

1. UZASADNIENIE MERYTORYCZNE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ

W dniu 31 sierpnia 2017 roku Rada Miejska w Sosnowcu podjęła uchwałę nr 654/LII/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „KONSTANTYNÓW”, „ŚRODULA”, „ZUZANNA”. W trakcie prac nad sporządzeniem planu obszar został podzielony na dwa etapy. Pierwszy etap, obejmuje obszar Środuli i Zuzanny a drugi obejmuje obszar Konstąntynowa. Obszar Konstąntynów zostanie poddany szeroko rozumianym konsultacjom społecznym ze względu na bardzo skomplikowaną w tym rejonie problematykę społeczną. Przedłożony do uchwalenia projekt planu obejmujący obszar z zakresu etapu I (Środula i Zuzanna) którego granice wyznaczają:

- 1) od północy – al. Zagłębia Dąbrowskiego, ul. Północna, ul. Zuzanny;
- 2) od południa – ul. Kamila Norwida, ul. Bolesława Prusa;
- 3) od zachodu – ul. Piotrkowska;
- 4) od wschodu – ul. 3-go Maja

położony jest na obszarze, na którym obowiązują cztery plany miejscowe:

- NR 649/XLVIII/1998 ws. zmian mpzp dla 36 obszarów;
- NR 233/XIX/2003 ws mpzp dla terenu obejmującego obszar „Środula-Północ”;
- NR 819/XLVII/2005 ws. mpzp dla położonego w gminie Sosnowiec obszaru „Małe Zagórze” wraz z wyrokiem WSA stwierdzającym nieważność uchwały w części dotyczącej terenu E.5ZI;
- NR 412/XXXIV/2016 ws mpzp miasta Sosnowca dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Północną, A.Frankiewicza, Wapienną i A.Wieczorka.

Celem uchwalenia planu na tym obszarze jest regulacja rozwiązań komunikacyjnych w zachodniej części planu, uwolnienie działek budowlanych, które do tej pory były przeznaczone pod komunikację, ochronę interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zaspokojenia potrzeb społeczności, zahamowanie niekontrolowanej zabudowy garażowej, ochrona zieleni osiedlowej przed jej likwidacją na rzecz nowych miejsc postojowych.

Opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „Konstąntynów”, „Środula”, „Zuzanna” - etap I został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wyznaczane do tego właściwe jednostki. Projekt planu w okresie od 21 lutego do 12 marca 2020r. został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 26 marca 2020 roku minął termin składania uwag do projektu planu. Złożono dwie uwagi z czego jedna wielowątkowa.

Kolegium Kierownictwa na posiedzeniu w dniu 16.04.2020r. podjęło decyzję o uwzględnieniu jednej z uwag. W wyniku tej decyzji nastąpiła konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 14-go maja do 16-go czerwca z możliwości składania uwag do dnia 30 czerwca br. W tym czasie wpłynęło sześć uwag.

I. Uwagi nieuwzględnione z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

- 1) negatywne rozstrzygnięcie uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia podstawowego terenu o symbolu LL.104MW z zabudowy wielorodzinnej na zabudowę jednorodzinną lub na zabudowę wielorodzinną z ustaleniem maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej do 4 kondygnacji i wyznaczeniem wskaźnika ilości stanowisk

postojowych wynoszący: na jeden lokal mieszkaniowy minimum 1,75 stanowiska postojowego. W związku z faktem, że inwestor wykonał już projekt budowlany pn.: „Budowa zespołu mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem podziemnym” zgodnie z wydaną decyzją Prezydenta Miasta Sosnowca o warunkach zabudowy nr 502/07/W z dnia 27 grudnia 2007r. i procedowane pozwolenie na budowę.

2) negatywne rozstrzygnięcie uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia podstawowego terenu o symbolu LL.27MU z zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usług podstawowych na zabudowę jednorodziną. W związku z faktem, że teren o symbolu LL.27MU położony na rogu ulic: Północna i Frankiewicza sąsiaduje od strony północnej z drogą DK94, która generuje duże natężenie hałasu oraz zanieczyszczenie powietrza przez transport samochodowy dlatego słuszne jest lokalizowanie od tej strony zabudowy usługowej a nie mieszkaniowej.

II. Uwagi nieuwzględnione z drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

1) negatywne rozstrzygnięcie uwagi dotyczącej wyłączenia nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki nr: **1696, 1690, 1692** obręb 0010 z planowanych zmian i pozostawienie ich jako tereny mieszkaniowe. Zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 i § 7 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednia na cmentarze, odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych (...) powinna wynosić co najmniej 150m, odległość taka może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach do 50m do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. W związku z powyższym nie ma prawnej możliwości zmniejszenia strefy sanitarnej od cmentarza.

Równocześnie informuję, że zapisy projektu planu umożliwiają zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami wyznaczonymi w ust.1 uchwały.

2) negatywne rozstrzygnięcie uwagi dotyczącej wyłączenia nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr **1691** obręb 0010 z planowanych zmian i pozostawienie jej jako tereny mieszkaniowe. Zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 i § 7 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednia na cmentarze, odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych (...) powinna wynosić co najmniej 150m, odległość taka może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach do 50m do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. W związku z powyższym nie ma prawnej możliwości

zmniejszenia strefy sanitarnej od cmentarza;

3) negatywne rozstrzygnięcie uwagi dotyczącej działek nr: **1797, 1795, 1798** obręb 0010 w sprawie zmiany przeznaczenia z U – tereny zabudowy usługowej na MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z wydanymi w 2011 r. przez Prezydenta Miasta Sosnowca warunkami zabudowy dla tej nieruchomości. Zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 i § 7 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednia na cmentarze, odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych (...) powinna wynosić co najmniej 150m, odległość taka może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach do 50m do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. W związku z powyższym nie ma prawnej możliwości zmniejszenia strefy sanitarnej od cmentarza.

Równocześnie informuję, że zapisy projektu planu umożliwiają zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami wyznaczonymi w ust.1 uchwały.

4) negatywne rozstrzygnięcie uwagi dotyczącej działki nr **686** obręb 0010 w sprawie zmiany przeznaczenia z ZI – tereny zieleni izolacyjnej na tereny zabudowy mieszkaniowej – przywrócenie dawnej historycznej funkcji. Proponowana przez składającego uwagę funkcja mieszkaniowa jest nie zgodna ze „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca”. Uwzględnienie uwagi naruszyłoby ustalenia „Studium...”.

Równocześnie informuję, że w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka położona jest na terenie oznaczonym symbolem E.36 ZI – teren zieleni ochronnej – izolacyjnej (uchwała nr 233/XIX/03 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 18 grudnia 2003 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu obejmującego obszar „Śródula-Północ”). Analizując wcześniejszy dokument planistyczny pn.: „Aktualizacja miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca”, przyjęty uchwałą Nr IV/18/88 MRN w Sosnowcu z dnia 19.12.1988 r., ze zmianą przyjętą uchwałą Nr 339/XXXIX/93 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25.03.1993 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 40 Zo 1x2 – ulice zbiorcze, obszarowe.

Reasumując analizowana działka już od 1988 roku nie była działką przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową ani usługową. Obecnie zaproponowane przeznaczenie jest zgodne z obowiązującym „Studium...”

5) negatywne rozstrzygnięcie uwagi dotyczących działek nr: **2403, 2407, 2408, 2404** obręb 0010 w sprawie rozszerzenia przeznaczenia dopuszczonego o usługi komercyjne. W projekcie miejscowego planu przez usługi podstawowe rozumie się

funkcje terenów i budynków związanych bezpośrednio z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową, realizujących usługi z zakresu handlu, gastronomii, rozrywki, szkolnictwa, ochrony zdrowia, kultury, obsługi komunikacyjnej tj. jednoosobowe warsztaty mechaniki pojazdowej bez stanowiska blacharstwa, a także różnego rodzaju instytucji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy i nie powodują negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa z innymi funkcjami), co wyklucza: handel hurtowy i giełdowy, komisy samochodowe, punkty sprzedaży detalicznej: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego oraz materiałów budowlanych, usługi związane z gospodarowaniem odpadami, uciążliwą produkcją, oraz rzemiosłem uciążliwym, usługi związane z logistyką i obsługą komunikacyjną, otwarte składy materiałów sypkich, płynnych.

W związku z powyższym należy uznać, że przyjęta w planie definicja usług podstawowych daje bardzo szeroki wachlarz możliwości. Wprowadzenie nowego nazewnictwa jakim jest: **usługi komercyjne** wymusza wprowadzenie nowej definicji i innego katalogu usług. Należy zwrócić uwagę, że wymienione rodzaje usług w definicji usług podstawowych tworzy katalog, który nie jest zamkniętym.

Wprowadzenie nowej definicji i wprowadzenie nowego przeznaczenia dla terenu LL.103 MNn obliguje nas do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.

2. PRZEWIDYWANE SKUTKI FINANSOWE ZWIĄZANE
Z WPROWADZENIEM W ŻYCIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ
W PROPONOWANYM BRZMIENIU

W prognozie skutków finansowej uchwalenia planu miejscowego przy kalkulacji dochodów i wydatków gminy nie uwzględniono przyszłych wydatków związanych z realizacją drogi oznaczonej symbolem LL. KD2 Z oraz węzła z drogą DK 94 oznaczonego symbolem LL.KD1 GP jako skutków bezpośrednio związanych z uchwaleniem tego projektu planu, ponieważ te przedsięwzięcia drogowe zostały już ujęte w trakcie sporządzania planu, który aktualnie ciągle obowiązuje – Uchwała nr 233/XIX/2003 z dnia 18 grudnia 2003r. Należy tu jednak podkreślić, że korzyścią dla budżetu gminy w obecnie opracowywanym projekcie planu jest rezygnacja z realizacji drogi lokalnej łączącej ul. C.K. Norwida z planowanym węzłem przy drodze DK 94. Biorąc pod uwagę, że obszar objęty sporządzeniem planu jest już mocno zurbanizowany dochody gminy będą głównie związane ze wzrostem podatków od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste, jednakże obecnie trudno je oszacować.

NACZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

mgr inż. arch. Anna Kłoszewska-Wanik