

Niegdyś prężnie działający zakład, a dziś dogorywający kolos, który niestety umarł na naszych oczach. Takim mianem można określić dzisiejszą Hutę Buczek w Sosnowcu, która powstała w 1961 roku na mocy połączenia dwóch hut: Katarzyna oraz Towarzystwa Akcyjnego Sosnowieckich Fabryk Rur i Żelaza.

Historia zakładu sięga aż 1881 roku, kiedy Sosnowiec nie miał jeszcze praw miejskich. Gliwicki przemysłowiec Huldczyński zainicjował we wsi Sielec działanie Walcowni Żelaza i Rurkowni. W tym samym czasie górnośląski koncern Vereinigte Koenigs und Laudahutte utworzył po sąsiedzku Hutę Katarzyna. Zakłady funkcjonowały obok siebie przed długi czas. Przetwały obie wojny światowe. W połowie lat 90-tych w ramach Programu Powszechnej Prywatyzacji, zakład został przekształcony w jednoosobową Spółkę Skarbu Państwa. Od 1995 do 2003 roku z Huty Buczek wyodrębniono kilka odrębnych spółek. Jedną z nich obecnie jest w likwidacji – właśnie dobiegło końca wyburzenie kilkunastu budynków należących do spółki Quamiro. Od kilku lat mówiło się o wybudowaniu w tym miejscu osiedla mieszkaniowego. Być może dlatego, że obecny właściciel terenu Dariusz Wechta, prezes Quamiro, jest znanym deweloperem.

To mniej więcej pokrótce historia tego wspaniałego miejsca położonego przy ulicy Staszica w Sosnowcu, na pograniczu miast Sosnowca i Będzina. Poniżej zamieszczam pasek czasu aby każdy mógł zobaczyć, jak na przestrzeni czasu rozwijało się to miejsce.



Huta Katarzyna - fotopolska.eu

Ze względu na fakt, iż jakieś kilka miesięcy temu pojawił się wątek budowy centrum logistycznego (CL) Panattoni Europe na terenie byłej huty Buczek, pośród mieszkańców Sosnowca wybuchło poruszenie, bowiem okazało się, że Quamiro nie będzie jednak inwestować przy ul. Staszica w Sosnowcu w mieszkania. [Wyborcza](#) napisała wtedy “Zdaniem jednego z mieszkańców, który przekazał nam informację o możliwej inwestycji Panattoni Europe na Konstancyńwie, lokalizacja centrum logistycznego w tym miejscu wydaje się nieco kontrowersyjna ze względu na bliskość centrum. Urzędnicy nie podzielają jednak tych obaw: ich zdaniem miejsce jednego zakładu pracy po prostu zajmie drugi”. Na wpisie w

lokalnej gazecie jednak się skończyło. Nikt nie poruszył tego wątku dalej, trudno powiedzieć dłużej, a lokalne strony biorące udział w postępowaniu mówiąc krótko się dezaktywowały. Ja o wątpliwościach dotyczących zagospodarowania terenu Huty Buczek dowiedziałem się przez przypadek, gdy na fejsbuku w listopadzie zawiązała się grupa **PANATTONI PROTEST**, do której zostałem zaproszony. Tam w bardzo szybkim czasie zorientowałem się mniej więcej, o co chodzi. Z drugiej strony patrząc na dość małą wiedzę protestujących na temat planowania przestrzennego i moje zamiłowanie do obiektów przemysłowych, postanowiłem bliżej przyjrzeć się sprawie. Po kilku dniach grzebania w necie, rozmów na forum z uczestnikami protestu i powiązaniu kilku mniej lub bardziej istotnych faktów, zrozumiałem, że tej sprawy nie można po prostu tak zostawić dalszemu przypadkowi i trzeba opowiedzieć się jasno po którejś stronie sporu.



Foto: Addic7ed Empire / Onet

Ze względu na to, iż temat jest dość obszerny i wielowątkowy, postanowiłem rozbić go na kilka rozdziałów. Inne podejście byłoby dość ogólnikowe i wprowadziłoby jeszcze większy zamęt, niż ten wykreowany w mediach do tej pory. Po kilku dniach swojego własnego dochodzenia zorientowałem się, że sprawa mimo, iż wiele osób uważa, że już jest przegrana, ma szanse na odwrócenie losów. Oczywiście wymaga to szerszego zaangażowania, ale w to chyba protestujący wciąż wierzą.



Foto: Addic7ed Empire / Onet

Zacznę od chyba najważniejszego wątku, który pojawiał się pośród forumowiczów czyli sensu budowy centrum logistycznego w "centrum miasta". Posłużę się tutaj kilkoma opracowaniami, do których udało mi się dotrzeć m.in "UWARUNKOWANIA LOKALIZACJI CENTRÓW LOGISTYCZNYCH W POLSCE" autorstwa Ireneusz JĘDRA, Jacek BOROWIAK oraz "LOKALIZACJA CENTRÓW LOGISTYCZNYCH A REGIONALNA POLITYKA PRZESTRZENNA" autorstwa Anna BAZAN-KRZYWOSZAŃSKA, Andrzej ŁĄCZAK, Maria MRÓWCZYŃSKA, Marta SKIBA.

## DETERMINANTY LOKALIZACJI CENTRÓW LOGISTYCZNYCH

Fechner w swoich badaniach przedstawił trzy modele inicjowania budowy centrów logistycznych. Zakładają one naturalne mechanizmy formowania się koncepcji centrum logistycznego jako konsekwencji rozwoju gospodarczego i czasu, w którym osiąga się określone zapotrzebowanie na usługi logistyczne oraz politycznie wspomagane, tworzące warunki, zachęty i udogodnienia dla inwestorów - przedsiębiorstw logistycznych, produkcyjnych i handlowych do podejmowania działalności w tym właśnie miejscu. W modelu politycznie wspomaganym główną rolę odgrywają: stan i dostępność infrastruktury transportowej oraz odpowiednio przygotowane grunty z ofertą zasiedlenia, która musi być dla inwestorów korzystniejsza niż w innych lokalizacjach. O dostępności komunikacyjnej danego obszaru świadczy nie tylko przebieg linii transportowych, jak autostrady, które mimo wielkiego znaczenia w optymalizacji przepływu ludzi i towarów, nabierają znaczenia poprzez wyznaczone miejsca przekierowania ruchu o rozszerzonej ofercie dodatkowych funkcji. Wiele opracowań z zakresu inżynierii i bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz analiz poświęconych przepływowi ruchu drogowego wskazuje, że **węzeł komunikacyjny jest warunkiem koniecznym**, choć niewystarczającym do lokalizacji centrum logistycznego, a **wartość węzła transportowego wynika z hierarchii ciągów komunikacyjnych** i ich

nadrzędności względem linii kolejowych. W literaturze przedmiotu wybór lokalizacji centrum logistycznego wiąże się z doбором wielu kryteriów warunkujących powstanie złożonego przedsięwzięcia (**węzły transportu drogowego i kolejowego, gęstość regionalna sieci transportowej, jej przepustowość i standardy jakościowe, rynek pracy, uwarunkowania polityczne**). Rozróżnia się centra lokalne (promień oddziaływań 5 - 8 km), regionalne (promień oddziaływań 50 - 80 km) i międzynarodowe (promień oddziaływań 500 - 800 km). Wielkość obszaru centrum logistycznego powinna zależeć od potencjalnej wielkości ładunku, jak również charakteru przewidywanych usług logistycznych. Dobrze rozwinięte europejskie centra logistyczne, działające w przestrzeni publicznej, zajmują zazwyczaj od 100 ha do 150 ha, choć największe z nich zaplanowane są na powierzchni ponad 400 ha. Cechy topograficzne, zagospodarowanie terenu, rodzaj stosunków własnościowych, a także stan wykorzystania potencjału inwestycyjnego mają istotny wpływ na koszty i czas przygotowania inwestycji.

## **PROCEDURA PLANISTYCZNA W POLSKIEJ POLITYCE PRZESTRZENNEJ**

Aktualne regulacje prawne w Polsce, dotyczące planowania przestrzennego, opierają się na zapisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą za prowadzenie polityki rozwoju przestrzennego na poziomie lokalnym odpowiadają przede wszystkim **gminne samorządy terytorialne**. W ich kompetencjach leży również odpowiedzialność za **ład przestrzenny, zrównoważony rozwój oraz ochronę dóbr kultury i środowiska naturalnego**. Fundamentem, na którym zbudowano cały system regulacji dotyczących planowania przestrzennego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tylko ten dokument wg wielu specjalistów z dziedziny planowania przestrzennego stanowi tak naprawdę **podstawę do podejmowania decyzji o budowie tego typu obiektów budowlanych**. Pozostałe akty planistyczne mogą wpływać pośrednio na treść lokalnych planów rozwoju.

W polskim systemie planowania przestrzennego powstawanie centrów logistycznych warunkuje:

a) na poziomie gminy:

- art. 9 ust. 4 ustawy pzp - pośrednio poprzez ustalenia planu miejscowego, którego zapisy opierają się na ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jako dokumencie określającym kierunki polityki przestrzennej gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego;
- po stwierdzeniu zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

b) na szczeblu regionalnym/wojewódzkim:

- art. 38 ustawy pzp - zgodność inwestycji z planem zagospodarowania przestrzennego województwa;

c) na poziomie krajowym:

- art. 46 ustawy pzp - zgodność z krajową polityką zagospodarowania przestrzennego;

W celu umożliwienia realizacji celów krajowych i regionalnych oraz przepisów szczególnych, dotyczących polityki przestrzennej, zakłada się, że zapisy muszą zawierać:

- na poziomie krajowym: programy uwzględniające zadania, które służą realizacji celów publicznych przygotowane przez centralne organy rządowe,
- na szczeblu wojewódzkim: programy wojewódzkie, które obejmują zadania, służące realizacji celów publicznych z budżetu wojewódzkiego (Urząd Wojewódzki) i samorządowego (Urząd Marszałkowski).

Programy służące interesom publicznym wymagają wprowadzenia zapisów do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy wprowadza się w drodze negocjacji.

Rejestr zadań rządowych, wojewódzkich i samorządowych umożliwiających wprowadzenie programów służących celom publicznym jest zarządzany przez marszałka województwa.

Jeżeli przedmiotem planowania jest centrum logistyczne, które **nie kwalifikuje się do statusu inwestycji o znaczeniu publicznym**, wprowadzenie inwestycji do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wymaga zwyczajowej procedury i dotyczy:** wyboru konkretnej lokalizacji dla przyszłych inwestycji i nabywania praw do terenu, ustalenia zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, planem zagospodarowania przestrzennego województwa i wprowadzenia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedura na uzyskanie pozwolenia na budowę może być rozpoczęta (rzeczywiste inwestycje mogą się rozpocząć) po przygotowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sama procedura od ogłoszenia, przygotowania, przystąpienia i przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, trwa od jednego do 3 lat, a czasami nawet dłużej.

## LOKALIZACJA

Lokalizacja każdego obiektu logistycznego powinna podlegać szczegółowym badaniom zarówno obliczeniowym jak i logistycznym. Szczególnie takie obiekty jak centra logistyczne, które zajmują bardzo duże obszary powierzchniowe i wymagają bogato wyposażonego zaplecza wraz z infrastrukturą drogową, powinny być bardzo dokładnie zlokalizowane. Tendencje lokalizacji centrów logistycznych, jak również większych magazynów centralnych w Polsce, opierają się na 3 koncepcjach:

- pierwsza zakłada rozlokowanie centrów logistycznych w pobliżu Transeuropejskich Korytarzy Transportowych przebiegających przez Polskę,
- w pobliżu obszarów miejskich,
- lokalizacja centrów logistycznych w portach morskich.

W każdej z tych koncepcji występuje szereg parametrów decydujących lub mających wpływ na podjęcie ostatecznej decyzji odnośnie usytuowania obiektu magazynowego lub całego centrum logistycznego.

## CZYNNIKI WARUNKUJĄCE LOKALIZACJĘ CENTRÓW LOGISTYCZNYCH

Szereg czynników rozpatrywanych podczas lokalizacji centrum logistycznego w większym



lub mniejszym stopniu ma wpływ na podjęcie ostatecznej decyzji. Ze względu na rosnące w miarę rozwoju gospodarczego spektrum czynników lokalizacji, w literaturze wprowadza się umowne podziały, które mają na celu uporządkowanie wiedzy na ten temat.

Przykładowo czynniki lokalizacji można podzielić ogólnie na trzy grupy, tj. na:

- czynniki natury przyrodniczej (surowce, działka ziemi, bariery ekologiczne),
- czynniki ekonomiczno-techniczne (rynek zbytu, siła robocza, korzyści aglomeracji),
- czynniki społeczno-polityczne (społeczne, polityczne, strategiczno-wojskowe).

Metodologia planowania centrów logistycznych obejmuje:

- procedury planistyczne,
- techniki planowania,
- analizy i kryteria oceny.

Uwzględniając kryterium mierzalności czynników lokalizacji można wyróżnić:

- czynniki miękkie (niemierzalne) - jakość środowiska antropogenicznego i naturalnego, uczestnictwo obywateli w działaniach publicznych, patriotyzm lokalny;
- oraz czynniki twarde (mieralne) - położenie geograficzne regionu i jego cechy topograficzne, dostęp do szeroko pojętej infrastruktury (np. edukacyjnej, naukowej, prawnej, administracyjnej oraz wydajność i jakość funkcjonowania tej infrastruktury), umiejscowienie i powiązanie z zewnętrzną siecią usług infrastruktury technicznej, wielkość, jakość i różnorodność kapitału ludzkiego, struktura branżowa, rozmiary i typ własności istniejących podmiotów gospodarczych.

Podsumowując - patrząc na lokalizację centrum logistycznego jako przedsiębiorstwa, do głównych czynników warunkujących lokalizację należy zaliczyć:

- transport,
- bazę surowcową, rynek zbytu,
- zagospodarowanie infrastrukturalne (możliwość wspólnego użytkowania infrastruktury przez grupę podmiotów gospodarczych),
- zasoby pracy (możliwości pozyskania pracowników),
- baza energetyczna,
- zasoby wody,
- aglomerację.

Na podstawie przedstawionych powyżej czynników można stwierdzić, iż lokalizacja centrum logistycznego w dużej mierze jest uzależniona od zaangażowania sektora publicznego i prywatnego w realizację inwestycji. Ważne jest również **nastawienie i współpraca lokalnych władz w realizację zaplanowanej inwestycji**, możliwości wykorzystania istniejących warunków zewnętrznych w danym regionie, **warunki społeczno-administracyjne** oraz **możliwość wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej**.

Przechodząc do konkretnej lokalizacji czyli terenów byłej Huty Buczek, trzeba rozpocząć od

położenia terenu względem głównego węzła komunikacyjnego dla przedmiotowego CL i wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej, która wg ww. opracowań jest kluczowa dla lokalizacji przedmiotowego centrum. Jak widać na załączonej mapie, teren inwestycyjny położony jest pomiędzy drogą krajową 94, a ulicą 3-go Maja (stanowiącą jedną z głównych arterii w mieście Sosnowiec). Najdogodniejszy dojazd do centrum logistycznego dla takiej lokalizacji nasuwa się sam. Miasto Sosnowiec uspokaja jednak mieszkańców twierdząc, że główny ruch tranzytowy samochodów ciężarowych pójdzie ulicą Piotrkowską, a następnie Sielecką i zapewne Sienkiewicza do drogi wojewódzkiej 910 w Będzinie. Na pierwszy rzut oka widać, że ta koncepcja nie ma sensu i jest pozbawiona realiów (raz jest to droga okrężna, dwa przepustowość ulicy Sienkiewicza i stan ulicy Sieleckiej pozostawia wiele do życzenia, trzy - jak ewentualne zakazy wpłyną na obsługę obecnego CH Plejada, cztery to w końcu Sosnowiec czy Będzin będzie realizował obsługę komunikacyjną przedmiotowego CL? Bez komentarza. Koncepcja życzeniowa i w mojej ocenie oderwana od rzeczywistości. Mam wątpliwości czy poprzedzona jakimikolwiek badaniami w tej materii. Centrum tej wielkości może obsługiwać ok. 100 samochodów (25 tonowych) na dobę (rozładunek i załadunek).



Uwarunkowania komunikacyjne przedmiotowej lokalizacji.

Rozległy teren centrum logistycznego powoduje zmiany w strukturze środowiska poprzez jego urbanizację (zagospodarowanie dużych, otwartych przestrzeni, budowę wielkoskalowych obiektów i magazynów, wielu technicznych urządzeń infrastruktury). Centrum logistyczne generuje w swoim otoczeniu duży ruch drogowy. Niekorzystne pozostają również efekty środowiskowe, będące wynikiem działalności w transporcie (hałas, zanieczyszczenie), stąd szczególnie dziwi pomysł **rewitalizacji Konstantynowa**, w kontrze do tej inwestycji. Typowe pomieszczenie z poplątaniem, brak długoterminowej polityki przestrzennej czy krótkowzroczność? Zrównoważone (pozytywne i negatywne) skutki środowiskowe lokalizacji centrów logistycznych powinny być zawarte w **prognozie wpływu inwestycji na środowisko** - obowiązkowym badaniu, które jest niezbędne w procedurze tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (procedury oceny wpływu

na środowisko). Tutaj taki dokument z ramienia gminy nie powstał, gdyż miasto nie podjęło żadnej naturalnej procedury planistycznej uwarunkowującej sensowność lokalizacji przedmiotowej inwestycji (czytaj uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), oddając tym samym jedyne narzędzie planistyczne w ręce i kontrolę tego terenu na rzecz Inwestora i bardzo okrojonej prawnie procedury zwanej **warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu** (czytaj wz). W kolejnym rozdziale poniżej omówimy wady i zalety powołanej powyżej procedury.

Aby wystąpić o przywołane warunki zabudowy, potencjalny Inwestor zmuszony był uzyskać najpierw **DECYZJĘ O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH**. Wynika to przede wszystkim z art. 72 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz z art. 71 ww. ustawy, który mówi:

Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) **przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.**
- a przedmiotowa inwestycja zgodnie z § 3 ust.1 pkt.54 lit.b rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do takowych się kwalifikuje.



Foto: Droga jest moim celem

Gdy na przełomie 2017 roku i 2018 roku ostatni urban exploatorzy wchodzili na teren Katarzyny, już wtedy było wiadomo, że powstanie w tym miejscu centrum logistyczne. Z uzyskanej przeze mnie wiedzy, jasno i klarownie wynika, że ówczesny właściciel terenu mówił wprost do urbex, że nie będzie tutaj żadnej mieszkaniówki (bo kto by chciał mieszkać w takim otoczeniu), tylko powstanie CL. Stąd dziwi fakt krążących po mieście plotek o budowie jakiegoś kompleksu mieszkaniowego, biorąc pod uwagę, że taka **funkcja jest**



**sprzeczną ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** (rozwinę ten wątek dalej). W lipcu 2018 roku został złożony wniosek do Referatu Ochrony Środowiska o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie **Centrum magazynowo-produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym i infrastrukturą towarzyszącą** przy ulicy Staszica realizowanego na wniosek spółki Panattoni Europe. Tą datę można przyjąć za oficjalną odciek miasta wiedziało, co powstanie na tym terenie. W dniu 24 września 2018 roku została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, o czym miasto Sosnowiec zgodnie z ustawą poinformowało mieszkańców Sosnowca na BIPie oraz poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sosnowcu i w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia (za te ostatnie ogłoszenie wg mojej wiedzy odpowiada wnioskodawca, który wywiesza taką informację na ogrodzeniu własnego terenu i wykonuje zdjęcie, iż zostało ono w tym miejscu wywieszone dla informacji organu – choć nie wiem jak praktykuje to ROŚ). Takie ogłoszenie ma obowiązek wisieć przez 14 dni bo tyle czasu mają strony postępowania na zapoznanie się z przedmiotową decyzją i ewentualne odwołanie się od niej do SKO. Z racji tego, że w przedmiotowym postępowaniu było ponad 20 stron postępowania (wszyscy graniczący z przedmiotowym terenem), zgodnie z KPA oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (ooś), strony nie były informowane bezpośrednio za pomocą zwrotek, tylko w sposób opisany powyżej. Dodatkowo postępowanie było prowadzone latem, stąd można w sposób jednoznaczny uznać, że okoliczni mieszkańcy go nie zauważyli i nikt nie wniósł odwołania w ustawowym terminie. Oczywiście taka decyzja jeszcze niczego nie przesądzała finalnie, **ALE BYŁ TO PIERWSZY WAŻNY ETAP KIEDY MOŻNA BYŁO OPROTESTOWAĆ TĄ INWESTYCJĘ** lub przynajmniej ją opóźnić. I miasto mogło jeszcze na tym etapie wyjść z twarzą, podejmując m.in. uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę przynajmniej na papierze chęci rewitalizacji terenu obok – czego jak wiemy do dzisiaj nie zrobiło.

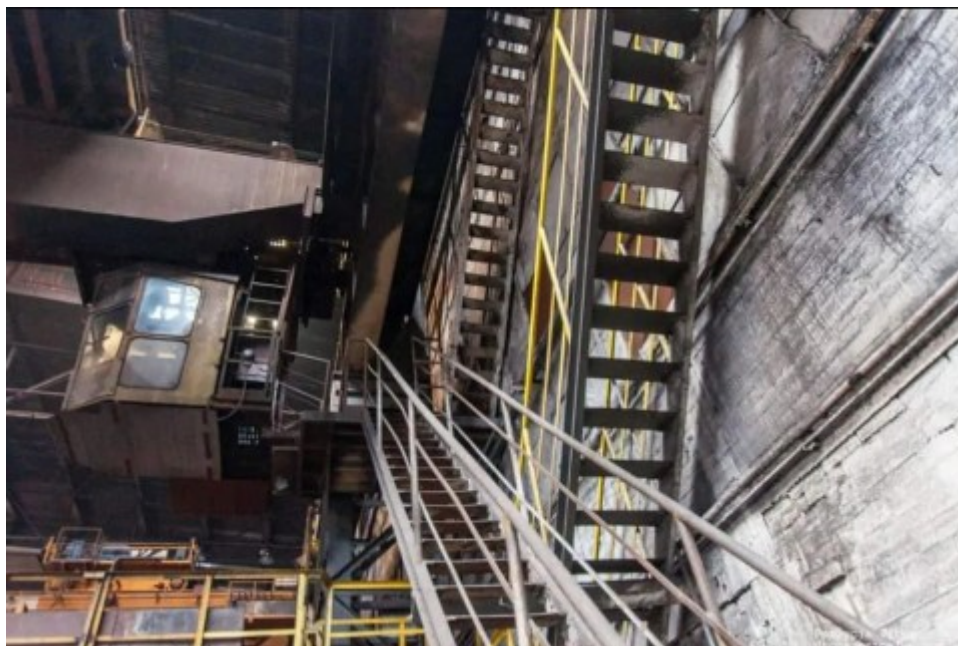


Foto: Droga jest moim celem

Z informacji pojawiających się na forum, radni Sosnowca zasiadający m.in. w **Komisji Rozwoju Miasta i Ochrony Środowiska** twierdzą, że nic nie wiedzieli o takiej inwestycji, stąd brak ich reakcji (czytaj powiadomienia mieszkańców). Na szybko znalazłem sobie czym zajmuje się taka komisja:

Przedmiotem działania Komisji Rozwoju Miasta i Ochrony Środowiska są sprawy z zakresu :

- 1) **polityki społeczno-gospodarczej miasta,**
- 2) **planowania przestrzennego,**
- 3) **przedsięwzięcia inwestycyjnego,**
- 4) promocji miasta,
- 5) gospodarki mieniem komunalnym,
- 6) problematyki bezrobocia,
- 7) przeciwdziałania bezrobociu,
- 8) **ochrony środowiska,**
- 9) polityki i edukacji proekologicznej,
- 10) współpracy z jednostkami pomocniczymi miasta,
- 11) opiniowania wniosków o nadanie tytułu Honorowego Obywatela Miasta Sosnowca,
- 12) opiniowania wniosków o nadanie lub zmianę nazw ulic i placów, a także wnoszenia pomników.

Ocenę działalności ów komisji pozostawiam moim czytelnikom.



Foto: Droga jest moim celem

Przechodząc już do treści samej decyzji, korzystając z podobnej decyzji na lokalizację CL w sąsiednim mieście, z grubsza można stwierdzić, że jeśli karta informacyjna do wniosku została dobrze opracowana, to organ nie miał w sumie nic do powiedzenia. Organy opiniotwórcze do decyzji RDOŚ, PGWWP (poza PPIS), prawdopodobnie orzekły o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i w ten sposób po niecałych 3 miesiącach Panattoni Europe uzyskał decyzję środowiskową. Z treści decyzji dowiemy się zapewne, że inwestycja na etapie eksploatacji będzie źródłem hałasu i zanieczyszczeń powietrza, odpadów oraz ścieków bytowych, zabudowa będzie generować znaczne ilości wód opadowych. Głównymi źródłami hałasu z projektowanej inwestycji będzie ruch kołowy samochodów osobowych i ciężarowych wjeżdżających i wyjeżdżających z terenu inwestycji, operacje rozładunku i załadunku surowców, praca maszyn i urządzeń wykorzystywanych w halach oraz praca systemu wentylacji i klimatyzacji. Źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza będzie przede wszystkim ruch samochodów i kocioł wykorzystywany na potrzeby ogrzewania hali prawdopodobnie gazowy. Niestety wszystkie ww. uciążliwości zapewne zgodnie z treścią decyzji nie oddziaływały ponadnormatywnie na działki sąsiadujące, stąd w październiku 2018 roku przedmiotowa decyzja stała się ostateczna (nie posiadam informacji aby któraś ze stron postępowania się odwołała). A mając decyzję środowiskową wnioskodawca wystąpił następnie o **DECYZJĘ O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU** (jak się niedawno okazało to w sumie o 2 decyzje).

## PODSTAWA PRAWNA WZ

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.1945 z późn. zm.).

Ustawa (art. 4 ust. 2) wyróżnia dwa rodzaje decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego (tzw. decyzja ULICP) - dla inwestycji celu publicznego
- decyzję o warunkach zabudowy (tzw. decyzja WZ, potocznie nazywana wuzetką) - dla inwestycji innych niż celu publicznego

## KIEDY DECYZJA POTRZEBNA?

Inwestor powinien się zwrócić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:**

1. Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie **kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznych obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.**
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1.
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.



Foto: Droga jest moim celem

Przedmiotowy teren **znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie działki zabudowanej** w sposób umożliwiający określenie wymagań dla nowej zabudowy **w zakresie kontynuacji funkcji, jak i wnioskowanych parametrów** na podstawie obszaru analizowanego, dostępnego z tej samej drogi publicznej. W obszarze analizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie, **występuje zarówno zabudowa o jednoznacznej funkcji mieszkaniowej i usługowej, a w dalszej o funkcji produkcyjnej** o charakterze usług mniej lub bardziej uciążliwych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowego terenu objętego wnioskiem stanowią przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (od południa i zachodu), którą uzupełnia **punktowno po części zabudowa usługowa** w postaci np. poradni chorób (od wschodu) czy zakładów kolejowych (od północy). Przedsięwzięcie związane jest przede wszystkim ze świadczeniem usług z gatunku **magazynowania i produkcji**, których nie można wszak zaliczyć do usług zwykłych, podstawowych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową. Funkcja projektowanej zabudowy tj. centrum magazynowo-produkcyjne, jego charakter i oddziaływanie, w świetle art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy **O zagospodarowaniu przestrzennym (pzp)**, pozostaje w mojej ocenie **w sprzeczności z zabudową mieszkaniową na obszarze analizowanym i wchodzi w istotną kolizję z obiektami z bezpośredniego sąsiedztwa prowadząc do ograniczenia możliwości korzystania z przedmiotu własności osób trzecich** w świetle art. 6 ust. 2 pkt. 1 i **nie da się z tą funkcją w rzeczywistości pogodzić**. Konfrontacja zamierzenia z istniejącym sposobem zagospodarowania terenów w obszarze poddanym analizie (przeważającą funkcją mieszkaniową zajmowaną przez ok. 50% obszaru analizowanego), **stwarza bowiem oczywistą kolizję z tym zagospodarowaniem**, co uniemożliwia na gruncie tego przepisu podjęcie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Trzeba zaznaczyć, że wprawdzie na terenie objętym postępowaniem, była już prowadzona inna działalność produkcyjna w zakresie kompleksu



przemysłowego tzw. Huty Buczek, składającego się z kilku zakładów obróbki i wytopu stal, **jednak z czasem przedmiotowa działalność ustała**. Przedmiotowy teren znajduje się na połączeniu ulicy Fabrycznej/Staszica i lokalizacja uciążliwej funkcji produkcyjno-usługowej będzie prowadziła w oczywisty sposób do „**immisji przestrzennej**” na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zarówno w kierunku południowym, jak i zachodnim, bez względu na sytuację czy zakres oddziaływania samej działalności zamknie się w granicach nieruchomości, na której będzie prowadzona wnioskowana działalność (jak m.in. wynika z ww. decyzji środowiskowej).

Oczywistym jest, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Przepis art. 1 ust. 2 nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (w tym wypadku decyzji o warunkach zabudowy). W przedmiotowej sprawie warunek przytoczonego art. 56 nie ma jednak zastosowania, gdyż przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest niezgodne również z art.61 ust.1 pkt. 1, gdyż w mojej ocenie powinno się ustalić, iż **wnioskowana funkcja** magazynowo-produkcyjna **nie jest kontynuacją istniejącej funkcji usługowej w obszarze analizowanym**. Nie jest prawidłowym, oceniając „kontynuację funkcji”, stawianie znaku równości pomiędzy dwoma rodzajami działalności usługowej tylko na tej podstawie, że można te rodzaje działalności określić jako „tożsame usługi”. W znacznym stopniu wypaczałoby to sens sporządzania analizy urbanistyczno-architektonicznej, ponieważ dla działalności usługowej praktycznie zawsze nastąpiłaby kontynuacja funkcji w obszarze analizowanym. Wystarczającym byłoby, aby w obszarze analizowanym występowała jakakolwiek inna działalność usługowa. Tymczasem, poszczególne rodzaje działalności usługowych znacznie różnią się między sobą i nie można przyjąć, że np. usługa w postaci projektowanego CL stanowić będzie kontynuację funkcji dla występującej w obszarze analizowanym tej samej usługi. Wygasła usługa w postaci byłej huty stali została zlokalizowana w tej części miasta w innym kontekście historycznym, a istniejąca obecnie zabudowa mieszkaniowa była konsekwencją powstania huty, jako jej uzupełnienie.



Foto: Droga jest moim celem

Przedsięwzięcie jest również w mojej ocenie niezgodne z art. 1 ust. 2 pkt. 1, 2, 6, 9 ustawy **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, który stanowi, iż w planowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby interesu publicznego. Zgodnie z art.2 ust.1 ład przestrzenny oznacza ukształtowanie przestrzeni **tworzące harmonijną całość**. Usytuowanie planowanego CL przy granicy osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego wzdłuż ulicy Staszica stanowi dysonans przestrzenny i jest niezgodne z przeważającą funkcją otoczenia. Jest to również niezrozumiałe i pozbawione logicznego uzasadnienia, lokalizowanie tego rodzaju inwestycji jakim jest CL w obecnym zagęszczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (uwzględniając przy tym rewitalizowane tereny vis-a-vis huty). Zgodnie z art.4 ust.4 pod pojęciem „interes publiczny” - należy rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Pojęcie „interes publiczny” zaliczane jest do kategorii tak zwanych „pojęć nieostrych”. Ich znaczenie jest ustalane każdorazowo z uwzględnieniem okoliczności towarzyszących konkretyzacji stosownej normy prawnej, stąd też należy wysunąć wniosek, że przy ustaleniu istnienia w danym przypadku interesu publicznego, należałoby uwzględnić konkretne okoliczności występujące w tej sprawie. Powstały obecnie protest osób mieszkających w sąsiedztwie planowanej inwestycji świadczy, że narusza ona interes publiczny lokalnej społeczności. Podnoszone argumenty odnoszą się przede wszystkim do potencjalnego hałasu oddziałującego szkodliwie na pobliskie domostwa, potencjalnego spadku wartości nieruchomości i w związku z tym dochodzenia z tego tytułu odszkodowania od gminy indywidualnie lub w pozwach zbiorowych oraz zeszpecenia krajobrazu i otaczającej nieruchomości okolicy.

Niestety zgodnie ze stanem faktycznym organ prowadzący postępowanie administracyjne stanął na stanowisku, że ww. argumenty nie stoją na przeszkodzie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji pomimo iż, przepisy ustawy pzp, zwłaszcza art. 1 ust.2 tej ustawy stwierdzający, że organy prowadzące postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy są zobowiązane do uwzględnienia m.in. wymagań dotyczących ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak i przepisy ustawy **O samorządzie gminnym** upoważniające organy orzekające w sprawie decydowania w ramach zadań własnych gminy w kwestiach dotyczących ładu przestrzennego.

Trudno powiedzieć czy w przedmiotowej sprawie organ zbadał zasadność lokalizacji przedmiotowej inwestycji w wysoko zurbanizowanej dzielnicy miasta Sosnowiec i w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, mając na uwadze ewentualne protesty społeczne. Lokalizacja kolejnego CL w wysoko zurbanizowanej tkance miejskiej, wydają się **inwestycją na tyle sprzeczną ze współczesną urbanizacją centrów miast**, że organ wydający decyzję pozytywną, w mojej ocenie nie stoi na straży ochrony ładu przestrzennego i interesu osób trzecich, pomijając już sam dyskusyjny fakt kontynuacji funkcji.

Ponadto zgodnie z art. 7 KPA, obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie, jest podjęcie wszelkich możliwych i niezbędnych kroków do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Tym bardziej że konsekwencją nieprzewidywanych skutków ekonomicznych mogą być pozwy sądowe wobec gminy na gruncie prawa cywilnego, dotyczące stosownych odszkodowań. W większości przypadków w Polsce dyskusje wokół lokalizacji "uciążliwych funkcji" toczą się z pominięciem ewidencji skutków takich lokalizacji na terenie obszarów silnie zurbanizowanych. Celem zasady dobrego sąsiedztwa, wyrażonej w ustawie pzp jest bezkolizyjne zagwarantowanie ładu przestrzennego, jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania, w szczególności funkcjonalne, środowiskowe, czy kompozycyjno-estetyczne. CL na obszarze poddanym analizie, takich relacji przestrzennych niewątpliwie nie tworzy, ze względu na swoją ponadpodstawową i uciążliwą funkcję.



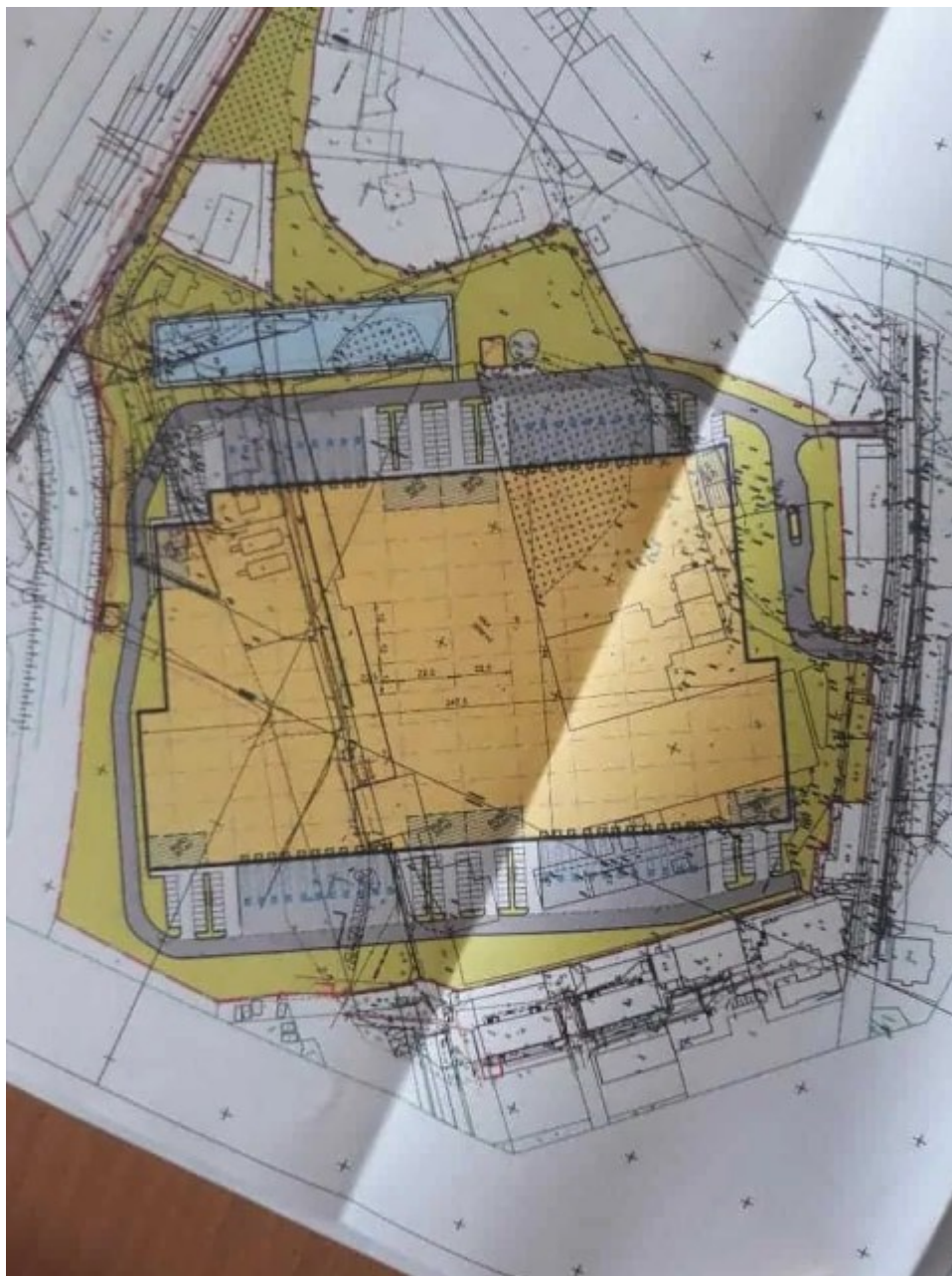
Foto: Droga jest moim celem

Ustalając obszar tzw. dobrego sąsiedztwa, organ powinien kierować się przede wszystkim przepisem § 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w **sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), który to jednoznacznie określa zasady wyznaczenia obszaru analizy. Jak podkreślił NSA w wyroku z dnia 28 sierpnia 2008 r., II OSK 1533/07, z unormowania zawartego w § 3 rozporządzenia nie wynika, że niedopuszczalne jest wyznaczenie granic obszaru analizowanego w odległości większej niż minimalna. Uwzględnienie zasady dobrego sąsiedztwa może bowiem wymagać szerszego określenia granic obszaru analizowanego **w celu wykazania spójności urbanistycznej planowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie**. Czy w tym konkretnym przypadku organ kierował się przede wszystkim **koniecznością obiektywnej oceny sąsiedztwa w odniesieniu do planowanej inwestycji i dążeniem do tego, by obszar analizowany stanowił całość urbanistyczną i pozostawał w zgodzie ze specyfiką okolicy?** Trudno powiedzieć, treść decyzji jest jak na razie nieznana dla protestujących. W literaturze przedmiotu, jak i orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się bezspornie, że art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy pzp, ma na celu zapobieganie rozproszeniu zabudowy, jak i również przede wszystkim **powstrzymanie zabudowy, której funkcji lub cech zewnętrznych nie da się pogodzić z już istniejącą na terenach, gdzie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Dla przedmiotowego CL zostały wydane 2 decyzje.

Decyzja nr 125/19/W o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: **Budowa Centrum magazynowo-produkcyjnego ( 1 hala) z zapleczem biurowo - socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą** na działkach nr ew. 12, 15, 16, 19/1, 19/2, 20, 22, 24, 27, 51 obręb 0011 przy ul. Staszica w Sosnowcu.

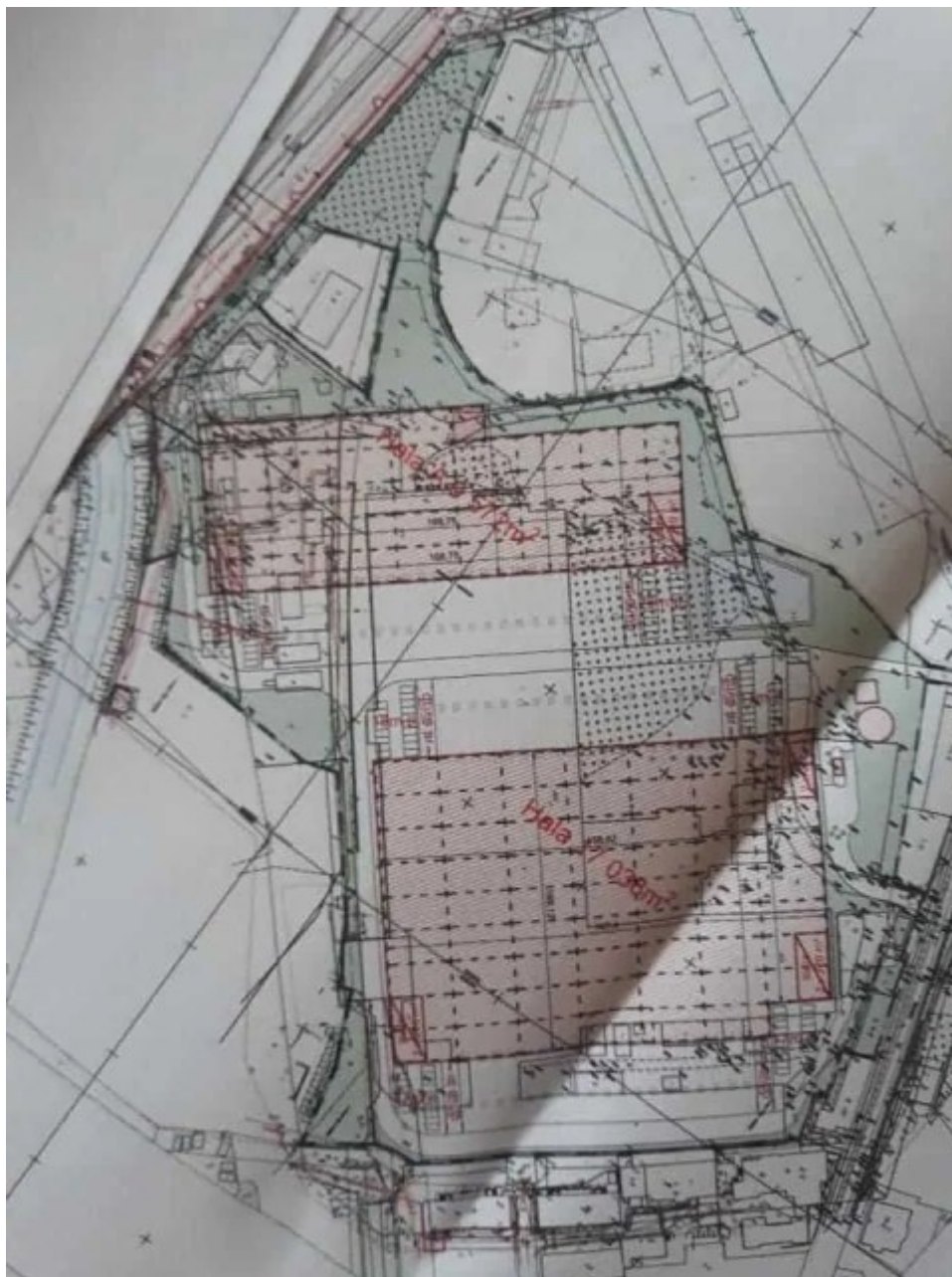




Koncepcja 1 hala

Decyzja nr 127/19/W o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: **Budowa Centrum magazynowo-produkcyjnego ( 2 hale) z zapleczem biurowo - socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą** na działkach nr ew. 12, 15, 16, 19/1, 19/2, 20, 22, 24, 27 obręb 0011 przy ul. Staszica w Sosnowcu.





### Koncepcja 2 hale

Jak widać na dwóch załączonych koncepcjach różnią się one diametralnie, koncepcja z 1 halą jest bardziej ekspansywna - wchodzi na obecną strefę zieloną (buforową) od strony rzeki Czarnej Przemszy. Obydwie koncepcje podobnie negatywnie oddziałują na istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne znajdujące się od strony południowej. Trudno określić przedmiotowe CL jako dobre sąsiedztwo dla familoków przy granicy działki. Analizując na chłodno fakty dochodzę do wniosku, iż decyzja o wyburzeniu ist. budynków byłej Huty Buczek jesienią 2019 roku nie była przypadkowa. Chciano zachować w ten sposób **“produkcyjną kontynuację funkcji”** dla przedmiotowego CL w razie ewentualnego odwołania i mieć plan awaryjny C w razie nie otrzymania warunków zabudowy. Plan B polegał na dwóch jednocześnie złożonych wnioskach, na dwie różne inwestycje i

ewentualnych problemach z wycinką drzew nad rzeką lub braku procentów dla powierzchni biologicznie czynnej. To oczywiście moje przypuszczenia, nic więcej. Po prostu za długo siedzę w tym fachu, aby nie widzieć ewidentnych kombinacji.

W lipcu 2019 r. ze względu na brak odwołania się choćby 1 z 28 stron postępowania, obydwie przedmiotowe decyzje stały się ostateczne. **TO BYŁ DRUGI WAŻNY ETAP KIEDY MOŻNA BYŁO OPROTESTOWAĆ TĄ INWESTYCJĘ** lub przynajmniej ją opóźnić. Niestety stało się inaczej. Organ nie wykazał się empatią i “nie zasugerował” mieszkańcom, biorącym udział jako strona, że warto się przyjrzeć tej inwestycji i odwołać choćby dla idei. Oczywiście żartuję, nie na tym polega rola organu, który musi stać na straży prawa. Bo prawo działa w dwie strony. Musimy o tym pamiętać. To była raczej rola dla komisji rozwoju miasta, ale jak ustaliliśmy wcześniej, komisja nie została poinformowana o tym fakcie.

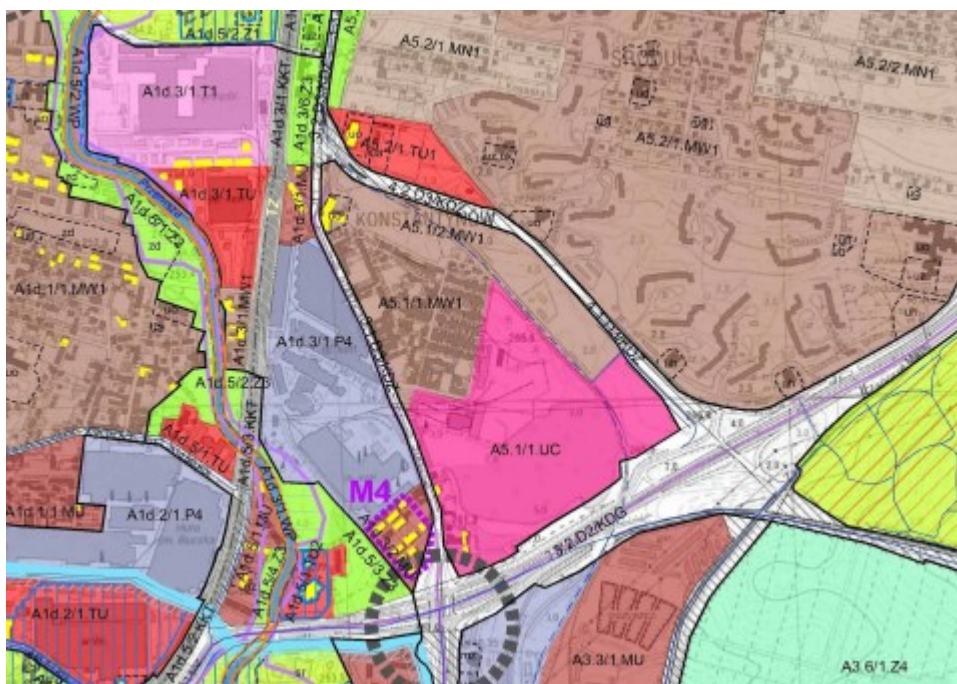
Z drugiej strony po mieście krążyła plotka o budowie ewentualnej mieszkaniówki wypuszczona do prasy, stąd przypuszczam nikt nie drążył tematu zmiany o 180 stopni funkcji inwestycji.

Co chyba najważniejsze - procedura uzyskiwania warunków zabudowy nie idzie w parze z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. To główny i od lat poruszany problem, braku zgodności pomiędzy tymi dwoma dokumentami, ze względu, iż studium to dokument określający politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego nie będącym jednak aktem prawa miejscowego i nie stanowiący podstawy prawnej do wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Tutaj posłużę się tekstem pani Agnieszki Małacz z prawo.pl.

*“Przepisy studium nie stanowią przepisów odrębnych w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 pzp, jednak wraz z miejscowym planem tworzą system aktów planistycznych obowiązujących na terenie gminy. Przepisy studium nie są przepisami o charakterze powszechnie obowiązującym. W orzecznictwie sądów administracyjnych można odnaleźć skrajny pogląd, zgodnie z którym uregulowania zawarte w studium **nie są brane pod uwagę przy wydawaniu decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.** Argumentacja za powyższym stanowiskiem opiera się na założeniu, że **studium jest aktem planistycznym niestanowiącym przepisów powszechnie obowiązujących i nie może być podstawą wydania decyzji administracyjnej, zaś ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawiera odesłania do stosowania uregulowań zawartych w studium do decyzji o warunkach zabudowy.** Stanowisko nakazujące uwzględnianie zapisów studium przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy opiera się na wykładni systemowej, zgodnie z którą istniejący system aktów planistycznych, niezależnie od tego, czy mają charakter przepisów powszechnie obowiązujących, powinien stanowić całość. W powyższym zakresie za znamienne należy uznać pogląd wyrażony w wyroku NSA, w którym stwierdził on: **„Nie ulega wątpliwości, na co zasadnie wskazano w skarżonym wyroku, iż stosownie do art. 9 ust. 5 ustawy studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy prawnej do wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.** Trafnie jednak wskazano z kolei we wniesionej kasacji, iż powyższa regulacja nie oznacza, że decyzje administracyjne wydawane dla terenów objętych studium mogą być*

sprzeczne z jego ustaleniami. Przeznaczenie terenu w studium nie jest tym samym, co przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inne są bowiem jego skutki. Jednak przeznaczenie terenu w studium, które jest aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie, będzie miało znaczenie przy uchwalaniu planu. Z kolei przeznaczenie terenu w miejscowym planie, które jest prawem miejscowym wywoływać już będzie skutek wobec podmiotów zewnętrznych, wobec organów gminy”.

Przechodząc do zapisów sosnowieckiego studium sytuacja wygląda następująco:



Fragment załącznika nr 5 uchwały nr 855\_LXII\_2018

### **Teren huty Buczek to tereny oznaczone symbolem A1d.3/1.P4**

Obręb f oznaczony symbolem A1d.3 położony jest w części miasta o nazwie Środula, w tym Katarzyna.

Wizja i rola A1d.3 w skali miasta wymagające uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

1) dominacja terenów istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej, z zachowaniem enklaw zabudowy mieszkaniowej,

2) uwzględnienie specyfiki zagospodarowania terenów położonych:

- wzdłuż granicy północno-wschodniej, przebiegającej wzdłuż zachodniej i południowo zachodniej linii rozgraniczającej przebudowanej ul. Stanisława Staszica, mającej swoją kontynuację do Alei Zagłębia Dąbrowskiego,
- wzdłuż granicy północno-wschodniej, po wschodniej stronie terenów kolejowych trakcyjnych z uwagi na jej nieregularny przebieg, pokrywający się z umowną granicą terenów niezabudowanych, położonych w korytarzu rzeki Przemszy i rejonie ul. Skautów, należących do obrębu f A1d.5
- wzdłuż granicy południowo-zachodniej, po zachodniej stronie terenów kolejowych trakcyjnych z uwagi na jej nieregularny przebieg, pokrywający się z umowną granicą

terenów niezabudowanych, położonych w korytarzu rzeki Przemszy i rejonie ul. Chemicznej, należących do obrębu f A1d.5

3) zachowania i wkomponowania istniejącej zieleni wysokiej w docelowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych i terenów-f.

Dla A1d.3 określa się:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów:

1) wyznacza się tereny-f, należące do terenów zurbanizowanych zabudowanych: MW1, MU, TU, T1, P4,

2) wyznacza się tereny-f, należące do terenów zurbanizowanych niezabudowanych: Z3,

3) pozostawia się bez zmian istniejący obszar liniowy kolei: KKT.

Tereny wyłączone z zabudowy:

Do terenów wyłączonych z zabudowy należą tereny o przeznaczeniach: Z3, KKT, KDL.

Obszary oraz zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego:

1) A1d.3 położony jest w granicach złóż węgla kamiennego .

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w A1d.3 wyznacza się obiekty zabytkowe, wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych,

2) w A1d.3 wyznacza się strefy ochrony zespołów zabudowy M4,

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: Nie wskazuje się.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>: Nie dopuszcza się.

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - cały obręb-f A1d.3

2) zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - nie wskazuje się.

Obszar przestrzeni publicznej o charakterze ogólnomiejskim: W A1d.3 nie występują przestrzenie publiczne,

Obszary wymagające:

1) przekształceń - nie wskazuje się,

2) rehabilitacji - nie wskazuje się,

3) rewitalizacji - wszystkie tereny,

4) rewaloryzacji - nie wskazuje się,

5) rekultywacji - nie wskazuje się.

## **TEREN 1.P4**



**Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:**

TEREN-F	PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE	PRZEZNACZENIE RÓWNORZĘDNE	PRZEZNACZENIE DOPUSZCZONE	PRZEZNACZENIE ELEMENTARNE	WSKAZNIKI URBANISTYCZNE	
					PB	W
/1.KKT	KKT	-	-	-	-	-
/1.MU	MU	-	MW1, MW2, TU1, TU2	-	10%	SW
/2.MU	MU	-	MW1, MW2, TU1, TU2	-	15%	SW
/1.MW1	MW1	-	TU1	-	15%	SW
/1.TU	TU	-	-	-	-	SW
<b>/1.P4</b>	<b>P4</b>	<b>TU1, TU4</b>	<b>T1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>N</b>
/1.T1	T1	TU	-	-	-	N
/6.Z3	Z3	-	-	-	-	-

**PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE:**

**TP – tereny przemysłowe**, wśród których wyodrębniono następujące kierunki przeznaczenia terenów:

Tabela nr 8.

TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ TP		
SYMBOL	OPIS OGÓLNY	OPIS SZCZEGÓLOWY
1	2	3
TP	tereny przemysłowe – wszelkiej działalności przemysłowej i produkcyjnej	tereny związane z przemysłem i produkcją zaliczone do P1, P2, P3 i P4
P1	tereny przemysłowe	tereny związane z przemysłem
P2	tereny produkcyjne	tereny związane z produkcją
P3	tereny innowacyjnych technologii	tereny związane z innowacyjnymi technologiami, produkcją, w tym parki technologiczno - przemysłowe, produkcyjne, przedsiębiorczości, technologiczne, biznesu, inkubatory przedsiębiorczości
P4	tereny produkcji nieuciążliwej	tereny związane z różnymi formami produkcji o ograniczonym charakterze z uwagi na możliwe sąsiedztwo terenów o innych przeznaczeniach wymagających różnych form ochrony

**PRZEZNACZENIE RÓWNORZĘDNE I DOPUSZCZALNE:**

**TU – tereny zabudowy usługowej**, wśród których wyodrębniono następujące kierunki przeznaczenia terenów:

Tabela nr 7.

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TU		
SYMBOL	OPIS OGÓLNY	OPIS SZCZEGÓLOWY
1	2	3
TU	tereny usług	tereny usług z grup: TU1, TU2
TU1	tereny usług komercyjnych	tereny usług, biur, siedziby firm, banki, ubezpieczenia, handel z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , rzemiosło, gastronomia



TU2	tereny usług publicznych	tereny usług administracji publicznej, usług oświaty i edukacji, usług nauki i szkolnictwa wyższego, zdrowia i opieki społecznej, usług kultury, usług kultu religijnego oraz służb publicznych
TU3	tereny usług wystawienniczych	tereny hal wystawienniczych, ekspozycyjnych
TU4	tereny usług produkcyjnych	tereny niewymienione w grupie pozostałych terenów usług usługi związane z różnymi formami produkcji o ograniczonym charakterze z uwagi na możliwe sąsiedztwo terenów o innych przeznaczeniach wymagających różnych form ochrony
TU5	tereny usług komunalnych	tereny schronisk dla zwierząt
UC	tereny usług i handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	tereny handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> – zgodnie z ustaleniami par. 52
UM	tereny usługowo mieszkaniowe	tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkalnych zintegrowanych z bryłą budynku usługowego, z zastrzeżeniem: – nie kolizyjności przeznaczeń usługowych i dopuszczonych funkcji mieszkalnych, – ograniczenia rodzajów usług*, – zachowania dominacji funkcji usługowej*** w granicach danego terenu UM
K	tereny usług komunikacji	tereny stacje paliw płynnych i gazowych, myjnie, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe
T1	tereny usług techniczno-transportowych	tereny logistyki, składy, magazyny, bazy, zajezdnie
SR	tereny usług sportu i rekreacji	tereny i obiekty związane ze sportem wyczynowym, amatorskim i kulturą fizyczną
SW	tereny usług rekreacji i wypoczynku	tereny i obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem

Czyli jak widać tereny logistyki, składy i magazyny znajdują się dopiero w przeznaczeniu dopuszczającym, a przy opracowaniu mpzp przeznaczenie takie z reguły nie jest dopuszczalne dla całego obszaru objętego opracowaniem. Może to odpowiedź dlaczego do tej pory nie przystąpiono do opracowania przedmiotowego planu.

## SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Kierunki przekształceń określone w Studium 2016 są spójne ze Strategią Rozwoju Miasta Sosnowca do 2020 r. (uchwała nr 162/XII/07 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 24 maja 2007 r.), a także uchwalonymi przez Radę Miejską dokumentami, stanowiącymi narzędzia służące realizacji strategicznych celów miasta, w tym „Lokalnym programem rewitalizacji miasta Sosnowca na lata 2010-2020”. Założeniem podstawowym „Strategii”, a w wymiarze przestrzennym również Studium 2016 jest ukierunkowanie na podstawowy cel-wizję: **“Sosnowiec jako ośrodek wyspecjalizowanych usług i nowoczesnej gospodarki, o czystym środowisku i zmodernizowanej infrastrukturze” (i to jest klucz do lokalizacji CL na Katarzynie)**

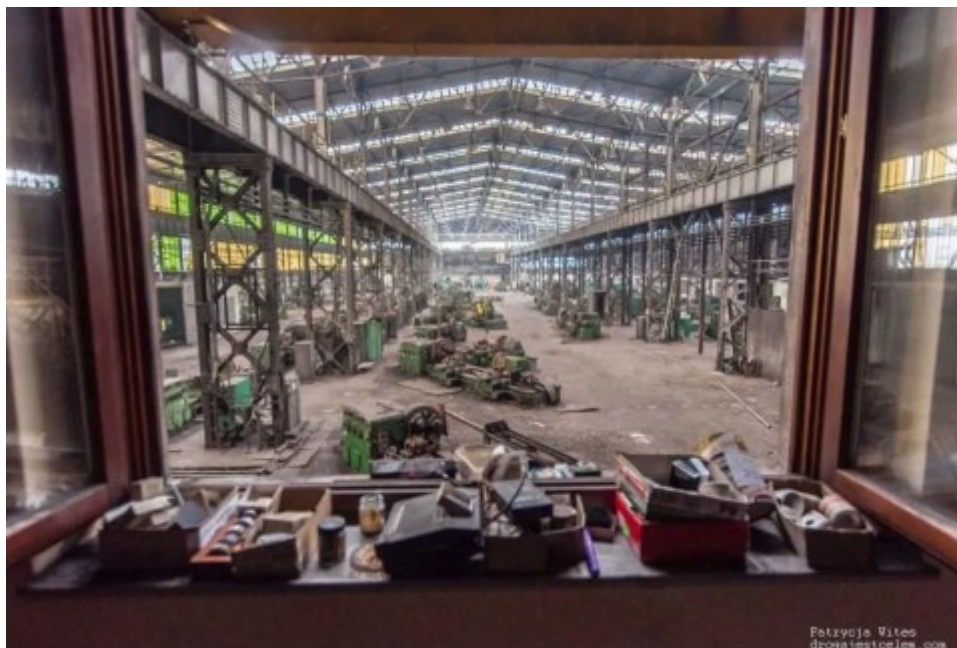


Foto: Droga jest moim celem

Podstawowym celem wszystkich określonych w Studium 2016 ustaleń jest wskazywanie kierunków zmian, które przyczyniać się mają do zrównoważonego rozwoju miasta i osłabienia lub likwidacji przyczyn i czynników negatywnie oddziałujących na miasto. Z uwagi na zdiagnozowane procesy przestrzenno-demograficzne, jako przesądzenie nadrzędne przyjęto realizację modelu miasta dośrodkowego, do którego należy dostosować polityki związane z polityką zrównoważonych przekształceń przestrzennych: demograficzną, społeczną, komunikacyjną, infrastrukturalną, rynku usług oraz rynku pracy, spójne z polityką ochrony wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego. Zadaniem modelu rozwoju dośrodkowego jest wzmocnienie wewnętrznych funkcji miasta, zintegrowanie obszarów o różnych, często przeciwstawnych funkcjach, nadanie właściwych kierunków przekształceń obszarom węzłowym, docelowo asymilujących się z otaczającą strukturą osadniczą i przestrzenno-funkcjonalną, a także skuteczne przeciwdziałanie zjawiskom codziennych, lokalnych migracji do miast sąsiednich – procesu występującego szczególnie wyraziście w obszarach stykowych miasta.

Osiągnięcie wskazanego celu i modelu przestrzennego wymaga stymulowania pozytywnych zmian w obszarach: społecznym, gospodarczym, środowiskowym, kulturalnym i materialnym, dla przeprowadzenia których, w wymiarze przestrzennym, Studium 2016 jest podstawowym, strategicznym dokumentem, decydującym o planowanych działaniach w miejskich obszarach zurbanizowanych i niezurbanizowanych.

Planowane w Studium 2016 przekształcania struktury miasta winny:

- a) dynamizować rozwój poprzez zaktywizowanie występujących oraz generowanie i wdrażanie nowych pozytywnych czynników wzrostu,
- b) transformować (przekształcać) miasto, czyli eliminować i ograniczać występowanie negatywnych oddziaływań i niepożądanych zjawisk społeczno-ekonomicznych poprzez tworzenie obszarów dla nowych możliwości rozwojowych.

6. Rezultatami przeprowadzonych przekształceń winno być:

- a) trwałe umocowanie miasta Sosnowca w sieci prorozwojowych ośrodków subregionalnych Polski,
- b) ugruntowanie pozycji Sosnowca jako jednego z kluczowych ośrodków miejskich województwa śląskiego i konurbacji katowickiej,
- c) uzyskanie nowego oblicza miasta - przyjaznego w wymiarze społecznym oraz nowoczesnego w wymiarze gospodarczym i infrastrukturalnym,
- d) wdrożenie nowych przedsięwzięć stabilizujących rozwój miasta, ugruntowujących rolę miasta w dynamicznej i konkurencyjnej strukturze ważnych ośrodków miejskich południowej Polski,
- e) wyhamowanie negatywnych zjawisk demograficznych, szczególnie tych wynikających ze składowej odpływu migracyjnego,
- f) ograniczenie barier rozwojowych, związanych z układem komunikacyjnym i obszarami poprzemysłowymi, potencjalnie negatywnie oddziałujących na rozwój miasta.

O kierunkach rozwoju miasta Sosnowca poczytacie [tutaj](#). Znajduje się tam bardzo dużo ambitnych celów, z którymi planowane CL wchodzi w oczywisty konflikt.

Kończąc swój referat, trochę pewnie przynudnawo, daję Państwu pełny zrzut obrazu jak obecnie wygląda planowanie przestrzenne w Polsce. To bardzo potężne narzędzie, którym można wojować na różne sposoby. Ten materiał pozwoli Państwu przygotować się do styczniowego posiedzenia komisji, na którą to zaproszono mieszkańców Sosnowca oburzonych tą inwestycją. Pozwoli też miejscowym radnym podejść do tematu na poważnie, tak aby uniknąć rzucania typowych frazesów "w stylu był zakład, to będzie kolejny zakład i nic nam do tego". Czy tą puszkę Pandory czyli źródło niekończących się nieszczęść, trudności, kłopotów, utrapień dla mieszkańców nie tylko Konstytynowa, ale wszystkich mieszkańców miasta można jeszcze powstrzymać? Najbliższe tygodnie pokażą. Opór na pewno będzie duży, miasto Sosnowiec potrzebuje pieniędzy na spłatę bieżących inwestycji, stąd raczej nie będzie chciało słyszeć o zablokowaniu tej inwestycji ze względu na nowe wpływy podatkowe. Pytanie tylko czy te pieniądze przekonają ludzi. Wątpię - grupa protestująca liczy już ponad 1700 osób i stale rośnie. Myślę, że w protest włączą się również mieszkańcy Będzina (może i nawet władze), którym będzie nie na rękę nowa tirostrada wzdłuż ulicy Sienkiewicza i remontowanej po 50-latach ulicy Sieleckiej.

Z drugiej strony jako miłośnik obiektów i terenów poprzemysłowych, nie rozumiem polityki przestrzennej ościennego miasta. Takie tereny za kilkanaście lat będą perełkami w skali wielu śląskich i zagłębiowskich miast. Kończy się moda na wszechobecne centra handlowe, parki zabaw dla dzieci, strefy aktywności rodzinnej. Ludzie są już znudzeni tego typu przestrzeniami publicznymi. Coraz więcej miast dostrzega potencjał terenów od lat leżących jako ugor niechciany, poprzemysłowy, które na przestrzeni ostatniego wieku niejednokrotnie tworzyły historię tych miast, jak i wielu rodzin. Wystarczy spojrzeć na miasta ościenne: Czeladź czy Dąbrowę Górniczą, nie wspominając o metropolii w Katowicach. To są nowe kierunki rozwoju w polityce przestrzennej miast -rewitalizacje. Samo wyburzenie istniejących hal można uznać jako swego rodzaju przestępstwo historyczne. Nawet jeśli WKZ

nie widział tutaj nic wartościowego, można było obiekty huty wpisać do GEZ. To również forma ochrony. Czy naprawdę chcemy aby symbolem XXI wieku zostały tylko wielkopowierzchniowe centra handlowo-magazynowe lub sportowe i one budowały historię naszych miast za kilkaset lat? Odpowiedzcie sobie Państwo sami.



Foto: Droga jest moim celem

**Szanowni Państwo - ten tekst nie jest wykładnią prawa, tylko moimi osobistymi przemyśleniami. Warto o tym pamiętać:).**

wyświetleń: 1.7K