

**Uchwała Nr XIV/122/2003
Rady Miejskiej w Siewierzu
z dnia 25 września 2003r.**

w sprawie

**zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz dla
działki Nr 145 położonej w Żelisławicach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Śląskiego z dnia 30 października 2003r. Nr 96, poz. 2583.**

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 5 i art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz.74 z 1996r z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999r., poz.139 z późniejszymi zmianami).

**I – CZĘŚĆ OPISOWA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SIEWIERZ**

1. Informacje formalne opracowania.

1.1 Podstawa opracowania.

Uchwała Nr VIII/56/2003 rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 27 marca 2003r. w sprawie "przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego „Aktualizacja miejscowego planu ogólnego perspektywicznego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz, zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/222/94 Rady Miejskiej w Siewierzu z dn. 26 maja 1994r., opublikowana w Dz. U. Woj. Kat. Nr 15, poz. 191 z dnia 16 grudnia 1994r. dla działki Nr 145 położonej w Żelisławicach KM 2.” Uchwała została podjęta po rozpatrzeniu wniosku Pani Danuty Nowak, właścicielki firmy „DANPOL”, w sprawie „przeznaczenia przedmiotowej działki na cele przemysłu spożywczego – rozbudowa istniejącego punktu uboju zwierząt oraz infrastruktury technicznej i komunikacji”.

1.2 Zlecniodawca.

Urząd Miasta i Gminy Siewierz.

1.3 Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie zmiany cyt. wyżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/222/94 Rady Miejskiej w Siewierzu z dn. 26 maja 1994r., w trybie art. 12 ust. 1 ustawy z dn. 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późniejszymi zmianami) w części obejmujący teren określony w obowiązującym planie miejscowym symbolem:

F 38 RZ - pow. 34,8 ha – jako „Teren łąk i pastwisk. Utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania. Utrzymanie istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych z możliwością ich modernizacji i nadbudowy, dopuszcza się lokalizację małych ośrodków produkcji rolnej, ogrodniczej i zwierzęcej...”. Dla terenów górniczych wszelkie inwestycje należy uzgodnić z OUG.

F 29 RP – pow. 22,6 ha - „Tereny upraw polowych. Utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania. Utrzymanie istniejących obiektów mieszkalnych i gospodarczych z możliwością ich modernizacji i nadbudowy, dopuszcza się lokalizację małych ośrodków produkcji rolnej, ogrodniczej i zwierzęcej...”. Dla terenów górniczych wszelkie inwestycje należy uzgodnić z OUG.

Teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi o symbolu „D” - 16,7 ha – teren ulic dojazdowych zapewniających bezpośrednią obsługę terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i innych form zainwestowania. Szerokość w liniach rozgraniczenia: 10 – 15,0 m. Szerokość jezdni 3,5 – 6,0 m. Obustronne chodniki. Skrzyżowania z ulicami lokalnymi i innymi dojazdowymi – jednopoziomowe z prostym rozrządem ruchu.

Celem szczegółowym zmiany w/w fragmentu planu jest przeznaczenie wnioskowanej działki Nr 145 na cele przemysłu spożywczego oraz infrastruktury technicznej i komunikacji.

1.4 Granice opracowania.

granice opracowania obejmują działkę Nr 145 KM 2 o powierzchni 1,9068 ha, położoną w Żeliszławicach przy ul. Rolniczej.

Granice te wyznaczają:

- od północy – tereny łąk i pastwisk obejmujące działkę Nr 143,
- od zachodu – ciek wodny W-173,
- od wschodu – ulica Rolnicza, stanowiąca drogę dojazdową D-287,
- od południa – tereny łąk i pastwisk obejmujące działkę Nr 147.

1.5 Przedmiot i zakres opracowania.

Przedmiotem opracowania jest:

- określenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenu przewidzianego pod przemysł spożywczy z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (jako funkcja podstawowa) oraz pod zabudowę zagrodową i tereny upraw polowych;
- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- linie rozgraniczające drogi publiczne;
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- szczególne warunki zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- tereny, na których przewiduje się stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

1.6 Skala opracowania.

Podstawowa 1:1000

1.7 Części składowe opracowania.

- Ustalenia Planu
- Rysunek Planu – w skali 1:1000.
- Dokumenty formalno – prawne:
 - * związane z podjęciem prac planistycznych,
 - * sporządzone w toku opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.
- Nie sporządza się wniosku o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele określone w projekcie zmiany planu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych rozdział 2 art. 7 pkt 2 ppkt 1).

2. Uzasadnienie celowości zmian planu.

O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Siewierz zdecydowała Rada Miejska w Siewierzu w drodze uchwały, określając granice obszaru objętego zmianą planu, przedmiot i zakres jego ustaleń dla terenu położonego w

Żeliszawicach w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Rolniczej – na wniosek z dnia 9 grudnia 2002r., złożony przez Panią Danutę Nowak w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu.

Podbudowę dla uzasadnienia celowości zmiany planu stanowią między innymi opracowania wykonane na zlecenie Urzędu Miasta i Gminy Siewierz, bądź na zlecenie Zarządu miasta p.n.:

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siewierz zatwierdzonym w dniu 26 kwietnia 2000r. Uchwałą Nr XX/158/2000 Rady miejskiej w Siewierzu.

W następujących rozdziałach „Studium” czytamy między innymi:

- Rozdział 2.3. Możliwość ograniczenia i zagrożenia rozwoju przestrzennego.

Dział: wytwórczość – możliwości: dotychczasowy stan sektorów II i III, tworzący podstawy dla rozwoju działalności przemysłowych i usługowych.

Dział: układ osadniczy – możliwości: istniejące ośrodki o przewadze funkcji endogenicznych w Wojkowicach Kościelnych i Żeliszawicach.

- Rozdział 2.4. Problemy rozwoju.

Problem wytwórczy – sprowadza się do poszerzenia podstaw gospodarczego rozwoju Siewierza i tworzenia nowych miejsc pracy przez: tworzenie warunków do rozwijania działalności wytwórczej i usługowej, w tym warunków organizacyjnych, terenowych i infrastrukturalnych.

- Rozdział 3. Wizja przyszłości.

To wizja ograniczonej stabilizacji i nowych impulsów rozwojowych, między innymi poprzez stworzenie (w mieście i w gminie Siewierz) ośrodka rozwiniętych i zróżnicowanych działalności wytwórczych. Istniejąca struktura gospodarcza oraz relatywnie duża ilość zakładów drobnego przemysłu, tworzą łącznie podstawy do rozwoju i postępowego różnicowania się działalności wytwórczych i ich obsługi. Sprzyjać temu będzie zainteresowanie nowych terenów wytwórczych dla aktywizacji gospodarczej miasta i sołectw. Podtrzymana będzie tendencja koncentracji i rozwoju rzemiosła usług przemysłu w głównych ośrodkach sołeckich Żeliszawic i Wojkowic Kościelnych.

- Rozdział 4. Cele rozwoju.

Cel główny: Siewierz (miasto i gmina) – prężnym ośrodkiem wytwórczym.

Cele składowe: to między innymi:

Zróżnicowana egzogeniczna działalność ośrodka przemysłu, rzemiosła, handlu i spedycji.

Cel ten zawiera między innymi:

- Wykorzystanie istniejących wytwórczych rezerw terenowych lub terenów nieefektywnie wykorzystanych.
- Warunki terenowe i funkcjonalne dla rozwoju sfery rzemiosła i drobnego przemysłu o zaawansowanych technologiach oraz usług.

- Rozdział 5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Tereny wytwórcze: dla utrzymania i rozbudowy potencjału gospodarczego w gminie oraz dla sprostania zmianom struktury gospodarki ... proponuje się wyznaczenie nowych terenów dla działalności wytwórczych oraz intensyfikacja działalności w istniejących terenach. Nowe tereny mogą stanowić istniejący czynnik w działaniach na rzecz aktywizacji gminy.

Z uwagi na określone tradycje gminy proponuje się wyznaczyć głównie w sołectwach szereg terenów ... dla obsługi drobnych działalności wytwórczych między innymi w Żeliszawicach.

Celowość projektowanej zmiany potwierdzają również ustalenia ogólne dla miasta i gminy Siewierz, określone w tekście w/w obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z ustaleń tych wynika między innymi postulat doskonalenia warunków funkcjonowania przemysłu, rolnictwa i turystyki, a także dotyczący modernizacji lokalnego przemysłu z ograniczeniami uciążliwości obiektów produkcyjnych. Ustalono też „żądania zmierzające do poprawy warunków funkcjonowania przemysłu, rolnictwa i turystyki”, takie jak min.:

- tworzenia warunków dla powstawania i rozwoju małych przedsiębiorstw produkcyjnych;
- rozwijanie zdolności innowacyjnych przemysłu i rolnictwa, powiększenie potencjału

wytwórczego charakteryzujące się wysokim poziomem technicznym i technologicznym;

- popieranie rozwoju zakładów zmniejszających zanieczyszczenie środowiska naturalnego, zmniejszanie ilości odpadów gromadzonych na składowiskach;
- lansowanie metod produkcji zdrowej żywności.

Należy jednak zwrócić uwagę, że zarówno w Studium, jak i w ustaleniach ogólnych w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz, wprowadza się ostre zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego między innymi poprzez: modernizację procesów technologicznych w istniejących obiektach przemysłowych urządzeń przetwórstwa rolno – spożywczego oraz wprowadzenie nowoczesnych technologii do projektowania obiektów przemysłowych.

3. Charakterystyka stanu istniejącego.

Teren opracowania obejmuje działkę o nr geodezyjnym 145 p pow. 1,9068 ha, stanowiącą własność Pani Danuty Nowak, właścicielki firmy „DANPOL”, mieszczącej się w Żeliszawicach przy ul. Rolniczej 35.

Działka ma kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach ok. 70m na 280 m. Około 25% powierzchni działki zajmuje teren zabudowy zagrodowej, nad którym przebiega linia energetyczna napowietrzna. W odległości ok. 35 m od północnej granicy działki Nr 145 znajduje się nasłupowa stacja transformatorowa. Do zabudowań prowadzi droga dojazdowa od ul. Rolniczej. Pozostałą część działki stanowi łąka III klasy bonitacyjnej i rola III b i IV b klasy bonitacyjnej. Działka jest uzbrojona w sieć wodociągową, gaz i sieć energetyczną. Ścieki odprowadzane są do istniejącego szamba szczelnego, zlokalizowanego na działce Nr 145.

Działka położona jest w zwartym kompleksie rolnym; w sąsiedztwie istnieje rozproszona zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa. Odległość przedmiotowego terenu od centrum Żeliszawic wynosi około 1,5 km.

4. Zagospodarowanie przestrzenne terenu objętego zmianą planu.

Zagospodarowanie przestrzenne terenu objętego zmianą planu sprowadza się do podziału powierzchni działki nr 145 na trzy obszary o wyodrębnionych funkcjach, tj.:

- 1) Obszar o funkcji mieszkaniowo – gospodarczej, w którym znajdują się istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze z możliwością ich adaptacji oraz przebudowy, rozbudowy bądź nadbudowy.
- 2) Obszar o funkcji przemysłowej (przemysł spożywczy), w którym znajdować się będzie projektowany i istniejący budynek ubojni z infrastrukturą towarzyszącą w tym zespół szamba i gnojownik.
- 3) Obszar o funkcji rolniczej – adaptacja istniejącego użytkowania rolniczego z możliwością zmiany na inny rodzaj upraw, takich jak sadownictwo, ogrodnictwo, szklarnie z zakazem zabudowy.

Całość powiązana jest wewnętrznym układem komunikacyjnym z dostępem do drogi publicznej. W drodze wewnętrznej przewiduje się wydzielenie kierunku, z którego dostarcza się surowiec oraz oraz kierunku ekspedycji mięsa z terenu ubojni. Przewiduje się niezbędne place manewrowe, tj. plac manewrowy przed wydawką i plac manewrowy przed magazynem żywca oraz parking dla samochodów osobowych. Wprowadza się zieleń niską urządzoną (trawniki, krzewy ozdobne) oraz zachowuje się istniejące użytkowanie łąk położonych przy cieku wodnym oraz granicy południowej działki nr 145. Zakłada się adaptację istniejących sieci wodociągowych, gazowniczych i energetycznych. Zasilanie energetyczne przewiduje się z istniejącej stacji transformatorowej, znajdującej się w sąsiedztwie terenu objętego zmianą.

II – USTALENIA OGÓLNE I SZCZEGÓŁOWE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SIEWIERZ.

1. Ustalenia ogólne.

1.1 Zmiana planu obejmuje teren w granicach nieruchomości o numerze geodezyjnym 145 (KM 2), położonej w Żeliszawicach przy ul. Rolniczej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

1.2 Przedmiotem zmiany planu jest w szczególności określenie terenu przewidzianego pod przemysł spożywczy (ubojnia) z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją z uwzględnieniem następującego zakresu ustaleń:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- linie rozgraniczające drogi publiczne;
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty budynków, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- szczególne warunki zagospodarowania, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

1.3 Dla terenu objętego zmianą planu ustala się podział na trzy obszary funkcjonalne:

- obszar wschodni o funkcji mieszkaniowo – gospodarczej, obejmujący istniejące zabudowania mieszkalne i gospodarcze;
- obszar centralny – o funkcji przemysłowej, obejmujący teren przeznaczony pod budowę ubojni z infrastrukturą towarzyszącą oraz istniejącą ubojnię;
- obszar zachodni o funkcji rolniczej, obejmujący istniejące uprawy polowe oraz jego południowo – wschodnią odnogę, która stanowią łąki.

Ustala się powiązania obszarów wewnętrznych układem komunikacyjnym z dostępnością do drogi publicznej.

Na całym terenie objętym zmianą postuluje się adaptację istniejącego uzbrojenia w sieć wodociągową, gazowniczą i energetyczną, w tym linii WN, z pozostawieniem rezerw terenowych w razie konieczności dozbrojenia terenu oraz uzupełnienia w towarzyszące urządzenia techniczne i wszelkie niezbędne elementy zagospodarowania terenu.

1.4 W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:

- Granice terenu objętego zmianą planu.
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobie użytkowania – linia ciągła.
- Symbole literowo-cyfrowe, określające przeznaczenie terenu objętego zmianą planu.
- Podane powierzchnie terenów przy symbolach literowo-cyfrowych jako powierzchnie brutto.

1.5 Przeznaczenie ustala się jako docelowe.

Przez przeznaczenie docelowe należy rozumieć końcowy efekt działań przekształceń przestrzennych, programowych, funkcjonalnych i technicznych dla terenu objętego zmianą planu.

1.6 Przy realizacji zagospodarowania terenu objętego zmianą planu ustala się bezwzględne przestrzeganie warunków wynikających z przepisów szczególnych w zakresie: ochrony środowiska, w tym przyrodniczego i kulturowego, zdrowia oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej.

1.7 Wprowadza się ostre zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, między innymi poprzez modernizację procesów technologicznych w istniejących obiektach przemysłowych urządzeń przetwórstwa rolno-spożywczego oraz wprowadzenie nowoczesnych technologii do projektowanych obiektów przemysłowych.

2. Ustalenia szczegółowe.

- 1MR** – pow. brutto 0,35 ha - Teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej. Adaptacja istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. Gabaryty obiektów winny być dostosowane do istniejącej zabudowy. Ich powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 70% pow. terenu.
- 2P** – pow. brutto 0,45 ha – Teren przemysłu spożywczego. Istniejąca ubojnia do adaptacji z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na inne cele. Budowa nowego obiektu ubojni z infrastrukturą towarzyszącą (parkingi, place manewrowe, w tym. plac manewrowy przed wydawką i plac manewrowy przed magazynem żywca), w tym zespół szamb i gnojownik, zieleń uzupełniająca niska. Dojazd do obiektu z drogi publicznej „D” drogą „KW”.
- 3RZ** – pow. brutto 0,25 ha – Teren łąk nadrzecznych. Adaptacja istniejącego użytkowania.
- 4RZ** – pow. brutto 0,17 ha - Teren łąk. Adaptacja istniejącego użytkowania.
- 5 RP** – pow. brutto 0,36 ha
- 6 RP** – pow. brutto 0,21 ha – Teren upraw polowych z możliwością zmiany formy użytkowania rolniczego. Zakaz zabudowy na tym terenie.
- 7KW** - pow. brutto 0,11 ha – Tereny komunikacji kołowej. Droga wewnętrzna dostępna z drogi publicznej „D”. Na drodze wewnętrznej obowiązują dwa kierunki ruchu:
- kierunek, z którego dostarcza się surowiec;
 - kierunek ekspedycji mięsa z terenu ubojni.

III MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.

W niniejszym opracowaniu korzystano z następujących materiałów źródłowych:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Aktualizacja miejscowego planu perspektywicznego zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Siewierz zatwierdzony Uchwałą Nr XL/222/94 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 26 maja 1994r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Kat. Nr 15, poz.191.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Siewierzu Nr XX/158/2000 z dnia 26 kwietnia 2000r.