UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu w rejonie ulic: Ostrogórskiej i Rozwojowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026, poz. 538 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr 453/XXIX/2026 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu w rejonie ulic: Ostrogórskiej i Rozwojowej, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca", przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r. oraz Uchwałą Nr 923/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, a także o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały,

Rada Miejska w Sosnowcu uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu w rejonie ulic: Ostrogórskiej i Rozwojowej

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. Zakres i cel planu.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem" obejmuje obszar o powierzchni 8,6 ha, którego granice wyznaczają:

1) od północy – ul. Małachowskiego;

2) od południa – ul. Ceglana;

3) od wschodu – tereny otwarte wzdłuż rzeki Przemszy;

4) od zachodu – ul. Ostrogórska.

2. Celem przepisów szczegółowych dotyczących regulacji dla obszaru objętego planem jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego.

§ 2. Forma planu.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej część tekstową oraz w części graficznej, którą stanowi Załącznik Nr 1, opracowany i edytowany w skali 1:1000.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:

1) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

2) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) Załącznik Nr 4 - Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Część graficzną planu sporządzono na elektronicznej urzędowej mapie zasadniczej Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Sosnowcu, zawierającej obszar objęty planem wraz z jego niezbędnym otoczeniem.

4. W części graficznej planu zamieszczono wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca" przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. oraz zmianą przyjętą Uchwałą Nr 855/LXII/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. i Uchwałą Nr 923/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r., z zaznaczoną granicą obszaru objętego niniejszym planem.

5. Rozwiązania przestrzenne zawarte w części graficznej planu i odpowiadające im ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, uwzględniają uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych: opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko.

6. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

7. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 3. Objaśnienia.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;

2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

3) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **terenie** – rozumie się przez to obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcje zabudowy, a także sposób zagospodarowania oraz sposób użytkowania, ustalone na tym terenie, określone przy użyciu klas przeznaczenia terenu;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – rozumie się przez to funkcje zabudowy, a także sposób zagospodarowania oraz sposób użytkowania, jaki nie może występować samodzielnie;

7) **towarzyszącym sposobie zagospodarowania** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia oraz elementy zagospodarowania towarzyszące, niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

8) **działce budowlanej** – rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **istniejącej zabudowie lub stanie istniejącym lub istniejących budynkach** – rozumie się przez to zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących w obszarze planu na dzień jego uchwalenia oraz zabudowę dopuszczoną w obszarze planu w ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę - obowiązujących na dzień jego uchwalenia oraz innych budynków i obiektów budowlanych, których budowa w dniu wejścia w życie niniejszego planu jest możliwa na podstawie zgłoszenia;

10) **obowiązującej linii zabudowy** - rozumie się przez to liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające obowiązek lokalizowania w jej granicy elewacji frontowej budynku, z zastrzeżeniem uwzględnienia pozostałych ustaleń planu;

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające maksymalny zasięg obszarowy wznoszenia naziemnych części budynku, z dopuszczeniem odstępstw wymienionych w ustaleniach planu;

12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia (magistralne, rozdzielcze, przyłącza) związane z uzbrojeniem terenu, w szczególności: wszelkiego rodzaju rurociągi, przewody, komory, zasuwy, kable, kanalizacje kablowe, światłowody, sieci napowietrzne, słupy,

wieże, maszty i urządzenia telekomunikacyjne, pompownie sieci wodociągowej, pompownie ścieków, podczyszczalnie ścieków, lokalne urządzenia do gromadzenia i oczyszczania ścieków, stacje elektroenergetyczne SN/nn, rozdzielnie elektryczne i szafki telefoniczne, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, lokalne kotłownie, stacje wymienników ciepła, itp.; definicja ta nie obejmuje urządzeń źródłowych, w szczególności takich jak: ujęcia wody, stacje wodociągowe, grupowe lub miejskie oczyszczalnie ścieków, ciepłownie, elektrociepłownie, elektrownie i stacje elektroenergetyczne WN/SN [GPZ, RPZ], składowiska odpadów, spalarnie odpadów i inne tego typu obiekty unieszkodliwiania odpadów, centrale telefoniczne (z wyjątkiem zakładowych);

13) **dojazdach** – rozumie się przez to istniejące lub konieczne do wykonania ciągi komunikacyjne, które są lub będą niezbędne dla zapewnienia dostępu do działek i obiektów budowlanych oraz obsługi terenów;

14) **parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** – dotyczących każdorazowo stanu docelowego, obejmującego łącznie zabudowę istniejącą i projektowaną – chyba, że z przepisów szczegółowych wynika inaczej – rozumie się:

a) **wysokość zabudowy** – rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

b) **nadziemną intensywność zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

c) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

d) **udział powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

e) **geometrię dachów** – rodzaj i kształt dachów (w szczególności dach płaski, jedno- lub wielospadowy, symetryczny, uskokowy, pilasty itd.) oraz kąty nachylenia głównych połaci dachowych, przy czym za główne połacie dachu rozumie się połacie tworzące najwyższą poziomą krawędź dachu (kalenicę), wieńczące główne (dominujące) bryły budynku,

f) **gabaryty projektowanej zabudowy** – szerokość elewacji frontowej budynków (elewacja frontowa obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany);

15) **zieleni urządzonej** - rozumie się przez to ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o oczka wodne;

16) **zieleni izolacyjnej** - rozumie się przez to tereny zieleni w postaci pasów zieleni wysokiej, średniej i niskiej w celu łagodzenia uciążliwości powodowanych przez ciągi komunikacyjne szynowe, drogi lub zabudowę (powodujące hałas, zanieczyszczenia powietrza i degradujące krajobraz);

17) **zespole garaży** - rozumie się przez to budynek lub zespół zintegrowanych budynków (to znaczy przylegających do siebie ścianami, o spójnej formie, gabarytach i jednolitym wykończeniu), zawierający minimum 5 stanowisk postojowych;

18) **dachach płaskich** - rozumie się przez to dach lub stropodach o spadkach do 12 stopni.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale definiowane są w przepisach odrębnych.

3. Nazwy własne (np. nazwy ulic) przywołane w tekście planu i opisane w części graficznej planu – należy rozumieć jako nazwy istniejące oraz stosowane w dniu uchwalenia planu.

§ 4. Przedmiot planu

1. Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu zawarte są w rozdziale 2 „Ustalenia ogólne” i obejmują:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określone w § 6;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – określone w § 7;

3) zasady kształtowania krajobrazu – określone w § 8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – określone w § 9;

5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – określone w § 10;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – określone w § 11;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – określone w § 12;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – określone w § 13;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – określone w § 14;

10) określenie stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - określone w § 15.

2. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalną wysokość zabudowy – ustalono w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe".

3. Ustalenia dodatkowe i postanowienia końcowe zawarto w rozdziale 4.

§ 5. Część graficzna planu.

1. Obowiązującymi w niniejszym planie są następujące oznaczenia w części graficznej planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) cyfrowo-literowe symbole terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) obowiązująca linia zabudowy;

6) strefa zabudowy pierzejowej;

7) dominanta;

8) oś widokowa;

9) szpaler drzew;

10) obszar zabudowy śródmiejskiej;

11) obiekt zabytkowy objęty ochroną na mocy planu miejscowego.

2. Obowiązujące oznaczenia literowe zastosowane w tekście i części graficznej planu:

1) MW– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

3) MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

4) KDG – teren drogi głównej;

5) KDZ – teren drogi zbiorczej;

6) KDD – teren drogi dojazdowej;

7) ZP – teren zieleni urządzonej.

3. Oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny, niestanowiące ustaleń planu:

1) powierzchnie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi [ha];

2) granice udokumentowanych złóż węgla kamiennego: „Saturn" nr WK 335, „Sosnowiec" nr WK 369;

3) rejon nieczynnych wyrobisk mających połączenie z powierzchnią;

4) zasięg płytkiej podziemnej eksploatacji górniczej;

5) znacznik zmiany typu linii zabudowy;

6) przebieg urządzeń infrastruktury technicznej;

7) określenie skali części graficznej planu, w formie liczbowej i liniowej;

8) informacja o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy.

4. Opis obszaru ograniczonego liniami rozgraniczającymi – np. 1MW-U składa się z:

1) numeru porządkowego w ramach danego przeznaczenia (1);

2) symbolu klasy przeznaczenia terenu (MW-U).

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na całym obszarze objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej planu liniami zabudowy,

b) wyznaczone w części graficznej planu obowiązujące linie zabudowy dotyczą obowiązku lokalizowania w ich granicy budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego planowanego na działce budowlanej, z dopuszczeniem odsunięcia elewacji o maksymalnie 0,5 m w głąb terenu, z zastrzeżeniem uwzględnienia pozostałych ustaleń planu,

c) przed ustalone w planie linie zabudowy dopuszczenie wysunięcia na maksymalną odległość do 1,5 m: wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń, lizen, balkonów, tarasów, elementów instalacji zewnętrznych, detali architektonicznych, warstw termoizolacji,

d) przed ustalone w planie linie zabudowy dopuszczenie wysunięcia bez ograniczenia odległości: schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, szybów windowych/platform dla niepełnosprawnych,

e) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”,

f) maksymalną wysokość zabudowy innej niż budynki 25,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kontenerowych i tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją placu budowy oraz sezonowych ogródków gastronomicznych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności,

b) kontynuowanie sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od jej granicy lub bezpośrednio w granicy, gdy takie usytuowanie zabudowy przy tej granicy występuje w stanie istniejącym; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

c) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej od strony działki sąsiedniej, gdy takie usytuowanie zabudowy występuje przy tej granicy na sąsiedniej działce; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. W zakresie stosowania rozwiązań architektonicznych dla budynków i wiat nowo wznoszonych oraz istniejących, innych niż wymienione w **par. 9,** ustala się:

1) dla materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego:

a) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach, dachach oraz zadaszeniach, takich jak: blacha falista i trapezowa, płyty warstwowe, listwy z tworzyw sztucznych – siding,

b) dopuszczenie stosowania okładzin zewnętrznych blaszanych w formie: blach płaskich łączonych na rąbek, kasetonów i paneli systemowych, blachodachówki, blach perforowanych, siatek, żaluzji, przy czym zakazane jest wykończenie ocynkowane jako widoczne,

c) dopuszczenie stosowania blaszanych profili falistych i trapezowych na niewidocznych połaciach dachów płaskich, to jest zasłoniętych attyką;

2) dla kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, w tym detalu architektonicznego:

a) na elewacjach:

- zakaz stosowania barw wybijających się z krajobrazu, to jest czystych barw podstawowych i pochodnych oraz innych wyrazistych, jaskrawych o wysokim nasyceniu, szczególnie w kolorze: niebieskim, żółtym, fioletowym, różowym,

- nakaz stosowania barw złamanych, rozjaśnionych lub zgaszonych, w tym dla tynków nakaz stosowania barw o niskich stopniach nasycenia, tzn. odpowiadający systemowi barwnemu NCS poziom chromatyczności i zaczernienia w przedziale od 0000 do 3030,

b) na maksymalnie 15 % powierzchni elewacji dopuszczenie stosowania barw o wysokim nasyceniu bez ograniczenia barwowego jako elementy akcentujące,

c) ograniczenia kolorystyczne wskazane powyżej nie dotyczą odcieni szarości oraz kolorystyki naturalnej materiałów: ceramiki, kamienia, drewna, szkła, metalu (takich jak: aluminium, miedź, tytan-cynk, stal Cor-Ten),

d) dla detalu architektonicznego i towarzyszącego (takiego jak: balustrady, kraty, rynny, obróbki, podkonstrukcje, zadaszenia, osłony, w tym przeciwsłoneczne) – stosowanie kolorystyki: szarości, grafitu lub barw w tej samej tonacji jak kolor elewacji, dachu, stolarki; dopuszcza się inną kolorystykę balustrad i osłon, jako akcent kolorystyczny,

e) dla dachów – stosowanie kolorystyki: grafitu, szarości, brązów, naturalnej czerwieni - ceglastej (naturalny kolor materiałów ceramicznych),

f) nakaz ujednolicenia kolorystycznego obiektów zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej.

3. W odniesieniu do istniejącej zabudowy (zdefiniowanej w **§ 3 ust. 1 pkt 9)**:

1) których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują zwiększenia naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych, zewnętrznych schodów, pochylni;

2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, remont, nadbudowę oraz przebudowę budynków zlokalizowanych w całości lub we fragmencie w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, z zakazem rozbudowy w tym obszarze, z zastrzeżeniem uwzględnienia dopuszczeń ujętych w **ust. 1 pkt 1 lit. c, d**;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, remont oraz przebudowę części budynków zlokalizowanych w terenie dróg, z zakazem rozbudowy w tym obszarze.

4. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi należy wykorzystywać wyłącznie dla:

1) dojazdów i dojść do budynków, parkingów oraz innych utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, w tym terenowych schodów i pochylni;

2) obiektów i elementów budynków wysuniętych poza wyznaczoną linię zabudowy dopuszczonych w ustaleniach planu;

3) urządzeń infrastruktury technicznej;

4) wizualnie przysłoniętych miejsc na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

5) elementów ogrodzenia;

6) obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej.

5. Jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w granicach każdego terenu zabudowy dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako towarzyszący sposób zagospodarowania:

1) dojazdów, komunikacji pieszej i rowerowej;

2) parkingów;

3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

4) obiektów małej architektury;

5) obiektów spełniających kryterium określone w **§ 3 ust. 1 pkt 7**, stosownie do realizowanego przeznaczenia, takich jak: budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan, oranżerii, obiektów zaplecza technicznego, itp.;

6) urządzeń budowlanych.

6. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych, w Rozdziale 3, parametry minimalnej wysokości budynków nie obowiązują budynków infrastruktury technicznej oraz istniejącej zabudowy.

7. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych, w Rozdziale 3, parametry gabarytów projektowanych budynków, tj. minimalnej szerokości elewacji frontowej, dla obiektów towarzyszącego sposobu zagospodarowania nie obowiązują.

8. Gabaryty projektowanych budynków, określone dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych, w Rozdziale 3, dotyczą pojedynczego budynku. W przypadku zabudowy w formie zespołu przyległych budynków dotyczą pojedynczego segmentu (budynku) w zabudowie.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się:

1) w zakresie ochrony powietrza – ograniczenie emisji pyłów związanych z wytwarzaniem energii cieplnej oraz z procesami inwestycyjnymi w budownictwie, gospodarce komunalnej, poprzez:

   a) zwiększenie zasięgu terenów objętych zorganizowanym systemem ciepłowniczym zasilanym z centralnych źródeł,

   b) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,

   c) uwzględnienie wymagań „Programu ochrony powietrza dla terenu województwa śląskiego" (uchwała Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 r. wraz z aktualizacją - uchwała Nr VI/62/8/2023 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 20 listopada 2023 r.), w tym ograniczeń przyjętych tzw. uchwałą antysmogową Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017,

   d) zakaz stosowania materiałów pylących (w szczególności żużli energetycznych) do utwardzania docelowych (trwałych) nawierzchni dróg i miejsc postojowych;

2) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz uwzględnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, przy czym:

   a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług **MW-U,** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług **MN-MW-U,** przyjmuje się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych - nakaz uwzględniania dopuszczalnych wartości parametrów fizycznych dla miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

4) w zakresie ochrony wód - zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych;

5) w zakresie gospodarki odpadami:

a) nakaz zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsca na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych,

b) zakaz zbierania, przetwarzania i składowania odpadów;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji: drogowych, transportu publicznego, infrastruktury technicznej.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się nakaz zachowania i ochrony osi widokowych wskazanych w części graficznej planu, poprzez zakaz lokalizowania w ich świetle (pasie terenu o szerokości 20 m) obiektów budowlanych oraz wysokiej zieleni, które mogłyby przesłonić lub zakłócić powiązania wizualne. Zakaz nie obowiązuje obiektów, o których mowa w **§ 13 ust. 2.**

2. Ustala się nakaz realizacji szpaleru drzew średniowysokich (wysokość docelowa 5-15 m) oraz jego pielęgnacji i sukcesywnego uzupełniania ubytków nasadzeniami tego samego gatunku, wyznaczonego w części graficznej planu wzdłuż linii zabudowy.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy niniejszej uchwały:

1) Budynek mieszkalny przy ul. Ostrogórskiej 18;

2) Budynek mieszkalny przy ul. Białej 2.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1, z zastrzeżeniem uwzględnienia ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, ustala się:

1) nakaz:

a) zachowania istniejącej formy budynku w tym: gabarytów (bryły), wysokości, ryzalitów, kształtu dachu,

b) zachowania historycznego wystroju elewacji budynku m.in. cokołów, pilastrów, gzymsów, attyki, boniowania, oprawy otworów,

c) zachowania okrągłych form balkonów wraz z historycznymi balustradami,

d) stosowania dla detalu architektonicznego i towarzyszącego: balustrad, krat, rynien i rur spustowych, obróbek blaszanych, kolorystyka w odcieniach: brązu, szarości, grafitu lub barw w tej samej kolorystyce jak kolor elewacji, dachu, przy zachowaniu jednolitego rozwiązania kolorystycznego wszystkich elementów,

e) dla elewacji z historycznymi wyprawami tynkarskimi – tynk pod względem struktury i koloru analogiczny do tynku zidentyfikowanego na podstawie odkrywek, a w przypadku tynku wtórnego stosowanie:

- dla pól między cokołami, gzymsami i pilastrami - barw jasnych o niskich stopniach nasycenia z zakresu: biele, beże, szarości w odcieniach ciepłych - odpowiadający systemowi barwnemu NCS poziom chromatyczności i zaczernienia w przedziale od 0000 do 1010,

- dla gzymsów, pilastrów – dopuszczenie stosowania intensywniejszego nasycenia tych samych barw co przyjęte na powierzchniach płaskich elewacji,

f) stosowania pokrycia z blachy płaskiej układanej w formie łuski (płytek w kształcenie rombów) na dachu stożkowym – dotyczy budynku wymienionego w ust. 1 pkt 2,

g) stosowania pokryć dachowych z papy (membran) w kolorze: grafitowym, szarym, na połaciach innych niż wymienione w lit. e,

h) przyjęcia kompleksowych rozwiązań kolorystycznych dla obiektu objętego ochroną konserwatorską,

2) zakaz:

a) zmiany podziału elewacji, to jest: osi kompozycyjnych elewacji, podziału na poszczególne segmenty budynku, w tym rytmu otworów okiennych i drzwiowych oraz wielkości i kształtu otworów okiennych,

b) rozbudowy i nadbudowy oraz dostawiania przybudówek,

c) stosowania materiałów wykończeniowych: blachodachówki, gontu bitumicznego, z tworzyw sztucznych, typu gres i innych substytutów materiałów tradycyjnych,

d) zewnętrznej termoizolacji ścian za wyjątkiem ścian szczytowych i docieplenia fundamentów – dotyczy budynku wymienionego w ust. 1 pkt 2,

e) montażu urządzeń i instalacji typu: anteny satelitarne, klimatyzatory itp. na elewacjach widocznych od strony terenów komunikacji drogowej;

f) w przypadku braku możliwości lokalizowania elementów infrastruktury technicznej, takich jak szafki gazowe i elektryczne poza obrębem elewacji budynku, dopuszcza się ich lokalizację w miejscach, w których nie naruszają one wyglądu zewnętrznego elewacji oraz pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z elewacją, bez wystawania poza powierzchnię elewacji;

3) w zakresie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej ustala się:

a) zachowanie, remontowanie i konserwowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku konieczności jej wymiany przywrócenie tradycyjnego wyglądu stolarki w oparciu o zachowane w danym budynku przykłady lub historyczną ikonografię, w sytuacji braku odniesień:

- nakaz wykonania okien symetrycznych z podziałem poziomym na 2/3 wysokości skrzydła – dotyczy budynku wymienionego w ust. 1 pkt 1,

- nakaz wykonania okien dwuskrzydłowych, symetrycznych z podziałem poziomym na 2/3 wysokości skrzydła (forma krzyża), dopuszcza się w parterze budynku okna dwuskrzydłowe z trzecią kwaterą uchylną usytuowaną w górnej części okna – dotyczy budynku wymienionego w ust. 1 pkt 2,

b) nakaz stosowania koloru brązowego dla stolarki okiennej i drzwiowej – dotyczy budynku wymienionego w ust. 1 pkt 1,

c) nakaz stosowania koloru białego dla stolarki okiennej, koloru brązowego dla stolarki drzwiowej – dotyczy budynku wymienionego w ust. 1 pkt 2,

d) nakaz ujednolicenia podziałów stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej w całym budynku,

e) zakaz stosowania substytutów szprosów.

§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych. W obszarze dróg ustala się nakaz stosowania na całej długości danej ulicy skoordynowanych (ujednoliconych) rozwiązań w zakresie: nawierzchni, obiektów małej architektury, oświetlenia.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. Przepisy odrębne określające wymogi ochrony i zagospodarowania terenu odnoszą się do obszaru objętego niniejszym planem miejscowym położonego:

1) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn" nr WK 335- całość obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;

2) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Sosnowiec” nr WK 369; - całość obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;

3) w granicach obszaru objętego niniejszym planem występują obszary objęte zasięgiem płytkiej eksploatacji górniczej, nieczynnych wyrobisk mających połączenie z powierzchnią;

4) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zagrożenia powodzią;

5) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary docelowo zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące dla wszystkich terenów innych niż tereny dróg wyznaczonych w niniejszym planie:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m^2, o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej;

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3,0 m, o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 „Ustalenia szczegółowe" nie stanowią inaczej;

3) minimalna szerokość działek mających stanowić pas wydzielony dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych – 6,0 m;

4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do osi pasa drogowego w zakresie 60° – 120°, dopuszczając zmianę tego usytuowania w przypadku istniejącego zagospodarowania lub ukształtowania terenu, które taki układ wyklucza.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. W zakresie obsługi komunikacją drogową ustala się:

1) zachowanie oraz rozbudowę istniejącego układu drogowego z możliwością prowadzenia, w wyznaczonych w niniejszym planie liniach rozgraniczających, robót budowlanych w celu poprawy parametrów technicznych i geometrii skrzyżowań, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;

2) obowiązek prowadzenia prac drogowych kompleksowo, wraz z podstawowymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

2. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, ustala się lokalizację dróg, w tym dróg pieszych i rowerowych oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także obiektów budowlanych i urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, obsługą transportu publicznego, w zależności od potrzeb i uwarunkowań terenowych.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w granicach każdego terenu komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako towarzyszący sposób zagospodarowania:

1) stanowisk postojowych;

2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

3) obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych.

4. Jako uzupełnienie sieci terenów komunikacji drogowej określonych niniejszą uchwałą, poza wyznaczonymi terenami komunikacji, dopuszcza się realizację: dojazdów i dojść, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras rowerowych, placów, umożliwiających prawidłową realizację ustaleń planu, wraz z koniecznymi przy ich realizacji: urządzeniami, budowlami ziemnymi, obiektami inżynieryjnymi; z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej pojazdów służb ratowniczych, w tym pojazdów pożarniczych i karetek pogotowia ustala się, nakaz realizacji dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych w sposób umożliwiający swobodny dojazd i manewrowanie pojazdów ratowniczych, w tym zapewnienie placów manewrowych lub pętli do zawracania na zakończeniu dróg bez wylotu (ślepych), zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

6. Ustala się realizację dojazdów, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 13**, o szerokości minimalnej 5 m, umożliwiających dojazd do grupy (powyżej dwóch) budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

7. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości stanowisk postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych w celu zapewnienia właściwej obsługi nowych budynków, realizowanych odpowiednio do ustalonego przeznaczenia terenu, z dopuszczeniem możliwości grupowania obsługujących je parkingów, zgodnie z poniższymi wskaźnikami, jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,3 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny;

3) dla zabudowy usługowej minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej oraz minimum 1 stanowisko postojowe na 4 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

8. Nakaz zapewnienia stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 7 dotyczy również nowych lokali powstałych w wyniku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.

9. W ramach każdych 25 stanowisk postojowych obsługujących zabudowę usługową należy zapewnić minimum 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie dotyczy parkingów grupujących mniej niż 6 stanowisk oraz stref zamieszkania i ruchu, o których mowa w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

10. W budynkach pełniących różne funkcje wskaźnik ilości stanowisk postojowych należy bilansować odpowiednio i proporcjonalnie do wskaźników ustalonych dla każdej funkcji zlokalizowanej w tym budynku.

11. Ustala się, sposób realizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych w formie wydzielonych stanowisk na powierzchni terenu lub w obrysie budynku, stosownie do przepisów Rozdziału 3 „Ustalenia szczegółowe".

12. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów w celu zapewnienia właściwej obsługi nowych budynków, odniesionych odpowiednio do ich przeznaczenia, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, z dopuszczeniem możliwości grupowania miejsc postojowych oraz lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanej inwestycji w obszarze przestrzeni dostępnej publicznie, według poniższych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 2 miejsca na 10 lokali mieszkalnych;

2) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego – minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży;

3) dla zabudowy usługowej innej niż wymienionej w pkt 2 – minimum 2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Jako ogólne zasady obsługi w zakresie wszystkich rodzajów systemów infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu, ustala się:

1) zachowanie istniejących systemów oraz utrzymanie istniejącego przebiegu i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy oraz w razie potrzeby, likwidacji (odłączenia, rozbiórki) pod warunkiem zachowania ciągłości danego systemu;

2) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z urządzeniami źródłowymi.

2. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:

1) obowiązek doprowadzenia wody z istniejącego i rozbudowywanego systemu miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w wodę;

2) lokalizację miejskiej sieci wodociągowej w terenie przeznaczonym do zabudowy o wydajności zapewniającej łącznie wymaganą ilość wody dla potrzeb przeciwpożarowych, bytowo-gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynków użyteczności publicznej lub przeznaczonych do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzanie ścieków ustala się:

1) obowiązek docelowego odprowadzania ścieków do istniejących i rozbudowywanych systemów sieci kanalizacji miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej;

2) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych na działce, w tym możliwość zagospodarowania w obiektach budowlanych i urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego.

4. W zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się:

1) wykorzystanie zorganizowanego sposobu ogrzewania - rozprowadzenie ciepła poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci ciepłowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w ciepło;

2) dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

5. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci nisko- i średnioprężnych, stosownie do zapotrzebowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w gaz;

2) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych urządzeń infrastruktury technicznej realizującej zaopatrzenie w gaz obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu zaopatrzenia w gaz.

6. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

1) realizację zasilania odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;

2) zakaz lokalizacji na gruncie instalacji fotowoltaicznych, z wyłączeniem terenu 1MN-MW-U;

3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z wiatru,

4) sukcesywną, w miarę postępującego zainwestowania, rozbudowę i przebudowę podsystemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej podsystemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu elektroenergetyki, w dostosowaniu do potrzeb:

   a) przyszłych odbiorców i prosumentów,

   b) oświetlenie dróg,

   c) modernizacji sieci elektroenergetycznej;

5) budowę sieci w technologii napowietrznej lub kablowej, a w przypadku budowy urządzeń w pasie drogowym obowiązek lokalizacji sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;

6) budowę stacji elektroenergetycznych SN/nn i rozdzielni elektrycznych w wykonaniu wnętrzowym lub jako stacje wolnostojące.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się zapewnienie pełnej obsługi infrastrukturą telekomunikacyjną dla umożliwienia lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi tego rodzaju, z istniejących urządzeń telekomunikacyjnych oraz poprzez budowę nowej i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu telekomunikacji.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury innych - nie wymienionych w ust. 2 ÷ 7, np. sieci telewizji kablowej, instalacji alarmowych, przekaźników antenowych itp. - ustala się możliwość ich lokalizacji, przy czym eksploatacja tych instalacji lub urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych.

§ 15. Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszym planie ustala się stawkę procentową na poziomie 30 %, stanowiącą podstawę do obliczenia wysokości jednorazowej opłaty zwanej „rentą planistyczną", obowiązującą w odniesieniu do terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MW-U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu hurtowego, usługi edukacji, usługi opieki nad dziećmi do lat 3, usługi rzemieślnicze w zakresie mechaniki i blacharstwa samochodowego, usługi kultu religijnego;

3) towarzyszący sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami §6 ust. 5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia pozostałych ustaleń paragrafu - 23,0 m, w tym wysokość budynków:

- maksymalna: 20,0 m,

- minimalna: 16,0 m i niemniej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

b) geometria dachów: płaskie,

c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków - 15,0 m,

d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 2,0 – 6,0,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 55 %,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 35 m;

6) położenie terenu w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

7) nakaz realizacji wzdłuż wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy elewacji budynków o wysokości nie mniejszej niż ustalona minimalna wysokość budynków, z dopuszczeniem cofnięcia elewacji w parterze budynku do 3 m;

8) nakaz realizacji lokali usługowych w parterach budynków zlokalizowanych w granicy linii zabudowy od strony terenu 1KDG i 1KDZ;

9) nakaz stosowania skoordynowanych (ujednoliconych) rozwiązań w pasie terenu pomiędzy istniejącym chodnikiem i drogą rowerową położonymi w terenie 1KDG oraz 1KDZ a przestrzenią ogólnodostępną wykształconą wzdłuż lokali użytkowych zlokalizowanych w granicy linii zabudowy, w zakresie: nawierzchni, obiektów małej architektury, oświetlenia;

10) nakaz realizacji wyznaczonego w części graficznej planu szpaleru drzew wzdłuż elewacji budynków oraz koordynacji zagospodarowania w zakresie jego lokalizacji z terenem dróg, przy uwzględnieniu ustaleń §8 ust. 2;

11) na przedłużeniu osi widokowej „I” stanowiącej oś ul. Małachowskiego nakazuje się realizację dominanty (wskazanej w części graficznej planu) w postaci budynku przeznaczenia podstawowego, w narożniku linii zabudowy wyznaczonej od strony ul. Rozwojowej i 1 Maja, z zastrzeżeniem:

a) maksymalna wysokość zabudowy, w tym wysokość budynku: 30,0 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dominanty: 350 m^2;

12) na przedłużeniu osi widokowej „II” stanowiącej oś Ronda Zagłębia Dąbrowskiego dopuszcza się realizację dominanty (wskazanej w części graficznej planu) w postaci budynku przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem:

a) maksymalna wysokość zabudowy, w tym wysokość budynku: 40,0 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dominanty: 350 m^2,

c) nakaz odsunięcia o minimum 8 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb terenu elewacji dominanty, z zastrzeżeniem uwzględnienia nakazu ustalonego w pkt 7;

13) dopuszczenie realizacji garaży w bryle budynku mieszkalnego lub usługowego oraz jako garaży wolnostojących wielopoziomowych;

14) objęcie ochroną konserwatorską budynku, zgodnie z ustaleniami §9;

15) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

2. W strefie zabudowy pierzejowej ustala się:

1) w obszarze działek ewidencyjnych objętych strefą nakazuje się realizację zabudowy przeznaczenia podstawowego w formie pierzejowej;

2) minimalną wysokość budynków: 18,0 m;

3) maksymalną wysokość budynków: 22,0 m, z wyłączeniem dominanty wskazanej w ust. 1 pkt 11;

4) nakaz realizacji zabudowy wzdłuż całej długości ustalonej linii zabudowy, z dopuszczeniem indywidulanego ukształtowania narożnika przy skrzyżowaniu ul. Rozwojowej i 1 Maja, np. zaokrąglenia;

5) zakaz lokalizacji budynków innych niż mieszkalne i usługowe;

6) dopuszczenie zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 80 %;

7) dopuszczenie przyjęcia innej wymaganej liczby miejsc postojowych, tj. dla lokali usługowych minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej oraz 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: 2**MW-U, 3MW-U, 4MW-U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczone: usługi rzemieślnicze w zakresie mechaniki i blacharstwa samochodowego – nie dotyczy terenu 3MW-U, usługi handlu hurtowego, usługi edukacji, usługi opieki nad dziećmi do lat 3, usługi sportu i rekreacji za wyjątkiem klubów fitness i szkół tańca, usługi kultu religijnego;

3) towarzyszący sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami §6 ust. 5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m, w tym wysokość budynków:

- maksymalna: 16,5 m,

- minimalna: 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 8 oraz ust. 2,

b) geometria dachów: płaskie, jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°,

c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,

d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 2,2,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45 %

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 35 % - dotyczy terenu 2MW-U, 4MW-U,

- 15 % - dotyczy terenu 3MW-U;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 16 m;

6) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, z zastrzeżeniem ust. 2;

7) zakaz lokalizacji budynków towarzyszącego sposobu zagospodarowania w odległości 15 m od budynku objętego ochroną konserwatorską – dotyczy terenu 4MW-U;

8) dopuszczenie realizacji garaży w bryle budynku mieszkalnego lub usługowego oraz jako garaży wolnostojących wielopoziomowych – dotyczy terenu 2MW-U, z zastrzeżeniem ust. 2;

9) dopuszczenie realizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych w formie zespołu garaży o wysokości maksymalnej 4,5 m – dotyczy terenu 3MW-U, 4MW-U;

10) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy – dotyczy terenu 2MW-U, 3MW-U.

2. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej w terenie 2MW-U, w granicach działki budowlanej ustala się:

1) dopuszczenie utrzymania zabudowy, w tym prowadzenie robót budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku gospodarczego oraz garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, przy czym wysokość tych budynków nie może przekraczać 4,5 m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: **5MW-U, 6MW-U,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu hurtowego, usługi kultu religijnego, usługi rzemieślnicze w zakresie mechaniki i blacharstwa samochodowego;

3) towarzyszący sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami §6 ust. 5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 5MW-U: 23,0 m, w tym wysokość budynków:

- maksymalna: 20,0 m,

- minimalna: 15,0 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 6MW-U: 33,0 m, w tym wysokość budynków:

- maksymalna: 30,0 m,

- minimalna: 15,0 m,

c) geometria dachów: dachy płaskie,

d) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 25,0 m,

e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 4,5,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45 %,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35 %;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 35 m;

6) dopuszczenie realizacji garaży w bryle budynku mieszkalnego lub usługowego oraz jako wolnostojących garaży wielopoziomowych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi zdrowia, usługi biurowe i administracji, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu;

3) towarzyszący sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami §6 ust. 5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 16,5 m,

b) geometria dachów: płaskie,

c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 1,7,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 %,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 35 m;

6) dopuszczenie lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego w parterze budynku mieszkalnego;

7) dopuszczenie realizacji garaży w formie wielopoziomowych lub w bryle budynku mieszkalnego.

§ 20. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MN-MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu hurtowego, usługi kultu religijnego, usługi rzemieślnicze w zakresie mechaniki i blacharstwa samochodowego;

3) towarzyszący sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami §6 ust. 5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 12,0 m,

b) geometria dachów: dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°,

c) gabaryty projektowanej zabudowy - minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 10,0 m,

d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 1,2,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 %,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 16,0 m;

6) dopuszczenie wydzielenia maksymalnie 6 lokali mieszkalnych lub użytkowych w budynku.

§ 21. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi głównej (komunikacji drogowej publicznej);

2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja szynowa – tramwajowa;

3) towarzyszący sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami §13 ust. 3,

4) parametry ulicy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z częścią graficzną planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) liczba jezdni: dwie,

c) typ skrzyżowania: rondo jedno lub dwujezdniowe,

d) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

5) nakaz ochrony osi widokowych zgodnie z zapisem §8 ust. 1;

6) nakaz stosowania skoordynowanych (ujednoliconych) rozwiązań w pasie terenu pomiędzy istniejącym chodnikiem i drogą rowerową a przestrzenią ogólnodostępną wykształconą wzdłuż lokali użytkowych zlokalizowanych w granicy linii zabudowy w terenie 1MW-U, w zakresie: nawierzchni, obiektów małej architektury, oświetlenia;

7) nakaz koordynacji zagospodarowania w zakresie lokalizacji szpaleru drzew wyznaczonego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w terenie 1MW-U, z dopuszczeniem lokalizacji w terenie drogi.

8) dopuszczenie realizacji ogródków gastronomicznych przy granicy z terenem 1MW-U.

§ 22. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi zbiorczej;

2) towarzyszący sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami §13 ust. 3;

3) parametry ulicy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z częścią graficzną planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) liczba jezdni: jedna lub dwie,

c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

4) nakaz stosowania skoordynowanych (ujednoliconych) rozwiązań w pasie terenu pomiędzy istniejącym chodnikiem i drogą rowerową a przestrzenią ogólnodostępną wykształconą wzdłuż lokali użytkowych zlokalizowanych w granicy linii zabudowy w terenie 1MW-U, w zakresie: nawierzchni, obiektów małej architektury, oświetlenia;

5) nakaz koordynacji zagospodarowania w zakresie lokalizacji szpaleru drzew wyznaczonego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w terenie 1MW-U, z dopuszczeniem lokalizacji w terenie drogi.

6) dopuszczenie realizacji ogródków gastronomicznych przy granicy z terenem 1MW-U.

§ 23. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi dojazdowej;

2) towarzyszący sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami §13 ust. 3;

3) parametry ulicy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z częścią graficzną planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) liczba jezdni: jedna,

c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

4) nakaz realizacji chodnika w ciągu całej długości terenu drogi.

§ 24. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) towarzyszący sposób zagospodarowania:

a) komunikacja piesza i rowerowa,

b) obiekty małej architektury,

c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, w tym obiektów małej architektury 4,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5,0 %,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90,0 %;

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;

6) zakaz lokalizacji: bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług.

Rozdział 4.
Ustalenia dodatkowe i postanowienia końcowe

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sosnowca.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Sosnowcu

Załącznik nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Sosnowcu
z dnia ..... 2026 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 662 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538 ze zmianami), w związku z art. art. 67 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 ze zmianami),

Rada Miejska w Sosnowcu rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu w rejonie ulic: Ostrogórskiej i Rozwojowej

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 662 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zmianami),

Rada Miejska w Sosnowcu
rozstrzyga
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu w rejonie ulic: Ostrogórskiej i Rozwojowej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie Gmina Sosnowiec.

2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:

a) budżet Gminy Sosnowiec,

b) środki i fundusze zewnętrzne (pomocowe fundusze Unii Europejskiej, dotacje i pożyczki z funduszy krajowych),

c) partnerstwo publiczno-prywatne,

d) fundusze prywatne.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1483 ze zmianami).

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 538 ze zmianami), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu w rejonie ulic: Ostrogórskiej i Rozwojowej

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca jw. przystąpiono 25 czerwca 2026 r. zgodnie z Uchwałą Nr 453/XXIX/2026 Rady Miejskiej w Sosnowcu inicjującą przystąpienie do sporządzania planu.

Obszar projektu planu miejscowego obejmuje tereny położone na południe od ul. Białej, dla których już obowiązuje plan miejscowy – uchwała nr 77/IV/2019 z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie rzeki Przemszy, zmieniając jego ustalenia. Dla kwartału zabudowy położonego pomiędzy ul. Rozwojową, Białą, Ostrogórską i Rondem Zagłębia Dąbrowskiego dotychczas nie opracowano planu miejscowego.

Sporządzony miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu umożliwienie kontynuacji zabudowy mieszkaniowej na całym terenie po dawnym, rozebranym budynku Wydziału Farmacji Śląskiego Uniwersytetu Medycznego. Obecny właściciel nieruchomości zamierza zrealizować tam spójny zespół zabudowy mieszkaniowej, stanowiący pod względem architektonicznym i funkcjonalnym jednolitą całość.

Ponadto teren przy rondzie im. Zagłębia Dąbrowskiego budzi w ostatnim czasie stałe zainteresowanie inwestorów, co uzasadnia wprowadzenie jednoznacznych i spójnych zasad kształtowania tej przestrzeni (wcześniej nie objętej planem miejscowym). Obszar ten ma kluczowe znaczenie dla układu urbanistycznego centrum miasta, ponieważ zamyka osie widokowe ulic Małachowskiego i Sienkiewicza (otaczających ścisłe centrum miasta), a jednocześnie domyka tkankę śródmiejską. Wskazane uwarunkowania wymagają przyjęcia kompleksowych rozwiązań, które pozwolą na wykształcenie zabudowy tworzącej reprezentacyjną pierzeję ronda, a jednocześnie wyeksponują zakończenia osi widokowych za pomocą dominant - budynków.

Zapisy i ustalenia przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca*. Wyznaczone w studium kierunki rozwoju dotyczą lokalizacji terenów: usługowo-mieszkaniowe (UM), mieszkaniowe wielorodzinne z usługami (MW2), tereny dróg.

Plan miejscowy sporządzono w trybie określonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późniejszymi zmianami) przy zapewnieniu na każdym etapie udziału społeczeństwa tj.: zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki zobligowane do uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu, ogłoszono w miejscowej prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, stronie internetowej Urzędu Miejskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia z właściwymi jednostkami ustalonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

…

Art. 15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2026 poz. 583 z późniejszymi zmianami) określa obowiązkowe ustalenia, jakie powinien zawierać każdy plan miejscowy. Z uwagi na zakres miejscowego planu nie zawiera on wszystkich ustaleń wymienionych w 13 punktach wymienionych w ust. 2. Spowodowane jest to brakiem możliwości i potrzeb formułowania takich ustaleń, które wprost nie są związane z wyznaczonym obszarem.

W opracowanym dokumencie projektu ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca spełniono wszelkie wymogi wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w tym:

1.potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez określenie zasad zagospodarowania w tym wyznaczenie linii zabudowy;

2.walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad zagospodarowania;

3.wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu - poprzez określenie zasad ochrony środowiska w tym wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu występują dwa budynki objęte ochroną konserwatorską na mocy niniejszego planu;

5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze

szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) - poprzez ustalenie zasad zagospodarowania;

6. walory ekonomiczne przestrzeni związane są ze zmianą zasad zagospodarowania;

7. prawo własności zostało uwzględnione poprzez analizę i uwzględnienie aktualnego stanu własności;

8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez realizacji ustaleń planu i ich realizację;

9. potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez akceptację zaproponowanego sposobu zagospodarowania terenów;

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - dopuszczono lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

11.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało uwzględnione poprzez zawiadamianie o kolejnych etapach procedury sporządzania miejscowego planu na stronach internetowych miasta i BIP oraz umożliwienie składania uwag drogą elektroniczną;

12.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało uwzględnione poprzez zawiadamianie o kolejnych etapach procedury sporządzania miejscowego planu na stronach internetowych miasta i BIP;

13.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – wprowadzono zapisy odnoszące się do kwestii realizacji infrastruktury technicznej

14. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - nie dotyczy;

15. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - nie dotyczy;

16. ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały uwzględnione poprzez akceptację stanu istniejącego i dostosowanie zapisów planu do jego stanu i stanu zmieniającego się;

17. kształtowanie struktur przestrzennych, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – teren zlokalizowany w centralnej części miasta, w sąsiedztwie przystanków komunikacji miejskiej;

18. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotowy teren zlokalizowany jest przy węzłowych przystankach komunikacji publicznej, w zasięgu dogodnego dojścia do dworca kolejowego;

19. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało uwzględnione poprzez przyjęte ustalenia dopuszczające lokalizacje tras pieszych i rowerowych;

20. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz Dz. U. z 2005 r. Nr 17, poz. 141) lub na terenach pozostałych wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - lokalizacja obszaru planu znajduje się w centralnej dzielnicy silnie zurbanizowanej.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą nr 857/LI/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sosnowiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiły o konieczności realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem bieżących zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym,

W opracowanej analizie skutków finansowych stwierdzono, że po stronie gminy nie przewiduje się wydatków z tytułu realizacji zadań własnych gminy w związku z istniejącą infrastrukturą na danym terenie.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu w rejonie ulic: Ostrogórskiej i Rozwojowej zawiera wszystkie obligatoryjne elementy wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.