwigi a także obszarów, dla których znajdują się w opracowaniu oraz obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Rady Miasta Oświęcim Nr XXXIV/644/13 z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011 r. Projektowane opracowanie w odniesieniu do ww. aktu prawa miejscowego, przewidującego przeznaczenie „3B 19MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”, wprowadza zmiany w zakresie przeznaczenia terenu, jak również niektórych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

- walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar opracowania znajduje się we wschodniej części strefy polityki przestrzennej, nazwanej przez obowiązujące Studium „osadniczą miejską, mieszkaniowo usługową – A3”. Charakteryzuje ją wyparcie przez obowiązujące miejscowe plany obecnej funkcji terenów rolnych na rzecz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. W granicach analizowanego mpzp nie występują elementy, w kontekście których można byłoby mówić o walorach architektonicznych – jedynie w północno-zachodnim krańcu zlokalizowany jest budynek o nieustalonej funkcji, który zapewne zostanie wyburzony. Obszar obecnie zagospodarowany jest zielenią nieurządzoną w postaci drzew i krzewów. Jego najbliższe sąsiedztwo tworzą tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinne oraz usługi, z czym w pełni koresponduje planowane w projekcie planu zagospodarowanie. Ustalenia z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na celu ochronę walorów krajobrazowych obszaru opracowania. W granicach mpzp nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym nie wprowadza ustaleń w tym zakresie;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Obszar planu w całości znajduje się w zasięgu złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka”, co wykazano tak w jego części graficznej jak i tekstowej (tj. w uchwale).

W zasięgu opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na analizowanym terenie nie wyróżnia się leśnych użytków gruntowych, które wymagałyby wszczęcia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszar ten położony jest w granicach administracyjnych miasta, wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne nie jest wymagana.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na poziomie 30%, co wyegzekwuje pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni i wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru. Jest to element nieodzowny do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż w jego granicach nie występują żadne z ww. elementów. Realizacja analizowanego dokumentu nie wpłynie w sposób negatywny na ewentualne zabytki oraz dobra kultury współczesnej znajdujące się poza jego granicami;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza odpowiednie ustalenia z zakresu ochrony środowiska, m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi. Określa także zasięg stref kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia DN125 PN 2,5 MPa – jak dla budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej obowiązuje dla niej uwzględnienie przepisów odrębnych.

W granicach opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacje te zostały ujęte w części tekstowej planu.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, natomiast na terenach pozostałych – w ilości analogicznej jak w przepisach odrębnych, o których mowa powyżej. Dodatkowo nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni silnie zurbanizowanej i posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Projekt nie przewiduje wprowadzenia nowych odcinków dróg publicznych, a zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę;
- prawo własności – obszar planu stanowi własność miasta Oświęcim. Ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu zgodnie z polityką miasta na cele publiczne;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie realizacji usług publicznych w formie przedszkola i żłobka;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do niniejszego etapu procedury planistycznej organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej (również za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Oświęcim).
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXIX/734/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Ceglanej obejmującego działki nr 382/6 i 382/12, Rada Miasta Oświęcim podjęła dnia 30 sierpnia 2017 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Oświęcim kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- przedłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, uzyskując pozytywną opinię;
- uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od właściwych instytucji i organów;

W toku procedury planistycznej projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia od właściwych instytucji i organów, w tym pozytywną opinię od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z zaleceniem uwzględnienia następującej uwagi:

„(...) Z punktu widzenia ochrony środowiska, uwzględniając cel zmiany planu, proponuje się wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu usług. Taki pas zieleni pełnić będzie funkcję buforującą, odgradzającą tereny o różnych sposobach zagospodarowania.”

Organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne nieuwzględnienie propozycji jw. Wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku projektowanej funkcji usługowej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie jest w znacznym stopniu fizycznie możliwe, ze względu na przebiegającą tam sieć infrastruktury technicznej. Dodatkowo na wysokości dz. nr 360/16, wzdłuż zachodniej granicy planu urządzony został dojazd do dz. nr 360/7, stanowiący swoisty bufor i wymuszający odsunięcie funkcji mieszkalnej w kierunku północnym. Biorąc pod uwagę powyższe, w tym znaczne ograniczenia w granicach terenu co do możliwości realizacji celu inwestycyjnego, zasadne jest nie uwzględnienie wniesionej propozycji.

- ogłosił i obwieścił o wyłożeniu w terminie od 4 maja 2018 r. do 4 czerwca 2018 r. do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o terminie (tj. 15 maja 2018 r.) i miejscu organizacji dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami dnia i możliwości składania uwag. Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone.
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, zapewniającymi ich tym samym odpowiednią ochronę;

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania realizują politykę miasta w zakresie

zapewnienia opieki instytucjonalnej dzieciom i są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają realizację usług publicznych w postaci przedszkola i żłobka, z którego świadczeń w przyszłości będą mogli korzystać.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (Opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Oświęcim w jego granicach administracyjnych, prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (zapotrzebowanie na usługi w zakresie opieki żłobkowej i przedszkolnej), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie obszarów o przeważnie wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie poszerzała istniejące zagospodarowanie oraz dobrze wpisująca się w nie pod względem funkcji, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej w Oświęcimiu obsługiwany jest przede wszystkim przez Miejski Zakład Komunikacji Sp. z o.o. (MZK). Najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w odległości ok. 500 m w linii prostej na północny – zachód (ul. 11 listopada), kolejne – niecały kilometr na zachód (ul. W. Jagiełły) oraz ok. 1,3 km na południowy – zachód (ul. Kamieniec). Dodatkowo w celu obsługi zarówno miasta jak i terenów sąsiednich funkcjonują linie autobusowe realizowane przez prywatnych przewoźników, prowadzone na trasach do: Chrzanowa, Krakowa, Kęt, Katowic, Tychów, Zatora, Spytkowic.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów – plan miejscowy co prawda nie wprowadza przeznaczeń służących bezpośrednio komunikacji pieszej lub rowerowej, jednak w liniach rozgraniczających przylegającej do jego granic drogi – ul. Ceglanej, wyróżnia się zarówno chodniki, jak i ścieżki rowerowe. Ustalenia planu nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na terenie U – zabudowy usługowej.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z uchwałą Nr LVI/1084/14 Rady Miasta Oświęcim z dnia 24 września 2014 r. w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Oświęcim w oparciu o opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Oświęcim w okresie od 31.10.2010 r. do 31.08.2014 r.”, stwierdzającą zasadność kontynuowania prac nad zmianą Studium oraz aktualność obowiązujących miejscowych planów. Jednocześnie opracowanie to stwierdza, że wraz z upływem czasu od uchwalenia obowiązujących obecnie mpzp, pomimo ich aktualności, pojawia się konieczność ich zmian, inicjowana zazwyczaj przez przyszłych inwestorów w ramach realizacji konkretnych przedsięwzięć. Wszystkie obowiązujące miejscowe plany oceniono na aktualne pod względem formalnym, jednak należy mieć na uwadze potrzebę ich dostosowywania (w miarę potrzeb) do przepisów prawa, tj. m.in. Prawa geologicznego i górniczego (w zakresie udokumentowanych złóż kopalin), czy uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Dodatkowo projektowana funkcja wpisuje się w społeczny cel – zapewnienie prawidłowego poziomu obsługi ludności w zakresie infrastruktury społecznej, warunkujący osiągnięcie głównego celu Studium. Analiza ocenia, że wskaźniki demograficzne dla całego kraju, w tym m. Oświęcimia wskazują na obniżającą się systematycznie liczbę mieszkańców, zatem niezbędnym jest uruchomienie mechanizmów, pozwalających na zahamowanie tego procesu, do których można zaliczyć m.in. wprowadzanie usług o charakterze publicznym.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że Prezydent Miasta Oświęcim przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu, nie naruszył ustaleń uchwały Nr LVI/1084/14 w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Oświęcim.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) wynosi 0, co oznacza w tym przypadku, że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń nie przyniesie miastu ani zysków finansowych, ani nie będzie generować kosztów. Z uwagi na fakt, że teren opracowania stanowi własność miasta Oświęcim, nie przewiduje się dochodów do budżetu miasta z tytułu: opłat adiacenckich, podatku od nieruchomości, sprzedaży, czy renty planistycznej. Na terenie planu nie zamierza się budowy dróg publicznych, obszar ten znajduje się także w zasięgu oddziaływania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, nie prognozuje się zatem żadnych kosztów obciążających budżet miasta. Należy ponadto podkreślić, że pozytywnymi skutkami uchwalenia planu jest poza aspektem ekonomicznym, stworzenie warunków prawnych do realizacji na tym obszarze przedszkola i żłobka.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta niniejszej uchwały jest uzasadnione.