

Załącznik nr 4 do Prospektu Informacyjnego

opracowany na podstawie:

Uchwały nr 863/LII/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ul. gen. Władysława Andersa przyjętego uchwałą Nr 218/XXI/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2015 roku w zakresie ustaleń dla terenów G.31 U,UM, G.33 MW, G.34 MW, G.35 MN, G.38 MN oraz G.47 MW,U oraz dla terenów oznaczonych symbolami G.32 MW, G.KD13D, G.KD 16b X, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 7 stycznia 2022 r., poz. 200.

w zakresie obowiązku informacji wynikających z części III Załącznika do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) „INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU”.

Rozdział 1. Ustalenia wstępne.

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

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – rozumie się przez to niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ul. gen. Władysława Andersa przyjętego uchwałą Nr 218/XXI/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2015 roku w zakresie ustaleń dla terenów G.31 U,UM, G.33 MW, G.34 MW, G.35 MN, G.38 MN oraz G.47 MW,U oraz dla terenów oznaczonych symbolami G.32 MW, G.KD13D, G.KD 16b X, 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) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – rozumie się przez to obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcje zabudowy, a także sposób zagospodarowania oraz sposób użytkowania, ustalone na tym terenie;
- 7) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia oraz elementy zagospodarowania niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego takie jak budynki gospodarcze, wiaty, altany, oranżerie itp.;
- 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** – rozumie się przez to zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących oraz zabudowę, dla której wydano prawomocne pozwolenie na budowę lub uzyskała milczącą zgodę w trybie zgłoszenia, w obszarze planu na dzień jego uchwalenia;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 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 i instalacje zewnętrzne) 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, urządzenia OZE 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;

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

a) **maksymalną wysokość zabudowy** – pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony w metrach od najniższego poziomu terenu przylegającego do tego obiektu do najwyższego jego punktu, a w przypadku obiektów budowlanych będących budynkami – maksymalną wysokość budynku, wyrażoną w metrach, mierzoną stosownie do przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

b) **geometrię dachów** – rodzaj i kształt dachów (w szczególności dach płaski, jedno- lub wielospadowy, symetryczny, uskokowy, pilasty itd.), w tym kąty nachylenia połaci dachowych,

c) **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),

d) **wskaźnik intensywności zabudowy** – który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy istniejących i projektowanych budynków do powierzchni działki budowlanej,

e) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – który wyraża procentowy udział powierzchni zabudowy istniejących i projektowanych budynków do powierzchni działki budowlanej,

f) **powierzchnię biologicznie czynną** – wyrażoną jako procentowy udział w całkowitej powierzchni działki budowlanej nawierzchni, którą należy rozumieć jako teren biologicznie czynny, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

15) **usługach i zabudowie usługowej** – rozumie się przez to funkcje budynków i terenów – w niniejszym planie – w dziedzinach: handlu, gastronomii, administracji (budynki administracyjne i biurowe), wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia i opieki społecznej, wychowania, kultury, nauki, szkolnictwa i oświaty, sportu i rekreacji, rozrywki, turystyki, usług pocztowych, rzemiosła, obsługi komunikacji, wystawiennictwa, instytucji finansowych oraz ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy;

16) **usługach podstawowych** – rozumie się przez to funkcje terenów i budynków związanych bezpośrednio z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową, realizujących usługi z zakresu handlu, gastronomii, szkolnictwa, wychowania, ochrony zdrowia, sportu, kultury i rozrywki, 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, komis samochodowe, warsztaty samochodowe, punkty sprzedaży detalicznej: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, usługi związane z gospodarowaniem odpadami, usługi związane z logistyką, otwarte składy materiałów budowlanych, sypkich, płynnych;

17) **zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności** – rozumie się przez to budynki w zabudowie jednorodzinnej oraz budynki mieszkalne wielorodzinne, w których dopuszcza się wydzielanie do 9 lokali w budynku lub jego wydzielonej samodzielnej części posiadającej osobny dostęp komunikacyjny (np. osobna klatka schodowa);

18) **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;

19) **zieleni izolacyjnej** - rozumie się przez to tereny zieleni w postaci pasów zieleni wysokiej, średniej

i niskiej w celu łagodzenia uciążliwości powodowanych przez drogi lub zabudowę (powodujące hałas, zanieczyszczenia powietrza i degradujące krajobraz);

20) **dachach płaskich** - rozumie się przez to dach lub stropodach jedno- lub wielopołaciowy o spadach do 12 stopni.

Rozdział 2.

Przepisy 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 na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) wyznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy dotyczą obowiązku lokalizowania w ich granicy budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego planowanego na działce budowlanej,
- c) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”,
- d) maksymalną wysokość zabudowy innej niż budynki - 20,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
- b) lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami,
- c) lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją placu budowy;

3) dopuszcza się:

- a) dla zabudowy w formie zespołu budynków przyległych (zabudowa bliźniacza lub szeregową) kontynuowanie sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od jej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, w przypadkach, w których takie usytuowanie zabudowy występuje w stanie istniejącym,
- b) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej od strony działki sąsiedniej, w przypadkach, w których takie usytuowanie zabudowy występuje na sąsiedniej działce w stanie istniejącym.

2. W zakresie stosowania rozwiązań architektonicznych dla budynków nowo wznoszonych oraz istniejących, ustala się:

1) dla materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego:

- a) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, 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, perforowanych, blachodachówki, przy czym zakazane jest wykończenie ocynkowane jako widoczne;

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

a) na elewacjach budynków:

- nakaz stosowania barw 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,
- zakazuje się stosowania barw wybijających się z krajobrazu, to jest jaskrawych o wysokim nasyceniu, szczególnie w kolorze: niebieskim, żółtym, fioletowym, różowym,

b) na 20% powierzchni elewacji budynku dopuszcza się możliwość stosowania barw o wysokim nasyceniu bez ograniczenia barwowego jako elementy akcentujące,

c) ograniczenia kolorystyczne wskazane powyżej nie dotyczą odcieni szarości oraz naturalnych kolorów materiałów: metalu (typu aluminium, miedź, Cor-Ten), drewna, szkła, ceramiki, kamienia,

- d) dla detalu architektonicznego i towarzyszącego (takiego jak: balustrady, kraty, osłony, rynny, obróbki) - barw neutralnych: bieli, szarości, czerni lub barw w tej samej tonacji jak kolor elewacji, dachu; dopuszcza się inną kolorystykę balustrad i osłon przeciwsłonecznych, jako akcent kolorystyczny,
- e) dla dachów - kolorystyki w odcieniach: szarości, czerni, brązów, naturalnej czerwieni (dla elementów ceramicznych), czerwono-brązowym,
- f) nakaz ujednolicenia kolorystycznego obiektów zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej.

3. W odniesieniu do istniejących obiektów budowlanych:

- 1) których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego 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) urządzeń infrastruktury technicznej, dla których parametr maksymalnej wysokości zabudowy jest przekroczony w stosunku do ustaleń planu, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych (w tym przebudowy, odbudowy) utrzymujących istniejącą wysokość obiektu.

4. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi/ulicy należy wykorzystywać wyłącznie dla: 1) dojazdów i dojeżdż do budynków, parkingów oraz innych utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, w tym terenowych schodów i pochylni; 2) urządzeń infrastruktury technicznej;

3) wizualnie przysłoniętych miejsc na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych; 4) elementów ogrodzenia; 5) obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej. z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

5. W granicach każdego terenu przeznaczonego pod zabudowę jako uzupełniający sposób zagospodarowania dopuszcza się, jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, lokalizację: 1) dojazdów; 2) komunikacji pieszej i rowerowej; 3) parkingów; 4) zieleni urządzonej i izolacyjnej; 5) obiektów małej architektury; 6) obiektów spełniających kryterium określone w § 3. ust. 1 pkt 7, stosownie do realizowanego przeznaczenia, takich jak: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, oranżerie itp; 7) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

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

7. Gabarytów projektowanych budynków, tj. minimalnej szerokości elewacji frontowej, dla obiektów uzupełniającego sposobu zagospodarowania nie ustala się.

§ 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, c) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych, d) uwzględnienie wymagań „Programu ochrony powietrza dla terenu województwa śląskiego”, w tym ograniczeń przyjętych uchwałą Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 r., e) zakaz stosowania materiałów pyłących (w szczególności żużli energetycznych) do utwardzania docelowych (trwałych) nawierzchni dróg i miejsc postojowych;

2) w zakresie ochrony przed hałasem – obowiązek uwzględnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, to jest:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej U,UM przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz dla terenu zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności MNn przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

a) zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych, b) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i rozpadowych w ramach własnej nieruchomości lub ich retencjonowanie.

2. Wyznacza się strefy sanitarne od cmentarza, w obszarze których ustala się:

a) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m w obszarze, której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

b) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m - w obszarze, której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności nie podłączanych do sieci wodociągowej oraz zakaz lokalizacji studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu. Nie ustala się.

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

§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych. Nie ustala się.

§ 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 w całości :

a) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Sosnowiec”,

b) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn w pokładach z grupy 800”,

c) w zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Bytom” wraz z obszarem ochronnym.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Nie dotyczy

§ 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 dróg, ustala się lokalizację dróg, w tym 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, w zależności od potrzeb i uwarunkowań terenowych.

3. W granicach każdego terenu drogi jako uzupełniający sposób zagospodarowania, jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację:

1) parkingów; 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej; 3) obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych; 4) urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Jako uzupełnienie sieci terenów dróg określonych niniejszą uchwałą, dopuszcza się w obszarze planu realizację niewydzielonych dojazdów i dojść, ciągów pieszych, pieszo-jezdnym, dróg rowerowych, placów, umożliwiających prawidłową realizację ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

5. Poza opisanymi planem ulicami, ustala się zachowanie i realizację niezbędnych dojazdów, o szerokości minimum 7 m, zapewniających bezpieczeństwo pożarowe i dostęp karetki pogotowia, a także miejsc postojowych umożliwiających prawidłową realizację ustaleń planu.

6. Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy zapewnić stanowiska postojowe przeznaczone dla samochodów osobowych w celu zapewnienia właściwej obsługi nowych obiektów, 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 wielorodzinnej MW – minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny; 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny; 3) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności MNn– minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym i minimum 1,5 stanowiska postojowego na każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym; 4) dla zabudowy usługowej U – minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej oraz minimum 1 stanowisko postojowe na 5 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie; 5) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej U,UM – minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej części usługowej oraz minimum 1 stanowisko postojowe na 5 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie a dla części mieszkaniowej minimum 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny; 6) w ramach każdych 25 stanowisk postojowych obsługujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową należy zapewnić minimum 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie dotyczy parkingów grupujących mniej niż 10 stanowisk oraz stref zamieszkania i ruchu, o których mowa w przepisach odrębnych o drogach publicznych; 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakaz realizacji miejsc ogólnodostępnych w ilości 0,4 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny na terenie przeznaczonym dla całej inwestycji; 8) zakaz bilansowania miejsc postojowych dla danej inwestycji w ramach ogólnodostępnych terenów.

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

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

9. 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 według poniższych wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – minimum 1 miejsce na 5 mieszkań,

2) dla zabudowy usługowej z zakresu: a) handlu detalicznego – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni sprzedaży, b) gastronomii, rzemiosła, administracji (budynki administracyjne i biurowe), instytucji, siedzib, usług innych o podobnym charakterze – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, c) nauki, szkolnictwa i oświaty – minimum 5 miejsc na 100 studentów/uczniów, d) ochrony zdrowia i opieki społecznej – minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, przy czym dla szpitali minimum 2 stanowiska na 100 łóżek,

§ 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, odbudowy oraz w razie potrzeby likwidacji (odłączenia, rozbiórki) pod warunkiem zachowania ciągłości danego systemu;

2) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z urządzeniami źródłowymi.

2. W zakresie zaopatrzenia 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) realizację 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, w tym zagospodarowania w obiektach budowlanych i urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego na działce.
4. W zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się:
 - 1) wykorzystanie istniejącego 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;
 - 3) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
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) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy urządzeń nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
 - 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 z obszaru objętego planem, 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 wewnętrznym 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.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsca na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 2) obowiązek stosowania zakazu ustalonego w § 6 ust. 1 pkt 2 lit b.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem Ga.31 U,UM:

- 1) Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i zabudowy usługowo–mieszkaniowej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ujętymi w § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 20,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 20,0 m z dopuszczeniem realizacji dominanty przestrzennej o wysokości do 25 m, b) geometria dachów: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°, c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 20,0 m, d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 3,0,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60,0%;
- 4) realizacja miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikami § 13 ust. 6 uchwały, przy czym dla zabudowy usługowo–mieszkaniowej obowiązek realizacji minimum 50% wymaganych miejsc postojowych w strukturze budynku.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Ga.32 MW:

- 1) Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ujętymi w § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 18,0 m, b) geometria dachów: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°, c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 20,0 m, d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 2,2, e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50,0;
- 4) realizacja miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikami § 13 ust. 6 uchwały, przy czym dla zabudowy usługowo–mieszkaniowej obowiązek realizacji minimum 60% wymaganych miejsc postojowych w strukturze budynku;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe, przy czym powierzchnia usług w budynku nie może przekraczać 10% powierzchni użytkowej budynku.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Ga.33 MW, Ga.34 MW:

- 1) Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ujętymi w § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 12,0 m, b) geometria dachów: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°, c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 20,0 m, d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 2,2,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50,0%,
- 4) realizacja miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikami § 13 ust. 6 uchwały, przy czym dla zabudowy usługowo–mieszkaniowej obowiązek realizacji minimum 60% wymaganych miejsc postojowych w strukturze budynku;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe, przy czym powierzchnia usług w budynku nie może przekraczać 10% powierzchni użytkowej budynku.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Ga.35 MN, Ga.47 MN:

- 1) Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania (budynki gospodarcze, wiaty, altany, oranżerie) zgodnie z ustaleniami ujętymi w §6 ust. 5 z zastrzeżeniem maksymalnej wysokości do 3m;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy 8,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 8,0 m,
- b) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°, c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 9,0 m, d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0, e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50,0%,
- 4) realizacja miejsc postojowych – zgodnie ze wskaźnikami § 13 ust. 6 uchwały, przy czym dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej obowiązek realizacji minimum 50% wymaganych miejsc postojowych w strukturze budynku;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu, za wyjątkiem istniejących zjazdów do istniejących w dacie przyjęcia niniejszej uchwały budynków mieszkalnych, od strony południowej terenu;
- 8) w pasie terenu zlokalizowanego w jego wschodniej części pomiędzy linią rozgraniczającą a wyznaczoną linią zabudowy ustala się zakaz lokalizacji dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc postojowych przeznaczając ten teren w całości pod zieleni urządzoną.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Ga.38 MNn:

- 1) Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ujętymi w § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 11,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 11,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°, c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 9,0 m, d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,6, e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50,0%,

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Ga. KD13W ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – teren drogi wewnętrznej; uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami ujętymi w § 13 ust. 3; nakaz realizacji drogi rowerowej relacji północ-południe; parametry ulicy: a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, b) ilość jezdni: 1, c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Ga. KD16a X ustala przeznaczenie: tereny komunikacji - teren ciągu pieszego i rowerowego; przewody i urządzenia infrastruktury technicznej; zieleni.

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim przedstawione zgodnie z numeracją planu:

22 218/XXI/2015 29.10.2015 Miejscowy plan zagospodarowania Dz. Urz. Woj.5.12.2015 r. przestrzennego miasta Sosnowca Śl. dla obszaru położonego w rejonie 2015.5890 ulicy: gen. Władysława Andersa. 20.11.2015 r.

22.1 837/LIX/2018 22.03.2018 Zmiana miejscowego planu Dz. Urz. Woj.19.04.2018 r. zagospodarowania przestrzennego Śl. miasta Sosnowca dla obszaru 2018.2195 położonego w rejonie ul. gen. 4.04.2018 r. Władysława Andersa przyjętego uchwałą Nr 218/XXII/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2015 roku, dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem G.16 ZD **22.2** 863/LI/2021 29.12.2021 Zmiana miejscowego planu Dz. Urz. Woj.22.01.2022 r. zagospodarowania przestrzennego Śl. 2022.200 miasta Sosnowca dla obszaru 7.01.2022 r. położonego w rejonie ul. gen. Władysława Andersa przyjętego uchwałą Nr 218/XXI/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2015 roku w zakresie ustaleń dla terenów G.31 U,UM, G.33 MW, G.34 MW, G.35 MN, G.38 MN oraz G.47 MW,U oraz dla terenów oznaczonych symbolami G.32 MW, G.KD13D, G.KD 16b X

32.2 1061 /LXVI I/2022 24.11.2022 r

miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ulic: Gabriela Narutowicza, Kombajnistów i 3 Maja, zatwierdzonego Uchwałą nr 589/XLV/2017 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 kwietnia 2017 r., dla terenu wyznaczonego na załączniku graficznym

1. zmiana miejscowego planu Dz. Urz. Woj.21.12.2022 zagospodarowania przestrzennego Śl. miasta Sosnowca dla obszaru 2022.7891 6.12.2022 r
położonego w rejonie ulicy Kombajnistów przyjętego Uchwałą nr 589/XLV/2017 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 kwietnia 2017r. wraz ze zmianami, w zakresie zapisów dla terenów oznaczonych symbolami: Fb.15.U, MN i Fb. 17U,MN,

2. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ulicy gen. Władysława Andersa przyjętego Uchwałą nr 218/XXI/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 października 2015r. w zakresie ustaleń dla terenu G.37MN
zmieniony przez mpzp nr: miejskiej-w-sosnowcu-z-dnia-27-kwietnia-2017-r-w-32.1, 37.1, 32.2 sprawie-miejscowego-plan.html)

Obowiązujący łącznie z mpzp nr: 32,37
uchwała (/a,539843,uchwała-nr-368xx2019-rady-miejskiej-w-sosnowcu-z-dnia-18-grudnia-2019-r-w-sprawie-zmiany-miejscowego.html)

Obowiązujący łącznie uchwała z mpzp nr: 22,32 (<https://www.bip.um.sosnowiec.pl/a,549842,uchwała-nr-1061lxvii2022-rady-miejskiej-w-sosnowcu-z-dnia-24-listopada-2022-r-w-sprawie-zmiany-miejscowego.html>)

35 821/LIX/2018 22.02.2018 Miejskowy plan zagospodarowania Dz. Urz. Woj.25.06.2018 r. przestrzennego miasta Sosnowca Śl. dla obszaru w rejonie ulicy gen. 2018.1459 Mariusza Zaruskiego. 6.03.2018 r.

35.1 898/LIV/2022 24.02.2022 r. Zmiana miejscowego planu Dz. Urz. 21.03.2022 zagospodarowania przestrzennego Woj. Śl. dla obszaru położonego w rejonie 2022.1463 ulicy Gen. Mariusza Zaruskiego 7.03.2022 r. przyjętego Uchwałą nr 821/LIX/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 22 lutego 2018 roku w zakresie ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: FF.40 MN,U, FF.39 U, FF.KD18 W

35.2 974/LXI/2022 13.07.2022 r. Zmiana miejscowego planu 23.08.2022 zagospodarowania przestrzennego Dz. Urz. Woj. miasta Sosnowca dla obszaru Śl. położonego w rejonie ul. Gen. Mariusza Zaruskiego, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Sosnowcu Nr 821/LIX/2018 z dnia 22 lutego 2018 r. w zakresie terenów oznaczonych
2022.5172 9.08.2022 r.

Obowiązujący uchwała (/a,532506,uchwała-nr-821ix2018-rady-częściowo-zmieniony miejskiej-w-sosnowcu-z-dnia-22-lutego-2018-r-w-przez mpzp nr: 35.1, 35.2 sprawie-miejscowego-planu-.html)

uchwała (/a,546643,uchwała-nr-898liv2022-rady-Obowiązujący łącznie miejskiej-w-sosnowcu-z-dnia-24-lutego-2022 r w z mpzp nr 35 sprawie-zmiany-miejscowego.html)

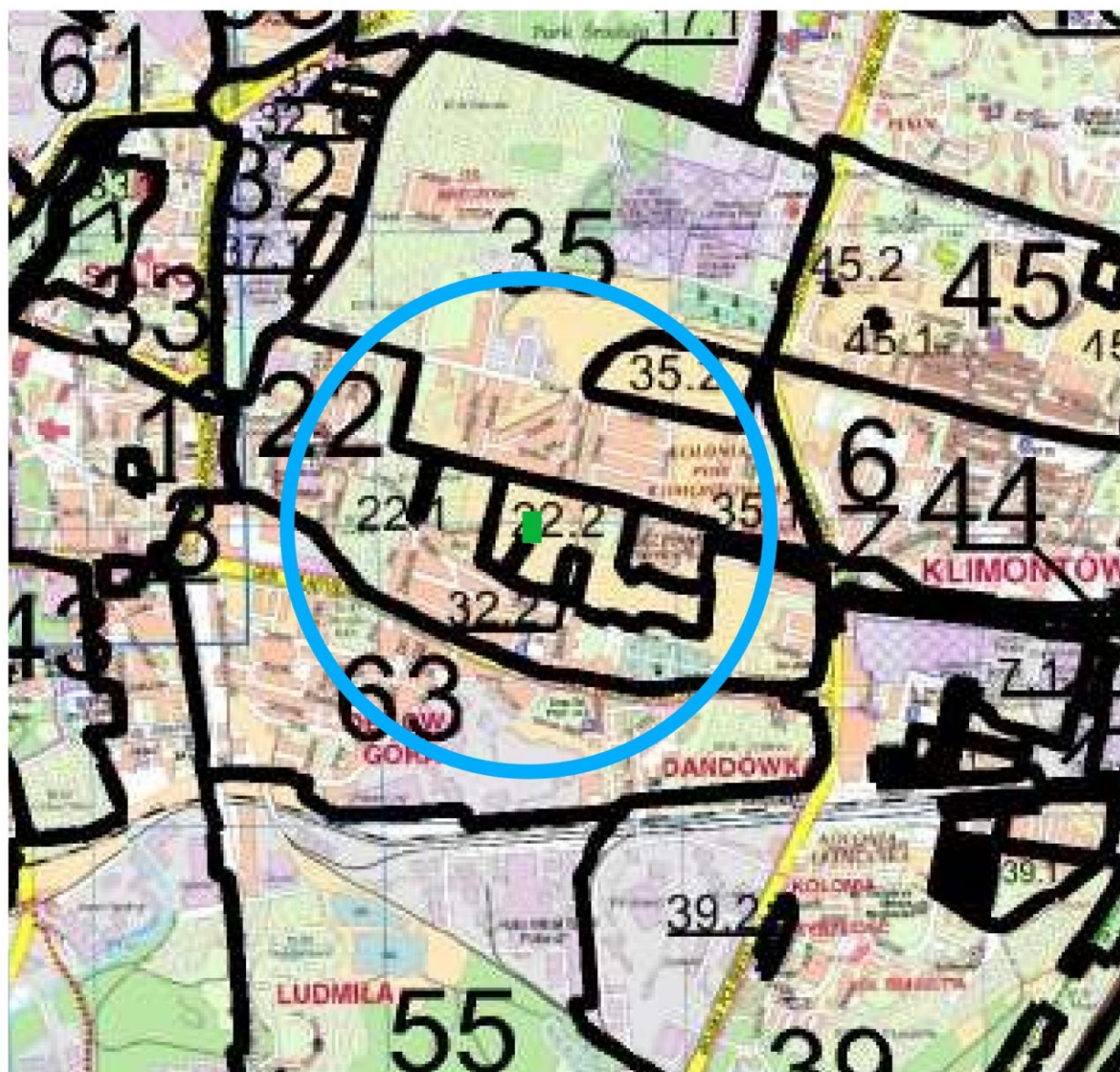
Obowiązujący łącznie z uchwałą mpzp nr 35 (<https://www.bip.um.sosnowiec.pl/a,548256,uchwała-nr-9741xi2022-rady-miejskiej-w-sosnowcu-z-dnia-%2013-lipca-2022-r-w-sprawie-zmiany-miejscowego-.html>)

63 1345/LXXXV/2024 25.01.2024 r. Miejskowy plan zagospodarowania Dz. Urz. Woj. przestrzennego miasta Sosnowca Śl. dla obszaru w rejonie 2024.1201 ulic Stanisława Mikołajczyka, gen. 07.02.2024 Władysława Andersa, Wojska r. Polskiego i Niweckiej

28.02.2024 Obowiązujący: częściowo - uchwała Rozstrzygnięcie Nadzorcze(<https://www.bip.um.sosnowiec.pl/api/files/1289752>) NR W111.4131.1.13.2024 Wojewody Śląskiego z rozstrzygnięcie nadzorcze dnia 4.03.2024 Dz. Urz. (<https://www.bip.um.sosnowiec.pl/api/files/1289750>) Woj. Śl. 2024.2012 11.03.2024 Obowiązujący: częściowo - uchwała Rozstrzygnięcie Nadzorcze(<https://www.bip.um.sosnowiec.pl/api/files/1289755>) NR 'F111.4131.1.14.2024 Wojewody Śląskiego z dnia 4.03.2024 Dz. Urz. Woj. Śl. 2024.2013 11.03.2024 Obowiązujący: częściowo - uchwała (/api/files/1289756) Rozstrzygnięcie Nadzorcze NR rozstrzygnięcie nadzorcze (/api/files/1289757) W111.4131.1.17.2024 Wojewody Śląskiego z dnia 4.03.2024 Dz. Urz. Woj. Śl. 2024.2015 11.03.2024 zastąpił mpzp nr 20, 20.1,21; rozstrzygnięcie nadzorcze (<https://www.bip.um.sosnowiec.pl/api/files/1289753>)

Załącznik nr 5.

Szkic koncepcji zagospodarowania terenu.



Legenda:

-  Obszar w odległości 1 km
-  Przedsięwzięcie deweloperskie