

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze
zmianami), dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Sadowej i Ceglanej.**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projektem planu, zainicjowanego Uchwałą Nr LII/1004/18 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, objęto obszar o pow. ok. 3,75 ha stanowiący w większości własność Miasta Oświęcim i położony w rejonie ul. Sadowej i Ceglanej, w południowo-zachodniej części miasta Oświęcim.

Projekt planu zmienia dotychczas obowiązujący na ww. obszarze *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta Oświęcimia w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Zatorskiej, Zaborskiej, Batorego i Królowej Jadwigi* (przyjęty Uchwałą Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2009 r., zmieniony Uchwałą Nr XXI/406/12 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 maja 2012 r. i ujednolicony Uchwałą Nr XXXIV/644/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 marca 2013 r.), który przeznaczają teren objęty projektem planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej.

Celem ustaleń projektu planu miejscowego jest przede wszystkim utrzymanie ustalonego w obowiązującym planie miejscowym przeznaczenia terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zmiana parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dotyczących m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy czy gabarytów zabudowy. Dotychczas ustalone parametry zabudowy znacząco utrudniają zagospodarowanie terenu zgodnie z przewidzianą funkcją, a w przypadku ewentualnego podziału nieruchomości wręcz uniemożliwią realizację zabudowy. Ponadto celem projektu jest stworzenie także możliwości realizacji we wschodniej części obszaru obiektów usługowych, pełniących przede wszystkim funkcję lokalnego ośrodka usługowego. Należy podkreślić, że przeznaczenie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/600/17 Rady Miasta Oświęcim z dnia 22 lutego 2017 r.).

2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zawartość merytoryczną projektu planu opracowano w oparciu o art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). W projekcie planu określono ustalenia dotyczące niemalże wszystkich obligatoryjnych elementów określonych w art. 15 ust. 2, z wyjątkiem:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak zidentyfikowanych zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu miejscowego;

2) granic i sposobów zagospodarowania 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 występowania na obszarze planu miejscowego tego typu obszarów i krajobrazów;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak takiej potrzeby;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie ustaleń fakultatywnych wyszczególnionych w art. 15 ust. 3 w projekcie planu określono tylko minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Projekt planu obejmuje, o czym już wspomniano, działkę ewidencyjną nr 289/130 o pow. ok. 3,80 ha przeznaczając ją dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren o symbolu „1MW”) oraz zabudowy usługowej (teren o symbolu „1U”), na których dopuszczono także zieleni, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty związanych z właściwym funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej, takich jak altany czy wiaty śmietnikowe.

Na terenie „1U” przeznaczonym dla zabudowy usługowej, z uwagi na potrzebę ograniczenia potencjalnych uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej i planowanej w sąsiedztwie, w projekcie planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, obiektów związanych ze skupem, utylizacją, przeładunkiem,

handlem złomem i innymi odpadami, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych i stacji kontroli pojazdów.

W zakresie paramentów i wskaźników zabudowy w projekcie planu ustalono dla terenu „1MW” maksymalną powierzchnię zabudowy budynku 1100 m², zaś maksymalną wysokość budynku 16 m, jednak nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze. Natomiast dla terenu „1U” maksymalna powierzchnia zabudowy budynku może wynieść 1000 m², zaś wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne. Dla budynków o funkcji mieszkaniowej nakazano realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, zaś dla zabudowy usługowej – do 40°. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania obydwu terenów ustalono, że powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 85%, zaś intensywność zabudowy na działce budowlanej winna mieścić się w przedziale od 0,5 do 1,5. Natomiast powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może zajmować mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą na racjonalne zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do istniejącej już w sąsiedztwie zabudowy, przy równoczesnym zachowaniu zasad kształtowania ładu przestrzennego. A zatem, dopuszczając możliwość zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, wzięto pod uwagę różne uwarunkowania, w tym potrzebę utrzymywania odpowiedniego stanu środowiska oraz walorów kulturowych i krajobrazowych. Uwzględniono potrzebę rozwoju społeczno-gospodarczego oraz konieczność zapewnienia odpowiednich warunków życia i rozwoju społeczeństwa.

Oprócz opisanych powyżej terenów „1MW” i „1U” w projekcie planu wyznaczono dwa tereny dla dróg publicznych klasy dojazdowej. Teren o symbolu „1KDD” stanowi ul. Sadowa, zaś droga „2KDD” obejmuje istniejące wydzielanie wzdłuż południowej granicy projektu planu wraz z poszerzeniem przewidzianym już w planie obowiązującym. Z uwagi na obecny i przyszły charakter tej drogi i jej znaczenie w układzie komunikacyjnym w tej części miasta w projekcie planu obniżono klasę drogi - w odniesieniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego – z klasy lokalnej na dojazdową.

Na obszarze projektu planu dopuszczono, oprócz zagospodarowania opisanego powyżej, także możliwość przeprowadzania dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych, które stanowić będą dodatkowe powiązanie komunikacyjne obszaru planu miejscowego z otoczeniem oraz – w razie potrzeby – zapewnia dostęp do działek.

Przez północny i północno-wschodni (wzdłuż ul. Sadowej) i południowo-wschodni fragment przedmiotowego obszaru prowadzą odcinki sieci infrastruktury technicznej:

kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej niskiego napięcia (skanalizowanej) i ciepłowniczej. Ponadto przez południowo-wschodnią część omawianego obszaru wiedzie gazociąg wysokiego ciśnienia. W projekcie planu umożliwiono nie tylko dalsze wykorzystywanie, ale także przebudowę, modernizację i rozbudowę istniejących sieci oraz realizację nowych o charakterze dystrybucyjny, takich jak sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe niskiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną. Uwzględniono także, wyrażoną we wniosku do projektu planu, potrzebę zapewnienia możliwości przebudowy istniejącego gazociągi wysokiego ciśnienia, zastrzegając przy tym, iż ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z lokalizacji nowego gazociągu zamkną się w zasięgu strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

Z uwagi potrzebę zapewnienia możliwości obsługi terenów objętych projektem planu w urzędzenia infrastruktury technicznej, w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji sieci dystrybucyjnych pod określonymi warunkami. Dopuszczono je zatem w zasięgu terenów dróg – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – oraz na pozostałych terenach, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenia terenu.

W odniesieniu do wszystkich ww. obszarów, przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość z zabudową położoną poza granicami projektu planu, oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej w otoczeniu projektu planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej i walorów ekonomicznych obszaru;

6) prawo własności m.in. poprzez zaadaptowanie przeznaczenia określonego w obowiązującym planie miejscowym, w tym terenów dróg;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez wprowadzenie możliwości rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w §8 projektu planu miejscowego;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:

a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o procedurze sporządzania projektu planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w §8 projektu planu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) ważne były - 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 poprzez m.in. uwzględnienie potrzeby zmiany

poszczególnych ustaleń planu obowiązującego, które uniemożliwiały realizację zamierzeń inwestycyjnych;

2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: analiza materiałów wejściowych, inwentaryzacja urbanistyczna oraz opracowanie ekofizjograficzne.

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych;

2) lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dopełnienie istniejącej oraz rozwijającej się struktury osadniczej miasta;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez koncentrację nowej zabudowy mieszkaniowej oraz poprzez wprowadzenie zapisów umożliwiających prowadzenia ciągów pieszych i rowerowych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 ze zm.).

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1. Zgodność projektu planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W uchwale Nr LIV/1032/18 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy, stwierdzono, iż miejscowe plany

zagospodarowania przestrzennego są pod względem formalnym aktualne i obowiązujące. Główne zasady i kierunki rozwoju przestrzennego miasta wyznaczone w tych dokumentach pozostają niezmiennie. Równocześnie podkreślono, że dopuszcza się podejmowanie procedur zmiany planów miejscowych w przypadku występujących w tym zakresie potrzeb, m.in. związanych z rozwojem miasta. A zatem, projekt planu miejscowego, będący realizacją właśnie takich potrzeb, zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie przedmiotowego projektu planu nie powinno generować nowych wydatków z budżetu gminy, gdyż teren jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, zaś zmiana ustaleń dotychczasowego planu miejscowego blokujących realizację planowanej inwestycji przyczyni się do wzrostu podatku od nieruchomości.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta 29 sierpnia 2018 r. w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony radzie w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Prezydenta, który sporządził projekt planu, określony został również w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Obowiązki wynikające z tej ustawy - również wypełnione przez Prezydenta - dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Prezydent 31 października 2018 r. zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania wniosków do projektu (do 30 listopada 2018 r.), poprzez obwieszczenie na urzędowej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem projektu planu. Następnie

Prezydent sporządził projekt planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Z uwagi na charakter planowanego zagospodarowania Prezydent mógł uwzględnić te ze złożonych wniosków, które odnosiły się do przedmiotu i zakresu projektu planu. Wraz z opracowaną prognozą oddziaływania na środowisko projekt planu został skierowany – w pierwszej kolejności do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - a następnie do dalszej procedury opiniowania i uzgadniania. W dalszej kolejności po uzyskaniu opinii oraz pozytywnych uzgodnień przygotowano i przedłożono projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu.