UCHWAŁA NR XXXVIII/461/24
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE

z dnia 19 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn

Na podstawie art. 18 ust. 2. pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 2. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.[1)]) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 9, 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) Rada Miejska w Olsztynie uchwala:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku z późn. zm. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn obejmujący obszar **zlokalizowany przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn.**

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem”, obejmuje obszar zlokalizowany przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice w gminie Olsztyn.

2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni ok. 12,10 ha, określono na rysunku planu.

§ 3.

1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała oraz część graficzną w formie rysunku wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi, integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do planu.

3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla aktu, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby oraz warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

1) ustalenia ogólne, zawarte w rozdziale 2., obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, obejmujące m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr

[1)] Dz.U.2023.572, Dz.U.2023.1463, Dz.U.2023.1688

kultury współczesnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3., obowiązujące dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obejmujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, sposób realizacji miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

3) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4., obejmujące m.in. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) granice obiektów i obszarów podlegających ochronie;

3) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) symbole identyfikujące i oznaczenia definiujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:**symbole identyfikacyjne terenów**:

RM/MN	-	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej
ZL	-	tereny lasów

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) strefa ochronna Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E);

7) strefa ochrony archeologicznej „KA”.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

5. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

6. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określania lub, że nie występują one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalenia planu, w szczególności dotyczy to:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) zasad kształtowania krajobrazu;

3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby wprowadzenia regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachu, a także minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

§ 5.

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

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę gminy Olsztyn;

2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione przepisy ustaw i innych aktów prawnych obowiązujące na dzień uchwalenia planu;

4) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenów oraz obiektów;

8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, i któremu jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych działek budowlanych położonych w granicach terenu;

9) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć pionową płaszczyznę ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę, tj. lokalizację obiektów kubaturowych wynikających z podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu z pominięciem jego występów w postaci gzymsu, okapu, parapetów, elementów odwodnienia dachu, schodów, podestów, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i dalszych ustaleń planu;

12) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości ilorazu powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej w ramach tego samego terenu do powierzchni tej działki budowlanej w ramach tego samego terenu;

13) **zabudowie** – należy przez to rozumieć:

a) budynek,

b) inny obiekt budowlany;

14) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokajaniem potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, które nie stanowią bądź nie powodują zaliczenia przedsięwzięcia do wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2023.1094 ze zm.), a także obiekty: biurowe, gastronomi, poczty lub telekomunikacji oraz inne ogólnodostępne obiekty przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2, stacji paliw płynnych i samodzielnych stacji gazu płynnego.

15) **lukarnie** – należy przez to rozumieć obudowane pionowe okno na dachu, doświetlające poddasze;

16) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach jedno – lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci poniżej 8˚;

17) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków, należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do najwyżej położonego elementu tego obiektu budowlanego;

18) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Oblicza się ją w rzucie pionowym na płaszczyznę poziomą gruntu, przyjmując za podstawę większy obrys kondygnacji przyziemia lub odpowiednio parteru. Do powierzchni zabudowy wlicza się portyki, ganki i werandy. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy podziemnych części budynku oraz takich zewnętrznych części budynku, jak pochylnie samochodowe, studzienki doświetlające okna piwniczne, schody zewnętrzne, tarasy, także takie występy architektoniczne, jak daszki nad wejściami, gzymsy, okapy, wykusze i wszelkie nadwieszenia wyższych kondygnacji. Nie potrąca się z powierzchni zabudowy zarówno powierzchni bram, prześwitów, loggii i innych wnęk w budynku, jak również nie uwzględnia się ograniczenia rzutu poziomego kondygnacji wyższych np. przez zastosowanie tarasowej formy;

19) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą która jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich części budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe. Powierzchnia całkowita każdej kondygnacji mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad. Wnęki i występy dla celów konstrukcyjnych nie są wliczane, jeżeli nie zmieniają powierzchni netto kondygnacji. Kondygnacje przekryte, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających są obliczane z obrysu pokrycia na rzucie poziomym;

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

1) **obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury –** odpowiadają przepisom i definicjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023.682 ze zm.);

2) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022.1225);

3) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2023.344 ze zm.);

4) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U.2023.1587 z późn. zm.[2)]).

3. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6.

1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:

1) sytuowania obiektów budowlanych zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) stosowania rozwiązań architektonicznych uwzględniających konieczność ukształtowania przestrzeni, tworzącej harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań: funkcjonalnych, społeczno – gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno – estetycznych;

3) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji;

4) kształtowanie zabudowy w celu wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu;

5) realizacji układu komunikacyjnego, zapewniającego obsługę obszaru, w oparciu o dostęp do dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania;

6) wykorzystania istniejącej zieleni dla ustalonych w planie sposobów użytkowania terenów;

7) stosowania materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolorów tynków jasnych, pastelowych;

8) stosowanie kolorystyki połaci dachów za wyjątkiem dachów płaskich w kolorach ceglastych, grafitowych i szarych;

9) zakazu stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji;

2. Dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wprowadza się nakaz ujednolicenia formy, wystroju architektonicznego i skali/gabarytów projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach terenu.

3. Lokalizowanie budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki.

4. Zakaz lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i budynków inwentarskich we frontowej części działki.

5. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą od strony drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się możliwość ich rozbudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

[2)] Dz.U.2023.1597, Dz.U.2023.1688, Dz.U.2023.1852, Dz.U.2023.2029

§ 7.

1. Ustala się następujące zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska:

1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się:

a) nakaz podczyszczenia wód opadowych z terenów utwardzonych przed skierowaniem do odbiornika na zasadach określonych w przepisach odrębnych – ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);

b) nakaz gromadzenia i odprowadzenia nieczystości ciekłych, w tym ścieków bytowych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych– ustawy z dnia 13 września 1996 r. – o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.);

c) dla ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych ustala się zakaz wprowadzania do ziemi wszelkich ścieków;

d) dla ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się stosowanie do wytworzenia ciepła dla celów chłodzenia/wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej w obiektach, nisko emisyjnych źródeł energii.

2) dla ochrony przed degradacją lub zniszczeniem próchniczej warstwy gleby, ustala się, że masy ziemne zdjęte w ramach prowadzonych robót budowlanych, należy rozprowadzić po zakończeniu inwestycji na powierzchni terenu, a ich nadmiar zagospodarować do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych.

3) określa się następujące zasady postępowania z odpadami:

a) wprowadza się nakaz lokalizacji miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, w celu przewiezienia do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania;

b) ustala się zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów na obszarze objętym planem;

2. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej;

2) nakaz wprowadzenia zieleni niskiej w formie zakrzewień;

3. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2024.54).

4. Ochrona terenów i obiektów przed hałasem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obiektów dziedzictwa kulturowego ani dóbr kultury współczesnej chronionych ustaleniami planu.

2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej „KA” obejmującą część obszaru opracowania, wskazaną w części graficznej – załącznik nr 1.

1) w strefie „KA” (rejony występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych), w przypadku prac naruszających strukturę gruntu obowiązują przepisy odrębne, tj. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz.U.2022.840 ze. zm.[3)]).

[3)] Dz.U.2023.951, Dz.U.2023.1688, Dz.U.2017.1595

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 9.

1. Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa (E) – GZWP nr 326.

3. Ochronie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E), służą regulacje z zakresu przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska i przyrody, a także – zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym niżej wymienione ograniczenia:

- zakaz przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- zakaz lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10.

1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez bezpośredni dostęp do dróg publicznych – drogi gminnej (ul. Piastowska, nr 0839012), drogi powiatowej (ul. Kamyk, nr 1044S) znajdujących się poza obszarem opracowania.

2. Ustala się, że układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z ciągów komunikacji pieszej i kołowej (np. ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe, drogi wewnętrzne i inne elementy komunikacyjne istniejące i projektowane), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu terenu, których tras i parametrów nie ustala się w planie.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z systemem zewnętrznym (układ komunikacyjny poza granicami obszaru objętego planem), z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem składa się z istniejących i projektowanych obiektów (w tym – przewodów i urządzeń) powiązanych z układem zewnętrznym (poza obszarem objętym planem).

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowych (z uwzględnieniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej), kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

3. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym – od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
3) zapewnieniem dostępu do drogi publicznej w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez trasowanie przewodów (obiektów liniowych infrastruktury technicznej)

w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (np. droga, dojazd, plac), pod ziemią i poza jezdnią.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w innych miejscach i w inny sposób niż wskazane w ust. 3 pkt. 3 pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów ust. 3.

5. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w przepisach odrębnych oraz z zastrzeżeniem §9 uchwały; dopuszczenie rozwiązań indywidualnych w szczególności dotyczy zaopatrzenia w ciepło (np. dopuszczenie źródeł wytwórczych energii elektrycznej) oraz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi.

6. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady stanowiące podstawę wraz z innymi ustaleniami planu do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Na poszczególnych terenach dla nowo powstałych działek gruntu po ponownym podziale, ustala się następujący parametr – minimalna powierzchnia działki:

1) dla terenu oznaczonego symbolem RM/MN – 800 m^2;

4. Ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek gruntu usytuowanych:

1) 18 m – od ul. Piastowska (DG nr 0839012) dla terenów oznaczonych symbolem RM/MN;

2) 20 m – od ul. Kamyk (DP 1044S) dla terenów oznaczonych symbolem RM/MN.

5. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

1) od ulicy Piastowskiej (DG):

a) nie mniejszy niż 80° i nie większy niż 100° – dla terenu oznaczonego symbolem RM/MN;

2) od ulicy Kamyk (DP):

a) nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 110° – dla terenu oznaczonego symbolem RM/MN;

b) ustalenie to nie dotyczy granic działek pokrywających się z granicami obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem RM/MN – ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi agroturystyczne, turystyczne, tereny sportu i rekreacji, budynki gospodarcze, garażowe, urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługa terenu, tereny zieleni, obiekty małej architektury itp.;

3) Ustala się gabaryty projektowanych obiektów budowlanych:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

c) maksymalna wysokość wiat – 5 m.

4) Nakłada się obowiązek stosowania dachów:

a) dwuspadowych, symetrycznych, wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30º – 45°;

b) dopuszcza się lukarny o jednakowym kącie nachylenia połaci, dachy lukarn występujące na jednej połaci niełączące się;

c) lico ściany szczytowej lukarn odsunięte od lica ściany zewnętrznej budynku względem której jest usytuowana o min. 60 cm;

d) nakazuję się kształtowanie okapów dachów jako ciągłych, jednoodcinkowych, nie przerwanych ścianami szczytowymi lukarn;

e) dopuszcza się realizację dachów płaskich w przypadkach uzasadnionych koniecznością wkomponowania się w zespół zabudowy istniejącej;

5) Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: min. – 0,02; maks. – 1,0;

6) Ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej w ramach tego samego terenu: max. – 0,30;

7) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w ramach tego samego terenu na nie mniej niż 50 %;

8) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m² z wyłączeniem działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi, inne elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej;

9) Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

a) nakaz zaspokojenia w ramach działki budowlanej wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanego przeznaczenia;

b) ustala się nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadów stałych jako wyodrębnionego obiektu lub wyodrębnionego pomieszczenia w budynku;

10) Ustala się:

a) nakaz realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja budowlana;

b) ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie stanowisk postojowych, generowanych przez inwestycje budowlane;

c) ustala się wskaźnik służący określeniu minimalnej liczby stanowisk postojowych (podstawowych), wymaganych w ramach inwestycji budowlanej: 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie w przypadku budynków mieszkalnych;·1 stanowisko postojowe na 120 m² powierzchni użytkowej budynków inwentarskich; 1 stanowisko postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych; 1 stanowisko postojowe na 4 łóżka w przypadku obiektów świadczących usługi noclegowe;

d) w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż: 1 stanowisko postojowe na 6 – 15 stanowisk postojowych podstawowych;·2 stanowiska na 16 – 40 stanowisk postojowych podstawowych;·3 stanowiska jeżeli liczba stanowisk postojowych podstawowych jest większa niż 40;

11) Dopuszcza się zmianę ukształtowania (niwelację) terenu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL – ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w przypadku braku innych możliwości ich realizacji oraz obiekty służące gospodarce leśnej

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, jednorazową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 14.

Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, pobieranej przez Burmistrza Miasta i Gminy Olsztyn w przypadku zbycia tej nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM/MN – 30%;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL – 5%;

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15.

W niniejszym planie miejscowym nie wyznacza się granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olsztyn.

§ 17.

Burmistrz Miasta i Gminy Olsztyn zapewni:

1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji;

2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 18.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Janusz Konieczny

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/461/24

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 19 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) Rada Miejska w Olsztynie stwierdza, że przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/461/24

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 19 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn. został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 17 lipca 2023 r. do 16 sierpnia 2023 r.

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) Rada Miejska w Olsztynie stwierdza, że nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/461/24
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 19 marca 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały nr IX/117/20 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta i gminy określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku z późn. zm.

Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 12,10 ha. Obszar objęty planem znajduje się w północno – wschodniej części miejscowości Przymiłowice, mającej charakter zabudowy luźnej, podmiejskiej. Wzdłuż ulicy Piastowskiej po południowej część obszaru jest zurbanizowana, natomiast pozostałe fragmenty są terenami rolniczymi. W obszarze objętym planem przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz sporadycznie – mieszkaniowo – usługowa.

Celem prac planistycznych było:

1) określenie zasięgu terenów urbanizacji, zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn;

2) wprowadzenie parametrów zabudowy, która doprowadzi do jej ujednolicenia w granicach obszaru; w obszarze występują zróżnicowane formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie stylów, okresu powstania oraz nagromadzenie form oraz rozmaitość sposobu lokalizowania budynków nadaje obszarowi charakter nieuporządkowania;

3) ochronę krajobrazów otwartych, stanowiących las.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn”. Obszar w całości umiejscawia się w strefie wzdłuż ulicy Piastowskiej po jej południowej stronie wyznaczonej w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz tereny lasów.

Dla terenów zabudowy studium dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pensjonatów i usług bez możliwości lokalizowania nowych stacji paliw (w tym gazowych).

Studium ustala przeznaczenie uzupełniające: usługi, garaże, drobne działalności produkcyjne i magazynowe wyłącznie w powiązaniu z funkcja mieszkaniową.

Dla terenów otwartych studium wskazuje lasy z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach brakiem innych możliwości przestrzennych lub wymogami technicznymi, realizację dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jak również w szczególnych przypadkach – realizację usług turystyki, rekreacji i sportu, z uwzględnieniem minimalizacji ingerencji planowanych inwestycji w tereny leśne.

W zakresie układu komunikacyjnego studium wskazuje drogę klasy zbiorczej – ul. Piastowska poza obszarem opracowania projektu planu miejscowego. Przez analizowany obszar przebiegają sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjne które zostały uwzględnione zarówno w Studium jak i w planie miejscowym. Zgodnie z ustaleniami Studium granice jednostek funkcjonalno – przestrzennych oraz zasięgi stref i lokalizacja elementów szczególnych zostały narysowane na załącznikach graficznych studium z dokładnością odpowiadającą skali sporządzania studium. Ponadto zasięg, lokalizacja i przebieg elementów szczególnych w zakresie systemów: przyrodniczego, komunikacyjnego, ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej oraz infrastruktury technicznej podlegają doprecyzowaniu m.in. na etapie sporządzania mpzp.

W odniesieniu do usług, wykluczono usługi mogące znacząco pogorszyć stan środowiska, które nie stanowią bądź nie powodują zaliczenia przedsięwzięcia do wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 2-4 ustawy.

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

-określenie zasięgu terenów przeznaczanych pod urbanizację oraz ochronę krajobrazów otwartych,

-wskazanie przeznaczenia terenów uwzględniającego istniejący stan zagospodarowania, uwarunkowania funkcjonalne i terenowe, a także sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych,

-doprecyzowanie systemu przestrzeni publicznej – dróg oraz zapewnienie parametrów dla ich funkcjonowania,

-ustalenie maksymalnych i minimalnych parametrów zabudowy oraz sposobu lokalizowania budynków na działce budowlanej,

-wskazanie wymogów w zakresie kształtowania charakteru zabudowy uwzględniającej cechy zabudowy charakterystyczne dla obszaru i jego sąsiedztwa w zakresie m.in. dopuszczalnych materiałów, kolorystyki, form dachów;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez wskazanie terenów przeznaczanych pod tereny lasów, a także ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów i nakazów stosowania rozwiązań zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zidentyfikowanie istniejącego zasobu tych wartości oraz stwierdzenie, że w obszarze objętym planem występują rejony występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r., poz. 2240) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie na cele zabudowy terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej;

6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego. Prawo własności jest respektowane przez przyjęcie zasady minimalizowania ingerencji w nie poprzez ustalenia planu. Standardowe ograniczenia prawa własności stanowią wyznaczone linie zabudowy i inne ustalenia projektu planu, jak np. wskaźniki urbanistyczne;

7) obszarze projektu planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

8) potrzeby interesu publicznego poprzez zachowanie dostępu do istniejących dróg publicznych, wyznaczonych w oparciu o istniejący układ drogowy, które znajdują się poza zakresem opracowania;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad ich realizacji;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn,

- umożliwienie składania wniosków,

- bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych,

11) Projekt planu zawiera zapisy umożliwiające zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych oraz dopuszcza korzystanie z lokalnych ujęć wody.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań, pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez osoby prywatne oraz przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko oraz organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem gminy. Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy – prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

3. Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) ustalenie przeznaczenia terenów zurbanizowanych z uwzględnieniem ich istniejącego zagospodarowania, a także rozwój zabudowy w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w studium;

2) wyznaczenie terenów do urbanizacji, uzupełniających istniejący układ zabudowy;

3) określenie granicy zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację z uwzględnieniem dyspozycji studium oraz chłonności terenu zurbanizowanego.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztyn dotycząca aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W projekcie planu dla terenów wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Sporządzona dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy. Wpływy do budżetu gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, wpływy z tytułu opłat adiacenckich oraz dochody z tytułu sprzedaży działek gminnych.

Ponadto realizacja ustaleń projektu Planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze gminy, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli. Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu. Ustalenia planu są podstawą do tworzenia sprzyjających warunków do osadnictwa oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

Jednocześnie należy podkreślić, że poziom wyniku finansowego wykazany w prognozie, może być obarczony dużym błędem, głównie z powodu najczęściej niemożliwego do określenia horyzontu czasowego realizacji poszczególnych inwestycji oraz ich programu użytkowego, ale również z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność uwarunkowań w czasie, a także to, że dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi.

W dniu12 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Olsztynie podjęła uchwałę Nr XXXVII/445/23 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn. Wojewoda Śląski pismem z dnia 15 stycznia 2024 r. wszczął postępowanie nadzorcze w związku z podjętą ww. uchwałą. W dniu 17 stycznia 2024 r. Wojewoda Śląski stwierdził nieważność uchwały Nr XXXVII/445/23 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej w miejscowości Przymiłowice, w gminie Olsztyn.

Wśród naruszeń wymieniono:

1. Na załączniku nr 1 przedmiotowej uchwały – rysunku planu – wrysowana jest linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz ze strefą ochronną i wskazana w legendzie, jako element informacyjny planu.

Szczegółowa analiza przywołanego załącznika graficznego wykazała, że ma ona 5 m licząc od osi linii w każdą stronę. Nie ustalono jednak szczególnych warunków zagospodarowania terenów położonych w tych strefach oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, co stanowi istotne naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2003.977 ze zm. – dalej ustawa).

2. Na załączniku nr 1 przedmiotowej uchwały – rysunku planu – trójkątnym szrafem wrysowano tereny o niekorzystnych warunkach gruntowych i wskazano w legendzie, jako element informacyjny planu. Poprzez wskazanie powyższego wyłącznie jako informacji, narusza art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy, gdyż nie ustalono dla tych terenów szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, co stanowi również istotne naruszenie §25 ust. 1 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 283).

3. Załącznik nr 4 przedmiotowej uchwały zawiera dane przestrzenne. Analiza przedmiotowych danych przestrzennych wykazała błędy – zamieszczony obszar nie obejmuje granic, dla których sporządzono analizowany plan miejscowy i nie jest zgodny z załącznikiem nr 1 do uchwały. Tym samym naruszono art. 67a ust. 3 pkt 1, zgodnie z którym dane przestrzenne tworzone dla aktów obejmują co najmniej lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z powyższym przedłożony obecnie do uchwalenia projekt uchwały nie zawiera oznaczeń informacyjnych w postaci strefy ochronnej wokół linii średniego napięcia, a także informacji o terenach o niekorzystnych warunkach gruntowych. Powyższe zmiany nie dotyczą przeznaczenia terenów, ani zasad kształtowania zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenu, dlatego nie ponowiono czynności o których mowa w art. 11 i 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządziła: Olga Haber