

Uchwała Nr XIX/134/96 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 5 lipca 1996 w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz – osiedle zabudowy jednorodzinnej – Brudzowice. Opublikowany w „Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego” Nr. 3 z dnia 10 lutego 1997r., poz. 25.

## SPIS TREŚCI

- I. Część opisowa zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz- osiedle zabudowy jednorodzinnej Brudzowice**
  - 1. Informacje formalne opracowania**
    - 1.1 Rodzaj opracowania
    - 1.2 Zleceniodawca
    - 1.3 Podstawa opracowania
    - 1.4 Przedmiot opracowania
    - 1.5 Cel opracowania
    - 1.6 Skala opracowania
    - 1.7 Integralne części opracowania
  - 2. Uzasadnienie realizacji osiedla zabudowy jednorodzinnej**
  - 3. Charakterystyka stanu istniejącego**
  - 4. Zagospodarowanie przestrzenne projektowanego osiedla zabudowy jednorodzinnej**
    - 4.1 Infrastruktura techniczna
- II. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz – osiedle zabudowy jednorodzinnej Brudzowice**
  - 1. Ustalenia ogólne**
  - 2. Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu**
- III. Część graficzna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz – osiedle zabudowy jednorodzinnej Brudzowice.**

# **I. CZĘŚĆ OPISOWA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SIEWIERZ – OSIEDLE ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ - BRUDZOWICE**

## **1. INFORMACJE FORMALNE OPRACOWANIA:**

### **1.1 Rodzaj opracowania**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz – osiedle zabudowy jednorodzinnej – Brudzowice – dokonywana w trybie art. 7 i art.12 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz.415)

### **1.2 Zlecniodawca:**

Urząd Miasta i Gminy Siewierz

### **1.3 Podstawa opracowania:**

#### ***formalna***

- uchwała Rady Miejskiej Nr XII/83/95 z dn. 5.09.1995r.
- Umowa Nr MP-1/95 z dnia 16.10.1995r. Zawarta pomiędzy Biura Planowania Przestrzennego, Projektowania Architektonicznego i Nadzoru Budowlanego „Miasto-Plan” w Zawierciu, a Urzędem Miasta i Gminy w Siewierzu

#### ***merytoryczna:***

Miejscowy Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Siewierz zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Siewierzu Nr XV/222/94 z dnia 26.05.1994r.

### **1.4 Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest obszar o powierzchni ogółem 3,486 ha, przewidziane dla lokalizacji mieszkalnictwa rodzinnego, o niskiej intensywności zabudowy- projektowane osiedle zabudowy jednorodzinnej w Brudzowicach.

### **1.5 Cel opracowania**

Opracowanie podjęto w celu dokonania – zgodnie z obowiązującymi przepisami – zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Siewierza, w zakresie realizacji osiedla zabudowy jednorodzinnej w Brudzowicach.

### **1.6 Skala opracowania: 1:1000**

### **1.7 Integralne części opracowania**

#### **1.7.1 Ustalenia planu**

#### **1.7.2 Rysunek planu nr 1 – zagospodarowanie przestrzenne- skala 1:1000**

#### **1.7.3 Rysunek planu nr 2 – uzbrojenie terenu – skala 1:1000**

#### **1.7.4 Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze – część opisowa i graficzna – w skali 1:5000**

Pozostałe rysunki wchodzące w skład Elaboratu Planu stanowią:

#### **1.7.5 Użytkowanie terenu – stan istniejący – marze 1996r. - skala 1:1000**

#### **1.7.6 Uwarunkowania – wnioski do planu – skala 1:1000**

#### **1.7.7 Dokumenty formalno – prawne**

\* związane z podjęciem prac planistycznych

\* sporządzane w toku opracowywania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

## **2. UZASADNIENIE REALIZACJI OSIEDLA ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ**

O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

osiedla zabudowy jednorodzinnej w Brudzowicach – Rada Miejska w Siewierzu rozstrzygnęła w drodze Uchwały, określając granice obszaru objętego zmianą planu przedmiot i zakres jego ustaleń. Rada Gminy w Siewierzu uznała, że występujący deficyt mieszkań i duży popyt na nie w tym rejonie, w pełni uzasadniają konieczność podjęcia uchwały w tym zakresie.

### **3. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO**

Teren projektowanego osiedla zabudowy jednorodzinnej, o niskiej intensywności zabudowy zlokalizowany jest w pñ. -zach części gminy Siewierz, w miejscowości Brudzowice – Komorne. Jest to obszar o pow. 3,48 ha, aktualnie użytkowany rolniczo, stycznie usytuowany w stosunku do istniejącej zwartej zabudowy o charakterze jednorodzinnym i zagrodowym – od strony wschodniej. Od strony zachodniej, teren graniczy z kompleksem leśnym, podlegającym ochronie SOCH.

Morfologicznie jest to pñ.-zach. skłon, o rzędnych terenu 317,0 – 320,0 m.n.p.m. Z oceny warunków fizjograficznych wynika, że warunki gruntowo – wodne dla budownictwa są średnio korzystne (od strony zachodniej) i częściowo niekorzystne (od strony wschodniej), natomiast warunki przewietrzenia i warunki wilgotnościowe są dobre. Teren ten wchodzi w system obszaru chronionego ujęć wód powierzchniowych Czarnej Przemszy i Brynicy (ochrony pośredniej).

W strukturze władania, występuje własność prywatna, grunty orne i użytki zielone stanowią IV-VI klasy bonitacyjnej. Są to gleby, o średniej wartości produkcyjno- użytkowej. Istniejące rowy melioracyjne, wchodzące w system terenów melioracji rolnej rejonu opracowania, przecinają dwukrotnie omawiany teren i mają na celu podniesienie zdolności produkcyjnej gleb, poprzez ich odwadnianie za pomocą rowów otwartych.

W stanie istniejącym obsługę komunikacyjną pełni droga lokalna o parametrach technicznych 1m 1/2 obsługująca miejscowość Brudzowice – Komorne, szerokość jezdni 7,0 m i w liniach rozgraniczających – 25,0 m, z siecią infrastruktury technicznej nad i podziemnej, możliwej do wykorzystania dla potrzeb projektowanego osiedla.

Istotnym walorem omawianego terenu stanowi sąsiedztwo kompleksu leśnego, o zróżnicowanej konfiguracji i roślinności z różnorodnym gatunkiem nasadzeń – które niewątpliwie podnosi atrakcyjność omawianego terenu.

### **4. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE PROJEKTOWANEGO OSIEDLA ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ**

Koncepcja funkcjonalno- przestrzenne projektowanego osiedla mieszkaniowego, została zdeterminowana istniejącymi warunkami naturalnymi, a także predyspozycjami terenu. Wielkość i kształt terenu przewidzianego do zabudowy oraz własność, narzuciły formę przestrzenną w postaci wydłużonego prostokąta, o orientacji wschód- zachód.

Układ przestrzenny – z jednej strony wiąże się z istniejącą, zwartą zabudową jednostki osadniczej miejscowości Brudzowice, z drugiej strony, z istniejącym kompleksem leśnym, podlegającym ochronie.

Na tym terenie użytkowanym dotychczas rolniczo o pow. 3,48ha zlokalizowano 34 budynki mieszkalne o charakterze jednorodzinnym o wys. od 1,5- 2,5 kondygnacji na działkach o pow. 700- 800m<sup>2</sup> w linii zabudowy ca 15,0m z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych stopnia podstawowego w parterach budynków oraz obiekt usługowy wolno-stojący z zielenią towarzyszącą – dla potrzeb mieszkańców osiedla.

Obsługę komunikacyjną zapewnia ulica dojazdowa, kat. Ld 1/2 prowadząca ruch pośrodku terenu, obsługująca zabudowę jednorodzinna, wolno-stojącą, o niskiej intensywności zabudowy wraz z zabudową gospodarczą, usytuowane po obu stronach drogi.

Sposób rozmieszczenia i usytuowania budynków mieszkaniowych, stopień ich zwartości, a także przyjęte gabaryty, zostały tak zaprojektowane aby komponowały się w terenie i nie stanowiły elementów dysharmonizujących, a ponadto nie wywoływały kolizji w istniejącym zagospodarowaniu.

Dla uzyskania wysokich walorów estetycznych projektowanego osiedla, zaleca się zastosowanie jednolitej formy architektonicznej projektowanych budynków, nawiązujących do specyfiki,

charakteru i dostosowanych do regionalnej tradycji.

Zasady i standardy kształtowania zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale II.

Inną formą zagospodarowania, wyróżnioną w koncepcji osiedla jest zieleń, o różnych funkcjach- towarzysząca, izolacyjna i ochronna.

W tym celu wykorzystano istniejące rowy melioracyjne, wprowadzając wzdłuż ich brzegów szwy zieleni miejskiej, częściowo urządzonej, komponowanej, które uatrakcyjnają i wzbogacają strukturę przestrzenną osiedla.

W bezpośrednim sąsiedztwie lasu zaprojektowano zieleń o funkcji ochronnej (ekoton), która również jest elementem wzbogacającym odbiór wizualny tego terenu.

Przebieg drogi, a także sieci uzbrojenia podziemnego, poprowadzony w taki sposób, aby w przyszłości mogły być wykorzystane- jeśli zaistnieje potrzeba- do rozwinięcia układu osadniczego, w większej skali.

Istotnym walorem tych terenów, jest sąsiedztwo kompleksu leśnego, jak również stosunkowo, nieskażony teren, o dobrych warunkach klimatyczno – zdrowotnych.

Dla zapewnienia właściwej- z przyrodniczego punktu widzenia- realizację osiedla, konieczne są: dobór odpowiednich metod wykonawstwa, przebieg realizacji inwestycji i organizacja budowy, w taki sposób aby nie spowodować degradacji środowiska- w wyniku procesu budowy.

#### **4.1. Infrastruktura techniczna**

##### **Zaopatrzenie w wodę**

Źródłem zaopatrzenia w wodę projektowanego osiedla, będzie system wodociągowy WPWiK, woda doprowadzana będzie do wszystkich użytkowników istniejących sieci wodociągowej przewodem  $\phi$  100mm.

##### **Odprowadzanie ścieków**

Nie przewiduje się włączenia do sieci miejskiej WPWiK- zakłada się lokalizację na posesjach szczelnych zbiorników (szamb) betonowych  $\phi$  1000mm, realizowanych indywidualnie- do których będą odprowadzane ścieki bytowe.

##### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Źródłem zasilania projektowanego obiektu mieszkaniowego będzie stacja transformatorowa, słupowa, zlokalizowana w Brudzowicach- Kolonia Szkolna, poprzez sieć rozdzielczą kablową, niskiego napięcia, realizowaną w układzie otwartym do stacji transformatora, zlokalizowanej na terenie projektowanego osiedla pomiędzy działką nr 9 i nr 10, co zapewni obsługę odbiorców – zgodnie z programem.

##### **Zaopatrzenie w gaz**

Głównym źródłem zasilania w gaz ziemny, wysokometanowy projektowanego osiedla będzie istniejący gazociąg PE  $\phi$  110 średniego ciśnienia, przebiegający wzdłuż istniejącej drogi sołectwa Brudzowice- Komorne.

##### **Telekomunikacja**

Zakłada się pełne zaspokajanie potrzeb w sieć telekomunikacyjną wszystkich odbiorców, docelowo- po rozbudowie istniejącej centrali telefonicznej w Siewierzu.

## **II- USTALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. USTALENIA OGÓLNE**

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Siewierz, dotycząca osiedla zabudowy jednorodzinnej, obejmuje obszar o pow. 3,48ha, położony w gminie Siewierz- Brudzowice, którego granice wyznaczają:
  - \*od zachodu- teren kompleksu leśnego
  - \*od północy i południa- istniejące grunty orne, stanowiące własność prywatną,
  - \*od wschodu – istniejąca droga lokalna, obsługująca miejscowość Brudzowice- Komorne
- Granice obszaru objętego „zmianą miejscowego planu...” pokrywają się z podjętą przez Radę Miejską w Siewierzu Uchwałą Nr XII/83/95, z dn. 05.09.1995r.
- Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
  - \*umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicielowi gruntu, przy minimalizacji konfliktów i osiągnięciu optymalnych korzyści z realizowanych inwestycji.
- Przedmiotem ustaleń planu są:
  1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN tereny mieszkalnictwa rodzinnego, o niskiej intensywności zabudowy,
  2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na w/w terenach:
    - \*usługi nieuciążliwe – rzemiosło usługowe i produkcyjne,
    - \*zieleń częściowo urządzona,
    - \*drogi i ulice dojazdowe,
    - \*sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
- Integralną częścią planu jest Rysunek planu nr 1- Zagospodarowanie przestrzenne- w skali 1:1000, Rysunek planu nr 2 – uzbrojenie terenu- skala 1:1000, Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze- część opisowa i graficzna, w skali 1:5000 oraz dokumenty formalno – prawne
- Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania- oznaczone linią ciągłą, oraz
  2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, oznaczone linią przerywaną- stanowią linię orientacyjną i mogą być zmienione.
- Tracą moc ustalenia obowiązujące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Siewierz dotyczące części terenu oznaczonego symbolem D13RP, D18RZ i D48MN, objętego planem miejscowym
- Pozostają w mocy postanowienia przepisów szczególnych odnoszących się do ustaleń dla strefy SOCH.

### **2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.**

**D 48a MN 1-6** – 2,53 ha – Tereny mieszkalnictwa rodzinnego, o niskiej intensywności zabudowy 0,3- 0,4/ ha terenów brutto- wielkość działki – 700-800 m<sup>2</sup>.

Ustala się ponadto następujące wymagania:

1. Wysokość budynków 1,5 - 2,5 kondygnacji, z możliwością wykorzystania poddaszy użytkowych i podpiwniczenia, o wysokości do 1,5 m nad poziomem terenu,
2. dostosowanie bryły budynku do architektury regionalnej i lokalnych tradycji – dach dwuspadowy, symetryczny, o nachyleniu połaci 27-45°, ewentualnie z naczółkami. Formę budynków mieszkalnych należy kształtować min. przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych jak: tynki gładkie w jasnych barwach, wykładziny drewniane, bądź ceramiczne itp.

3. garaże oraz budynki gospodarcze dla nowo wznoszonych budynków, powinny być zlokalizowane na terenie posesji – ich wysokość nie powinna przekraczać jednej kondygnacji naziemnej, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie od okapu dachu.
- Dopuszcza się możliwość bardziej intensywnych form zabudowy jednorodzinnej np. bliźniaczej – przy uwzględnieniu ustaleń, jak wyżej.
- W celu osiągnięcia jednorodnego charakteru zabudowy oraz klimatu i odpowiednio wysokiej percepcji w odbiorze wizualnych wystroju architektonicznego, zaleca się kompleksową realizację zabudowy. W oparciu o jeden, lub dwa obiekty architektoniczne, spełniające w/w wysokie wymagania estetyczne.
- Dopuszcza się lokalizacje usług stopnia podstawowego w parterach budynków oraz innych usług, w tym rzemiosła usługowego, nieuciążliwego dla środowiska. Dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę, elektroenergetykę i gaz, a do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzenia ścieków, dopuszcza się gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania – stosowanie do odrębnych przepisów.

Na terenach D 48a MN 1-6 obowiązują następujące wymagania zakresu ochrony środowiska:

1. Zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów w tym usługowych, mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu.
2. Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywoływana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczności ustanowienia strefy ochronnej,
3. Obiekty usług produkcyjnych, baz, magazynów, składów, traktowane będą jako mogące pogorszyć stan środowiska.
4. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrza, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej decyzji na podstawie przepisów szczególnych w tym zakresie.

**D.48a U – 0,07ha** – Teren usług podstawowych w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła o łącznej powierzchni użytkowej – 150 m<sup>2</sup> – realizowane stosownie do potrzeb – przy uwzględnieniu ustaleń dla D 48 MN 1-6. Dopuszczalna lokalizacja stacji trafo na działce – przy uwzględnieniu przepisów szczegółowych w tym zakresie.

**D.48a ZT 1-4 - 0,10 ha-** Tereny zieleni niskiej częściowo urządzonej towarzyszącej regulacji stosunków wodnych- istniejącym rowem melioracyjnym. Ustala się pas wolny niezabudowany terenu wzdłuż rowów otwartych, umożliwiających nadzorowanie i konserwację rowów otwartych oraz dopuszcza się zagospodarowanie pasa zielenią niską, komponowaną o dużych walorach estetycznych.

**D.48a Zo 1-2 – 0,18ha-** Tereny zieleni zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu leśnego, o charakterze izolacyjnym i ochronnym (ekoton). Zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów, urządzeń i zmiany funkcji. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu- zieleń wysoką, lub niską o dużych walorach widokowych.

**D.48a Lm 1/2 – 0,13ha-** Tereny ulicy lokalnej, wyprowadzającej ruch kołowy z centrum Siewierza, w kierunku płn.-zach. obsługującym miejscowość Brudzowice. Szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m, szerokość jezdni- 7,0m, chodniki o szer. 2,0m po obu stronach jezdni.

**D.48a Ld 1/2- - 0,60ha-** Tereny ulic- projektowana ulica dojazdowa, obsługująca zabudowę mieszkaniową. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, szerokość jezdni 6,0m, chodniki po

obu stronach jezdni, o szer. 2,0m. Dopuszcza się prowadzenie gazociągu oraz wodociągu w liniach rozgraniczających pasa drogowego, ewentualnie pod chodnikami. Przy prowadzeniu projektowanej drogi, pod rowami melioracyjnymi należy zabezpieczyć przepusty dla wody i roślinności, aby uniknąć tworzenia barier i izolowania terenów zielonych.