

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został na podstawie uchwały nr LV/871/22 Rady Miasta Oświęcim z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planem objęto obszar o powierzchni 20,44 ha, ograniczony: od południa ulicą Karola Olszewskiego, od wschodu ulicą Eugeniusza Szustera i ulicą Chemików, od północy aleją Tysiąclecia, od wschodu terenami zabudowy osiedla Chemików, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały. Celem planu jest wypracowanie rozwiązań zapewniających możliwość rozwoju różnorodnych funkcji rekreacyjnych w ramach parku, uatrakcyjniających założenie parkowe, ale równocześnie dających większą elastyczność w zagospodarowaniu parku niż rozwiązania planu obowiązującego.

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 2023 r. poz. 977) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt można wskazać główne elementy takie jak:

- zapewnienie maksymalnej ilości terenów zieleni urządzonej w ramach terenu objętego planem,
- precyzyjne wyznaczenie i wskazanie funkcji parkingowych w granicach planu w ilości zapewniającej właściwą obsługę założenia,
- zapewnienie wymogu zachowania istniejących, wartościowych alei drzew wzdłuż głównych dróg w obszarze planu,
- sprecyzowanie gabarytów oraz podaży obiektów dopuszczonych jako przeznaczenie uzupełniające teren parku, adekwatnie do ich funkcji i zapotrzebowania na rozsądnym poziomie, który nie pozwoli na dominację pojedynczej funkcji,
- zapewnienie elastyczności rozmieszczenia obiektów wewnątrz parku promujące ideę rozpraszania obiektów w różnych strefach parku, co uznano za rozwiązanie bardziej korzystne niż wskazywanie skonkretyzowanych obszarów ich rozmieszczenia, w szczególności na brzeżu parku tak jak czynił to plan dotychczasowy – rozwiązanie takie ułatwia różnicowanie „specjalizacji” odrębnych rejonów parku, zapewniającą atrakcyjność dla bardziej zróżnicowanych i wymagających odbiorców,
- ustalenie odpowiednio wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych zapewniających zachowanie charakteru parku miejskiego, a nie przestrzeni czysto rekreacyjnej,
- ujęcie prawie całego obszaru planu jako przestrzeń publiczna (za wyjątkiem parkingu stanowiącego własność Syntos S.A. choć wykorzystywanego również w celach publicznych),
- nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z zastrzeżeniem, że dopuszczono wykorzystanie istniejących ciągów napowietrznych (słupowych), do prowadzenia nowej infrastruktury,

ponadto ustalenia tekstu planu takie jak:

- zakaz lokalizowania: urządzeń do produkcji energii z: biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub biopłynów oraz wiatru;
- zakaz stosowania materiałów wykończeniowych budynków, takich jak: listwy plastikowe, blachy trapezowe lub faliste albo płyty faliste – dopuszczono wyłącznie materiały takie jak: tynki, ceramika, kamień, drewno, metal lub szkło,

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

- zachowanie korytarza migracji drobnych zwierząt wzdłuż doliny „potoku Klucznikowskiego”;
- utrzymanie wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych tj. na poziomie średnim około 80%;

- nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych;
- nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez systemu kanalizacji miejskiej, przy czym dopuszcza się odprowadzanie ścieków również do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach zieleni ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie przedsięwzięcia przy zastosowaniu błękitno-zielonej infrastruktury i zbiorników retencyjnych z dopuszczeniem odprowadzania wód do sieci kanalizacji deszczowej, w tym „Potoku Klucznikowskiego”,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalono stosowanie systemów grzewczych opartych o energię elektryczną lub systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii oparte o energię słoneczną lub ciepło otoczenia, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW,
- w zakresie telekomunikacji ustalono, że w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności bezprzewodowej, konstrukcje wsporcze dla anten mogą być sytuowane wyłącznie na obiektach budowlanych pełniących inne funkcje,
- wskazanie iż obszar objęty planem zawiera się w obszarze udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka”,
- wskazanie ujęć wód podziemnych wraz ze strefami ochronny bezpośredniej.

W obszarze planu brak gruntów rolnych i leśnych chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

W obszarze objętym planem brak obiektów lub obszarów przedstawiających wartość historyczną, natomiast charakter zagospodarowania całego terenu będzie korzystnie wpływał na obszary objęte ochroną, położone w sąsiedztwie.

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

- uwzględnienie w projekcie planu wymagań bezpieczeństwa wynikających z przebiegu sieci gazociągów wysokiego ciśnienia (ograniczenia zabudowy w strefach kontrolowanych),
- ograniczenie możliwości występowania konfliktów przestrzennych dzięki jednorodnemu przeznaczeniu obszarów objętych planem oraz ich niezaprzeczalnie korzystnego wpływu na terenu sąsiadujące,
- ustalenie rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb przeciwpożarowych, w tym realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej analogicznie do przepisów o drogach publicznych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności poprzez zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenów.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na obszarze objętym planem występują elementy infrastruktury krytycznej, które mogą być szczególnie istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 PN 4,0 MPa,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 MOP 6,3 MPa,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 2,5MPa,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN300 MOP 8,4 MPa,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 MOP 8,4 MPa,

Prawidłowe funkcjonowanie powyżej wymienionych elementów zostało w pełni uwzględnione w planie.

7. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:
- wyznaczenie obszarów przestrzeni publicznej z odpowiednio ustalonym kierunkiem przeznaczeń i dopuszczalnych przekształceń oraz wprowadzenie niezbędnych uregulowań;
 - zachowanie i ochrona istniejących wartościowych terenów zieleni ogólnodostępnej w obszarach miejskich.
8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez:
- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, ze wskazaniem iż sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wykorzystanie istniejących ciągów napowietrznych (słupowych), do prowadzenia nowej infrastruktury,
 - dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną ze słońca o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW;
 - 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 obiektach budowlanych pełniących inne funkcje przy zachowaniu maksymalnej wysokości obiektów budowlanych określonych dla terenu.

9. 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:

- Przeprowadzenie wyprzedzająco konsultacji społecznych w formie ankiety, w zakresie preferencji mieszkańców co do uzupełniających funkcji parku, których wyniki wzięto pod uwagę sporządzając projekt planu,
- 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, 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 nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

10. 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094), 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.

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

Projekt planu nie wyznacza terenów zabudowy, tym samym nie generuje znacząco zwiększonego zapotrzebowania na wodę. Zapotrzebowanie na wodę lokalnie wzrośnie w związku z dopuszczoną lokalizacją obiektów usługowych, jednak biorąc pod uwagę potencjalną skalę tego rodzaju przeznaczenia w obszarze planu, zapotrzebowanie to, w skali miasta, będzie całkowicie pomijalne w szczególności, że teren objęty planem stanowi uzupełniające źródło zaopatrzenia miasta w wodę obejmujące pięć ujęć wód podziemnych.

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

W obszarze objętym planem jedynie dwie działki stanowią własność o charakterze prywatnym – dla powyższych działek zachowano przeznaczenie dotychczasowe oraz zgodność ze stanem faktycznym użytkowania nieruchomości. Pozostały obszar planu to terenu publiczne, w całości przeznaczone na cele publiczne, służące mieszkańcom miasta, co do których przeznaczenia i potencjalnego, planowanego sposobu funkcjonowania, mieszkańcy mieli możliwość wypowiedzieć się w trakcie konsultacji społecznych przeprowadzonych w formie ankiety – rozwiązania projektu planu biorą pod uwagę wyniki ankiety.

Dalszy przebieg procedury wykaże na ile faktycznie rozwiązania zaproponowane w projekcie planu są akceptowane przez społeczeństwo.

- **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 stanowi około 20-hektarowy obszar przestrzeni publicznej kształtowanej jako założenie parkowe z istniejącym, prawidłowo ukształtowanym, obwodowym układem komunikacyjnym. Rozwiązania planu, w szczególności w stosunku do planu obowiązującego, mają całkowicie neutralny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego.
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 dróg publicznych, a więc i przystanków transportu publicznego zlokalizowanych w obwodowym układzie drogowym jest bardzo dobry, a więc umożliwia korzystanie z istniejących połączeń transportu publicznego oraz umożliwia jego rozwój bez potrzeby rozbudowy układu drogowego, który należy uznać za docelowy i pełny.
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
Jak wspomniano powyżej obszar objęty planem stanowi około 20-hektarowy obszar przestrzeni publicznej kształtowanej jako założenie parkowe o bardzo korzystnych możliwościach przemieszczania się pieszych i rowerzystów, z istniejącym, prawidłowo ukształtowanym, obwodowym układem komunikacyjnym i jako taki nie wymaga żadnych dodatkowych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poza rozwiązaniami będącymi w gestii zarządcy dróg publicznych.
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
Projekt planu nie wyznacza terenów przeznaczonych do zabudowy. Dopuszcza jedynie uzupełnienie funkcji parkowej rozproszoną zabudową o charakterze uzupełniającym funkcje parku, przy zachowaniu bardzo niskich wskaźników zabudowy (maksymalna intensywność zabudowy 0,02) oraz wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych (poza parkingami i drogami nie mniej niż 85%).

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.”.

W obszarze objętym planem obowiązują 3 plany miejscowe obejmujące cały teren opracowania:

- 1) 2.2.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta Oświęcim w granicach administracyjnych (tekst jednolity uchwała Nr XIII/233/19 Rady Miasta Oświęcim z dnia 30 października 2019 r.), obejmujący zachodnią część obszaru objętego planem.
- 2) 2.2.5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Chemików, Olszewskiego, Tysiąclecia (o pow. ok. 15 ha) uchwalony uchwałą Nr XLVI/441/01 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25.08.2001 r., obejmujący wschodnią część obszaru objętego planem, opracowany w celu przeznaczenia terenu pod zabudowy handlową i usługową. Dla części terenu znajdującego się w obszarze w/w planu obejmującego istniejącą stację benzynową dokonano zmiany. Plan nie wymaga aktualizacji.
- 3) 2.2.17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu u zbiegu ulic Olszewskiego i Chemików (o pow. ok. 1.14 ha) uchwalony uchwałą Nr LY/564/06 Rady Miasta Oświęcim z dnia 25.01.2006 r. Plan opracowany został w celu umożliwienia realizacji przebudowy istniejącej stacji paliw PKN ORLEN. Założenia planu zrealizowane w 100%. Plan nie wymaga aktualizacji.

z czego, uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oświęcim i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tylko dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta Oświęcim w granicach administracyjnych wskazała potrzebę aktualizacji z uwagi na występujące w tym zakresie duże oczekiwania mieszkańców wyrażone składanymi w tym względzie wnioskami.

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.

Ze względu na publiczny charakter przeznaczeń realizowanych na terenach nie stanowiących własności prywatnej prognoza wykazała neutralność finansową rozwiązań dla Budżetu, co jednak nie jest równoznaczne z brakiem potencjalnych wydatków. Miasto realizując cele szczegółowe w ramach zieleni parkowej, nie zapisane jako wymóg w projekcie planu, może obciążyć budżet wydatkami o dowolnej skali w zależności od przyjętego programu funkcjonalno-użytkowego. Co istotne program ten nie musi finansowo odbiegać od programu, który byłby realizowany zgodnie z planem dotychczas obowiązującym.

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