

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Michała Foksa i Zachodniej, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXIII/531/21 Rady Miasta Oświęcim z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planem objęto obszar o powierzchni 6,45 ha, ograniczony od południa ulicą Zachodnią, od wschodu granicą terenów przemysłowych wyznaczonych w studium, od północy rowem melioracyjnym, od zachodu ulicą Michała Foksa, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, celem opracowania projektu planu miejscowego jest przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów oraz Zarządu Osiedla Monowice.

Za przesłanki uzasadniające przeznaczenie tego terenu pod zabudowę, poza faktem, że część terenu objętego projektem planu jest już częściowo zabudowana wzdłuż ul. M. Foksa budynkami mieszkalnymi na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Monowice przyjętego uchwałą Nr LIII/513/02 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 stycznia 2002r., uznano po pierwsze systematyczny rozwój zabudowy na przyległym obszarze na terenie Gminy Oświęcim (na południe od ul. Zachodniej) i po drugie bardzo dobry dostęp do infrastruktury technicznej w tym drogi publicznej.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Oświęcimiu przy ul. Michała Foksa i Zachodniej, uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całokształt ustaleń zawartych w planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt można wskazać główne elementy takie jak:

- jednorodne i czyste funkcjonalnie przeznaczenie obszaru planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zachowaniem najbardziej wartościowego obszaru zieleni,
- ukształtowanie układu komunikacyjnego wewnątrz obszaru, w sposób niejako wymuszający korzystny podział istniejących działek ewidencyjnych na działki budowlane, tym samym zapewnienie pełnej obsługi komunikacyjnej i bezpośredniego dostępu dla wydzielanych działek budowlanych
- korzystne ukształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, różnicując szerokość pasów wolnych od zabudowy wzdłuż dróg w zależności od znaczenia ciągu w strukturze drogowej obszaru,
- wykluczenie potencjalnie uciążliwej zabudowy zagrodowej oraz usług o wielkości wykraczającej poza dopuszczenie wynikające wprost z przepisów prawa budowlanego określającego maksymalny udział lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym,
- dopuszczenie lokali użytkowych wbudowanych w budynki jedynie z zakresu usług niezaliczających się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; ponadto zakazuje się usług obejmujących skup, przeładunek, handel złomem i innymi odpadami, warsztaty i myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów.
- dopuszczenie stosunkowo intensywnego zagospodarowania terenów zabudową mieszkaniową umożliwiającego uzyskanie korzystnej ekonomicznie i ekologicznie, zwartości zabudowy,
- zachowywanie bezpośredniego dostępu komunikacyjnego do wydzielonych planem terenów zieleni,
- ustalenie szerokości dróg publicznych (10,0 m dla nowo wyznaczonej drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD) w sposób zapewniający ich właściwe funkcjonowanie,

- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych w procedurze podziału nieruchomości dla terenów objętych planem, w celu przeciwdziałania nadmiernemu rozdrobieniu struktury własności,
- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych, minimalnej szerokości frontów działek oraz kąta położenia granicy w stosunku do przyległego pasa drogowego, uzyskiwanych w procedurze scalenia i podziału, na wszystkich terenach zabudowy,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na działce budowlanej w ilości dostosowanej do funkcji,
- ograniczenie stosowanych rodzajów dachów do faktycznie płaskich (maksimum 5 stopni) albo spadzistych o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 25-45 stopni, z wyeliminowaniem form pośrednich,
- zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych, przy czym dopuszcza się okładziny systemowe, w tym płyty warstwowe,
- ustalenie, iż konstrukcje wsporcze dla anten mogą być sytuowane wyłącznie na budynkach, z zachowaniem standardowej wysokości obiektów budowlanych określonych dla terenów,
- zakaz lokalizowania urządzeń do produkcji energii z wiatru.

2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych realizowane są poprzez:

- ochronę doliny związanej z rowem melioracyjnym zlokalizowanym w północnej części obszaru objętego planem, poprzez wyznaczenie terenu zieleni w celu utrzymania korytarza migracji drobnych zwierząt,
 - nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych,
 - nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - zakaz wykorzystania odnawialnych źródeł energii opartych o energię wiatru,
 - ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji miejskiej,
 - ustalenie dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów zgodnych z przepisami odrębnymi, lub systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii za wyjątkiem energii wiatru.
- W obszarze planu brak gruntów rolnych chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na obszarze objętym planem brak obszarów, budynków lub obiektów przedstawiających wartość historyczną. Dotychczas nie stwierdzono również żadnych zabytków archeologicznych wymagających ochrony.

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:

- zachowanie czystości funkcji eliminując tym samym konflikty społeczne i zagrożenia wynikające z sąsiedztwa potencjalnie uciążliwych funkcji,
- wykształcenie prawidłowego i adekwatnego do potrzeb układu dróg publicznych służących zapewnieniu dobrego dostępu służb do wszystkich potencjalnych nieruchomości na terenie objętym planem,
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6 lub więcej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- poszanowanie praw nabytych,
- wykształcenie korzystnej struktury przestrzennej oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej umożliwiającej lepsze wykorzystanie potencjału terenów,
- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa).

6. Prawo własności poprzez:
- uwzględnienie wniosków właścicieli,
 - poszanowanie praw nabytych, lub też przewidzenie w prognozie finansowej stosownych odszkodowań,
 - ograniczenie do niezbędnego minimum (w kontekście potrzeb prawidłowego ukształtowania ładu przestrzennego) wprowadzania przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych,
 - szczegółową analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów,
7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
Na obszarze objętym planem brak elementów, które mogą być szczególnie istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa.
8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:
- zachowanie i ochrona istniejącej zieleni w dolinie cieków jako korytarza ekologicznego,
 - wykształcenie prawidłowego i adekwatnego do potrzeb układu dróg publicznych,
 - dopuszczenie stosunkowo intensywnego zagospodarowania terenów zabudową mieszkaniową umożliwiającą uzyskanie korzystnej ekonomicznie i ekologicznie, zwartości zabudowy.
9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez:
- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem iż sieci infrastruktury technicznej, należy realizować w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren MN,
 - dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną ze słońca,
 - dopuszczenie, lokalizowana źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV,
 - dopuszczenie rozbudowy lub budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się realizację konstrukcji wsporczych dla urządzeń nadawczych wyłącznie na dachach budynków przy zachowaniu maksymalnej wysokości obiektów budowlanych określonych dla terenu.
10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:
- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),
 - wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez 21 dni roboczych w dniach od r. do r., o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do zmiany planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej (zarówno zdalnie jak i stacjonarnie) nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.
11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Projekt planu zwiększa ilość terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o około 3,5 ha, w stosunku do stanu istniejącego i planów obowiązujących, w związku z czym zapotrzebowanie na wodę lokalnie wzrośnie. Biorąc jednak pod uwagę nieznaczącą, w skali miasta, wielkość nowych terenów mieszkaniowych, wyraźnie negatywne trendy demograficzne objawiające się coroczną depopulacją miasta, oraz spadkowy trend zużycia wody w gospodarstwach domowych, należy przyjąć, że brak jest podstaw do przyjęcia iż zapotrzebowanie w skali miasta ulegnie zwiększeniu. Przyjmując nawet bardzo wysoki poziom wykorzystania terenu w przeciągu najbliższych 10-20 lat, wynoszący 70%, należy przyjąć, że ilość mieszkańców w obszarze objętym planem wzrośnie maksymalnie o około 100-150 osób, a nawet w przypadku intensywnego zagospodarowania zabudową szeregową części terenu liczba ta nie powinna przekroczyć 300 osób (dla porównania: średnia gęstość mieszkańców/km² dla terenów zabudowanych wynosi w mieście około 2400, co daje na terenie objętym planem około 84 osoby). Obszar objęty planem daje tym samym możliwość zwiększenia populacji miasta (a raczej przesunięcia) o 0,2-0,4%, co nie zagraża w skali miasta możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla terenów objętych planem, o ile nie wystąpią nieprzewidywalne na dziś zmiany w dostępności wody w ogóle.

Niezależnie od powyższego wodociąg 110mm biegnący w ulicy Michała Foksa i Zachodniej zapewnia dostawę wody na odpowiednim poziomie. Dopiero gwałtowny rozwój zabudowy terenów tego rejonu może spowodować potrzebę rozbudowy infrastruktury wodociągowej.

- art. 1, ust. 3: wazenie interesu publicznego i prywatnego.

Rozwiązania planu szanują prawa nabyte wynikające w szczególności z planów obowiązujących, choć nie jest to reguła bezwzględna i prognoza finansowa wskazuje tereny gdzie prawa nabyte podlegają korekcie rodząc potencjalne, oszacowane w prognozie, skutki finansowe. Rozwiązania rodzące skutki finansowe są podyktowane szeroko pojętym interesem publicznym – zapewnieniem dostępu komunikacyjnego dla nowych terenów zabudowy oraz zapewnieniem prawidłowej szerokości pasów drogowych.

W planie przywiązuje się dużą wagę do zasady równego traktowania różnych podmiotów przy ustalaniu sposobów zagospodarowania podobnych terenów. Ma to odzwierciedlenie w szczególności w sposobie ustalania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów, które plan miejscowy stara się przyjmować na poziomie jak najkorzystniejszym.

Wyważenie interesu publicznego i prywatnego znajduje odzwierciedlenie w wysokim stopniu uwzględnienia wniosków osób prywatnych (złożonych na etapie zmiany studium).

Dalszy przebieg procedury, w szczególności wyłożenie do publicznego wglądu wykaże, na ile wstępne rozstrzygnięcia zostaną przyjęte przez właścicieli nieruchomości.

- art. 1, ust. 4: uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Obszar objęty planem położony jest w bardzo niewielkiej odległości od jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta tj. drogi krajowej nr 44, ponadto jest kontynuacją zabudowy osiedla Monowice od strony centrum miasta. Odległość dojazdu i dojścia do drogi krajowej z terenu objętego planem zawiera się w granicach 120-630 m więc jest wyjątkowo korzystna. Biorąc również pod uwagę dostęp do przystanków komunikacji miejskiej oraz drogi pieszo-rowerowej usytuowanej wzdłuż jednej drogi krajowej można uznać że ukształtowanie struktury przestrzennej jest doskonałe i nie daje już żadnych możliwości poprawy.

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
Jak wspomniano w poprzednim punkcie dostęp do przystanków transportu publicznego w DK 44 jest znakomity. Długość dojazdu z terenu objętego planem nie przekracza 650m a średnio wynosi około 300m. W związku z powyższym lokalizacja terenu zabudowy mieszkaniowej jest wyjątkowo korzystna z analizowanego punktu widzenia.
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
Dwie kwestie decydują o jakości przestrzeni w zakresie rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Po pierwsze projektowane drogi wyznaczono w pasach o szerokości zapewniających swobodę bezpiecznego rozdzielania ruchu rowerowego i samochodowego, dotyczy to również przyległych do planu dróg publicznych, dla których zadbano o możliwość poszerzenia pasów drogowych. Uniknięto ponadto tworzenia dróg publicznych bez przejazdu, co istotnie skraca drogi dojazdu i dojazdu szczególnie w ruchu pieszym. Druga kwestia wynika z lokalizacji terenu w bardzo bliskim sąsiedztwie DK 44, wzdłuż której zrealizowano drogę rowerową prowadzącą w kierunku centrum miasta.
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;
Argumenty wymienione w pkt 1 do 3 wskazują jednoznacznie na głębokie uzasadnienie lokalizacji terenów mieszkaniowych w tym rejonie. Kwestie doskonałej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz usytuowanie terenu w „luce urbanistycznej” wskazują na trafność przeznaczenia tego terenu właśnie na funkcje mieszkaniowe nawet pomimo bliskiego sąsiedztwa terenów produkcyjnych.

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

Rada Miasta Oświęcim podjęła uchwałę nr LIV/1032/18 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjmując „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Oświęcim w okresie od 1.09.2014 r. do 30.06.2018 r.”.

Projekt planu obejmuje fragment Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Foksa, Grabowiecką, Grobelną, Stawową, Połowiecką, Dąbrówki, Rolną i Fabryczną uchwalony uchwałą Nr LIII/513/02 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23.01.2002 r. Plan opracowany został w celu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Założenia planu realizowane sukcesywnie, istnieją jeszcze duże rezerwy terenowe. W punkt 2.2.7. analizy uznano, iż Plan nie wymaga aktualizacji jednakże ze względów merytorycznych, uzasadnione było ujęcie całego kwartału zabudowy w jednym planie w celu zapewnienia możliwości wypracowania spójnego i funkcjonalnego wewnętrznego układu komunikacyjnego całego kwartału.

Pozostała część obszaru objętego projektem nie posiada obowiązującego planu, co w pkt 2.2 analizy poprzez zdanie „*Docelowo planuje się pokrycie całego obszaru miasta w 100% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego*” wskazuje na potrzebę sporządzenia niniejszego planu.

Ponadto analiza sugeruje rozważenie podjęcia procedury aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta w granicach administracyjnych, z uwagi na występujące w tym zakresie duże oczekiwania mieszkańców wyrażone składanymi w tym względzie wnioskami co również realizuje w części sporządzany projekt planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe zmiany w dochodach jak i wydatkach Budżetu, będące następstwem przyjętych w planie rozwiązań. Prognoza skutków finansowych wskazała na znaczący niekorzystny udział wydatków w bilansie. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest struktura terenów objętych planem, tj. wyłącznie mieszkaniowy charakter terenów, co powoduje stosunkowo małą ilość bezpośrednich wpływów podatkowych i jednocześnie stosunkowo wysokie koszty budowy infrastruktury.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń sporządzonego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim” przyjętego uchwałą nr XLV/733/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 23 lutego 2022 r.