

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Sosnowcu Nr
z dnia roku, w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru
„KONSTANTYNÓW”, „ŚRODULA”, „ZUZANNA” - etap I

Rada Miejska w Sosnowcu w dniu 31 sierpnia 2017 roku 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 zostały podzielony na dwa etapy. Pierwszy etap, obejmuje obszar Środuli i Zuzanny a drugi obejmuje obszar Konstąntynowa. Obszar Konstąntynów zostanie poddany osobnej procedurze i szeroko rozumianym konsultacjom społecznym ze względu na bardzo skomplikowaną w tym rejonie problematykę społeczną.

Projekt planu miejscowego obejmuje 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.

Celem opracowywania 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.

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

1. wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą nr 700/LVI/2017 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sosnowiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykazały przede wszystkim, że podjęta przez Radę Miejską w Sosnowcu w dniu 19 maja 2016 r., uchwała Nr 369/XXXI/2016 w sprawie przyjęcia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca” nie utraciła zgodności z prawem w wyniku zmian, które nastąpiły w przepisach dotyczących gospodarki przestrzennej w okresie od dnia uchwalenia tego dokumentu do dnia jego wyłożenia do publicznego wglądu;
2. w wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż plany miejscowe w Sosnowcu wymagają stosownej aktualizacji, biorąc pod uwagę zmiany w przepisach prawa oraz potrzeby mieszkańców zgłaszane we wnioskach;
3. niniejszy projekt planu został opracowany w oparciu o potrzeby zgłaszane we wnioskach o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co zostało uwzględnione w wynikach w/w analizy.

W obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca* przyjętym uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 roku, zmienioną Uchwałą Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu podjętą w dniu 26 kwietnia 2018r., dla omawianego obszaru zostały wyznaczone następujące kierunki zagospodarowania:

- MW1 – tereny mieszkaniowe wielorodzinne,
- MN1 – tereny mieszkaniowe jednorodzinne,
- MU – tereny mieszkaniowo-usługowe,
- TU1 – tereny usług komercyjnych,
- Z2 – tereny cmentarzy,
- Z3 – tereny zieleni pozostałej obszaru zurbanizowanego.

Analiza wykazała, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń *Studium...*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami).

W opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „KONSTANTYNÓW”, „ŚRODULA”, „ZUZANNA” zgodnie z art.1 ust. 2-4 ustawy uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - ustalenie zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowaną i biologicznie czynną działki budowlanej,
 - ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu biorąc pod uwagę kontekst otoczenia,
 - ustalenie zakazu realizacji wolnostojących budynków usługowych i garażowych na terenach zdefiniowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntówrolnych i leśnych poprzez:
 - ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących:
 - określenie zasad ochrony powietrza, zasad ochrony przed hałasem,
 - zasad ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych, ochrony przyrody oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - ochronę istniejących terenów zieleni urzędzonej przed przekształceniem na inne funkcje;
 - w granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują grunty rolne i leśne;
3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - wskazanie położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” i „Sosnowiec”,
 - wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obsługujących bezpośrednio zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługową zgodnie z ustalonymi wskaźnikami;

5. walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie intensywnego zagospodarowania terenu;
6. prawo własności poprzez:
 - analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów,
 - uwzględnienie złożonych wniosków,
 - ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne – drogi publiczne na terenach prywatnych;
7. potrzeby interesu publicznego, poprzez:
 - zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi, istniejącymi i projektowanymi,
 - wyznaczenie terenów dla potrzeb lokalizacji obiektów usługowych,
 - ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej;
8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
 - poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, przy czym obszar objęty planem
 - obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne,
 - z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, a także z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów;
9. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zasad rozmieszczania infrastruktury technicznej oraz uzyskanie pozytywnej opinii służb odpowiedzialnych za dostawę wody;
10. kształtowanie struktur przestrzennych, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało uwzględnione poprzez lokalizację nowej zabudowy przy istniejących ciągach komunikacyjnych.

W trakcie procedury sporządzania projektu planu zapewniono:

1. udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyznaczonym terminie składania wniosków (.....) do projektu planu wpłynął wniosek
 - b) w wyznaczonym terminie składania uwag:

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru „KONSTANTYNÓW”, „ŚRODULA”, „ZUZANNA” powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów. Z uwagi, że w obszarze objętym planem przewiduje się wydatki wynikające z zadań własnych gminy.

Należy mieć na uwadze to, iż prognoza została sporządzona dla sytuacji, gdy zrealizowane zostaną wszystkie przyjęte w planie założenia i wszystkie tereny zostaną zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz zostanie pobrana realna prognozowana kwota podatków od nieruchomości oraz sprzedaż nieruchomości.

Program inwestycji komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych może zostać zrealizowany z pomocą źródeł zewnętrznych, takich jak strukturalne fundusze pomocowe Unii Europejskiej oraz fundusze krajowe i wojewódzkie.

Przyjęte w obszarze objętym planem rozwiązania obejmujące przeznaczenie terenów oraz parametry ich zabudowy zostały wyznaczone w sposób optymalny, z założeniem możliwości uzyskania przyrostu dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości zależącego m.in. od wskaźnika intensywności zabudowy oraz przeznaczenia terenów pod atrakcyjne formy zabudowy.