

ZALĄCZNIK nr 5

Zakres zbieżności i rozbieżności między inwestycją mieszkaniową a ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Teren oznaczony G.1 U.P

Wskaźnik wg MPZP	Ustalenia wg MPZP	Ustalenia wg wniosku	Zbieżność / rozbieżność
Przeznaczenie terenu	Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G.1 U.P.: 1. Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej oraz teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym: 1) zabudowa usługowa; 2) budynki i obiekty produkcyjne, składy i magazyny; 3) budynki i obiekty zaplecza socjalno - administracyjnego i zaplecza technicznego; 4) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe; 5) urządzenia infrastruktury technicznej; urządzenia budowlane; 6) zieleni.	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z funkcją usługową ; zabudowa śródmiejska. Budynki i obiekty zaplecza socjalno - administracyjnego i zaplecza technicznego; Dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe; Urządzenia infrastruktury technicznej; urządzenia budowlane; Zieleni.	Rozbieżność
Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Minimum 10 % - dla zabudowy usługowej. Minimum 20 % dla zabudowy mieszkaniowej	20%	Zbieżność
Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	0,7 – dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej	0.09	Rozbieżność
Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,2 – dla zabudowy usługowej, 0,7 – dla zabudowy mieszkaniowej	0,7	Zbieżność

Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> dopuszczalna wysokość zabudowy, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej - do 9 m, wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 12 m 	32 m	Rozbieżność
Minimalna wysokość zabudowy	Brak informacji	25 m	
Linie zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy - naniesiona na rysunku planu, linia równoległa do linii rozgraniczającej teren, wyznaczona w odległości 6 m od tej linii,	Wg koncepcji zabudowy stanowiącej załącznik nr 1 do wniosku	Zbieżność
Dachy	Dla zabudowy usługowej - Kształt dowolny. Dla zabudowy mieszkaniowej - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, ZAOPATRZENIE W WODĘ wg § 15 uchwały:	Jedni- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 0 do 25 stopni	Zbieżność
Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną	<p>1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich urządzeń wodociągowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w wodę i gospodarki ściekowej opisanymi w § 5 ust. 1 pkt 14 lit. a uchwały, z uwzględnieniem przeciwożarowego zaopatrzenia w wodę - stosownie do przepisów odrębnych z zakresu zaopatrzenia w wodę, opisanych w § 5 ust. 1 pkt 14 lit. b uchwały.</p> <p>2. Zachowuje się układ sieci wodociągowej wraz z urządzeniami, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w tym całkowitej wymiany przewodów i urządzeń.</p> <p>3. Wzduż istniejącego przewodu magistralnego DN 1400 mm nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu strefy ograniczeń - w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu – od wodociągu, o szerokości po 10 m po obu stronach wodociągu, w której zakazuje się lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych, sadzenia drzew i krzewów, a realizację ciągów komunikacyjnych nakazuje się wykonać z materiałów rozbiernych.</p>	<p>Wg pisma SOSNOWIECKICH WODOCIĄGÓW SA z dnia 13.05.2022 r. (znak: DTT.1236.1.2022.2.D006055.22.TP) ; załącznik nr 10 do wniosku.</p>	

	<p>KANALIZACJA SANITARNA DESZCZOWA wg § 16 uchwały:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ustala się docelowo uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z miejską koncepcją kanalizacji sanitarnej i deszczowej w Sosnowcu. 2. Ustala się docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w wodę i gospodarki ściekowej, opisanymi w § 5 ust. 1 pkt 14 lit. a uchwały. 3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do urządzeń kanalizacyjnych, przeznaczonych do zbierania wód opadowych lub na własną działkę. 4. Ustala się zachowanie i rozbudowę przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej, ogólnospławnej i deszczowej, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w tym całkowitej wymiany przewodów i urządzeń. 5. Ustala się zakaz rozszacowania podczyszczonych ścieków do gruntu z przydomowych oczyszczalni ścieków. <p>ZAOPATRZENIE W CIEPŁO wg § 18 uchwały:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zachowuje się układ sieci ciepłowniczej wraz z urządzeniami, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w tym rozbudowy sieci pozwalającej na przyłączenie istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do sieci. 2. W przypadku zastosowania indywidualnego sposobu ogrzewania - możliwość wykorzystania źródeł energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW, nieuciążliwych źródeł ciepła wykorzystujących: energię elektryczną, gaz, olej opałowy lub inne ekologiczne paliwa stałe. 3. Dopuszcza się możliwość budowy lokalnych systemów ciepłowniczych, przy zachowaniu przepisów § 7 ust. 5 uchwały. 	<p>Wg pisma Urzędu Miejskiego w Sosnowcu (Wydział Gospodarki Komunalnej) z dnia 25.04.2022 r. (znak: WGK-RIT.7021.3.32.2022) ; załącznik nr 9 do wniosku.</p> <p>Oraz</p> <p>Wg pisma SOSNOWIECKICH WODOCIĄGÓW SA z dnia 13.05.2022 r. (znak: DTT.1236.1.2022.2.D006055.22.TP) ; załącznik nr 10 do wniosku.</p> <p>Wg pisma TAURON Ciepło sp. z o.o. z dnia 01.04.2022 r. (znak: RH/W980/PM-MG/7/b1/220401) ; załącznik nr 8 do wniosku.</p>	
--	--	---	--

<p>ZAOPATRZENIE W PALIWO GAZOWE wg § 19 uchwały:</p> <p>1. Zachowuje się układ sieci gazowej wraz z urządzeniami, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w tym wymiary sieci.</p> <p>2. Ustala się Ustala się możliwość realizacji nowej i rozbudowy istniejącej sieci gazowej.</p> <p>3. Wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej realizującej zaopatrzenie w gaz, nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu strefy ograniczeń - w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu - od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 CN 2,5 MPa, o szerokości po 15 m w obie strony od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu zaopatrzenia w gaz, opisanych w § 5 ust. 1 pkt 15 lit. a uchwały.</p> <p>ZAOPATRZENIE W ENERGIE ELEKTRYCZNA wg § 20 uchwały:</p> <p>1. Zachowuje się układ sieci elektroenergetycznej wraz z urządzeniami, z możliwością prowadzenia robót budowlanych.</p> <p>2. Ustala się rozbudowę systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć oraz realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców z obszaru planu oraz oświetlenia: dróg i ulic, ciągów pieszych i rowerowych oraz przestrzeni publicznych.</p> <p>3. Ustala się realizację nowej lub przebudowywanej sieci elektroenergetycznej w technologii kablowej, z dopuszczeniem prowadzenia sieci w technologii napowietrznej wzdłuż dróg dojazdowych i wewnętrznych, realizację stacji elektroenergetycznych SN/nn i rozdzielni elektrycznych w wykonaniu wnetrzowym, jako stacje wolnostojące lub wbudowane.</p> <p>4. Wzdłuż istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV nakazuje się zachowanie wskazanej na rysunku planu strefy ograniczeń – w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu – od linii</p>	<p>Nie dotyczy.</p>	
<p>Wg pisma TAURON Dystrybucja SA z dnia 07.10.2021 r. (znak: TD/OBD/OMP/2021-10-07/0000005) ; załącznik nr 7 do wniosku.</p>		

	<p>elektroenergetycznej, o szerokości po 15 m od skrajnego przewodu roboczego po obu stronach linii, w której:</p> <p>a) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz realizacji obiektów i użytkowania terenu w sposób, który mógłby zagrazać trwałości i bezpieczeństwu linii energetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w ich sąsiedztwie ludzi;</p> <p>b) zakazuje się sadzenia drzew, które podczas wzrostu mogą zbliżyć się do przewodów roboczych linii na odległość mniejszą niż 5 m,</p> <p>c) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do linii elektroenergetycznych oraz możliwości przemieszczania się w strefie pozwalającej na prowadzenie prac konserwacyjno – remontowych.</p>		
<p>Zasady obsługi komunikacyjnej terenu</p>	<p>POSTĘP DO SIECI KOMUNIKACYJNEJ wg § 13 uchwały:</p> <p>1. W zakresie komunikacji ustala się zachowanie istniejącego układu dróg i ulic z możliwością jego przebudowy i rozbudowy, przy czym ul. Kombajnistów (G.KD1a Z), stanowi kontynuację ciągu drogowego ulic Klasy zbiorczej, ul. Klimontowska (G.KD2 L) jest ulicą klasy lokalnej, a pozostałe ulice położone w obszarze planu są drogami dojazdowymi i wewnętrznymi.</p> <p>2. Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla obsługi nowych obiektów w granicach działki budowlanej, odpowiednio do ustalonego przeznaczenia terenu, zgodnie ze wskaźnikami:</p> <p>1) dla obsługi zabudowy usługowej i usługowo - produkcyjnej:</p> <p>a) minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz na każde 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej w pozostałych obiektach usługowych,</p> <p>b) minimum 1 miejsce postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych,</p>	<p>Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z ul. Kombajnistów. Istniejący zjazd obsługuje aktualnie zagospodarowanie działki i prowadzoną tam działalność gospodarczą oraz jest wybudowany na parametrach zjazdu publicznego dwukierunkowego. Istniejący zjazd nie wymaga przebudowy. Istniejąca lokalizacja zjazdu, jego kształt oraz jego parametry są wystarczające na potrzeby planowanej inwestycji. Po planowanej przebudowie ulegną likwidacji istniejące w chwili obecnej cele dla podróży związane z prowadzoną działalnością gospodarczą na tym terenie.</p> <p>Przy wielkości planowanej inwestycji prognozowany ruch wyjazdowy w godzinie szczytu prognozuje się na 32.</p>	

	<p>c) minimum 1 miejsce postojowe na 3 łózka w hotelach i innych obiektach o podobnym charakterze, d) minimum 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych na jednej zmianie, w produkcyjnej części obiektów oraz miejsca postojowe w usługowej części obiektów wg zasad określonych w pkt. 1 lit. A i b, 2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej: c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla zabudowy typu mały dom - minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, 3) w ramach każdego 10 miejsc postojowych wyznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej lub usługowo - produkcyjnej należy zapewnić minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; 4) przy grupowaniu usług należy przy wyborze rodzaju i wielkości parkingu uwzględnić rozłożenie potrzeb w czasie (rotacja, pora dnia, dzień tygodnia); 5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz jej rozbudowy i nadbudowy, wskaźniki ustalone w pkt 1 i 2 nie obowiązują. 4. Ustala się sposób realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych: w formie wydzielonych stanowisk na powierzchni terenu lub w strukturze budynku, a także w formie garaży indywidualnych lub zbiorowych, stosownie do przepisów Rozdziału III uchwały oraz rozwiązań przyjętych w projekcie budowlanym.</p>	
	<p>Bilansując zaniechanie ruchu do obsługi gospodarczej i przyrost ruchu związanego z zamieszkaniem prognozuje się zachowanie istniejącego poziomu ruchu na istniejącym zjeździe. Natężenie ruchu nie stanowi istotnego, dodatkowego obciążenia dla warunków ruchu na ulicy Kombajnistów.</p>	

.....
Tomasz Tereski
.....
Podpis pełnomocnika