Do wprowadzenia

PROJEKT

UCHWAŁA NR XVII/
RADY GMINY OLSZTYN
z dnia 22.11.2016r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.*) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.**),

Rada Gminy Olsztyn uchwala:

ROZDZIAŁ 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Olsztynie, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn ż dnia 28 czerwca 2012 roku z późn. zm.

§ 2.1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 1 000, będącego integralną częścią uchwały.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn 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, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3. 1. Granice obszaru objętego planem, zgodne z Uchwałą Nr XIV/126/12 z dnia 16 maja 2012r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 1 ha.

§ 4.1. Część tekstowa planu składa się z:

1) przepisów ogólnych;

2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem;

3) przepisów końcowych.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) odnoszące się do przeznaczenia terenów oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi:

a) **1 ZK, 2 ZK** - oznaczające **tereny zieleni;**

b) **UT** - oznaczający **teren usług turystyki, sportu i rekreacji**,

c) **KDW** – oznaczający **teren komunikacji**.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności:

1) granice Podstrefy II B, zgodnie z planem ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd";

2) droga publiczna kategorii powiatowej i klasy zbiorczej;

3) obszar lasów i innych zadrzewień o podobnym charakterze;

4) zadrzewienia o charakterze śródpolnym i przeciętnych walorach przyrodniczych.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby:

1) określenia w planie wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;

2) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem wymienionych w art. 15 ust. 3 pkt 8, 9 i 10.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem literowym;

3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;

4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;

6) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej;

7) **zabudowie** - należy przez to rozumieć:

   a) budynek,

   b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;

8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii:

   a) przez elementy zabudowy takie jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne,

   b) przez obiekty infrastruktury technicznej, takie jak np. stacja transformatorowa, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. 2016 r., poz. 1440);

   c) przez obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś – elementy komunikacji, parkingi i do nich podobne;

12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznym, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyżej położonego punktu dachu obiektu;

13) **reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w art. 2 pkt 16 lit. a - d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ 2.
Ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem

Oddział 1.
Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu a także szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

1) **tereny zieleni**, oznaczone symbolami literowymi i numerami porządkowymi – **1 ZK** i **2 ZK;**

2) **teren usług turystyki, sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem literowym – **UT**;

3) **teren komunikacji**, oznaczony symbolem literowym – **KDW.**

§ 8.1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego terenów oznaczonych symbolami **1 ZK** i **2 ZK** mieszczą się tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów **1 ZK** i **2 ZK** mieszczą się:

1) ścieżki spacerowe, rowerowe, hippiczne, dydaktyczne i edukacyjne;

2) punkty widokowe, punkty postojowe itp.

3. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów **1 ZK** i **2 ZK** nie mieści się zabudowa.

4. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 ZK** i **2 ZK** uzupełniają obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące przeznaczeniu terenu określonemu w ust. 1 i 2, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

1) obiekty małej architektury;

2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;

3) elementy komunikacyjne.

5. Ustala się formę obiektów mieszczących się w ramach przeznaczenia terenów **1 ZK** i **2 ZK**: obiekty terenowe lub nie kryte, nie mieszczące się w obiekcie kwalifikującym się do zabudowy w rozumieniu planu.

6. Ustala się gabaryty obiektów: wysokość nie większa niż 6 m nad poziomem terenu.

7. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniej niż 60 %.

8. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

§ 9.1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego symbolem **UT** mieszczą się obiekty obsługi ruchu turystycznego, świadczące usługi z zakresu:

1) wypożyczania sprzętu turystycznego, sportowego i rekreacyjnego wraz z jego przechowywaniem;

2) nadzoru, obsługi, organizacji, promocji, edukacji (np. informacja turystyczna).

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenu **UT** mieszczą się usługi związane z wyszczególnionymi w ust. 1, w zakresie:

1) wyżywienia (np. placówka gastronomiczna);

2) sprzedaży, naprawy i serwisowania sprzętu turystycznego, sportowego i rekreacyjnego.

3. Ustala się, że elementami uzupełniającymi przeznaczenie terenu **UT** są obiekty towarzyszące, o których mowa w § 8 ust. 4, np.:

1) parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz elementy komunikacyjne;

2) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;

3) obiekty małej architektury;

4) tereny zieleni.

4. Uzbrojenie terenu uznaje się za zgodne z przeznaczeniem terenu **UT**, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

5. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **UT**:

1) intensywność zabudowy: 0,01 - 0,4;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie większa niż 40 %;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniejsza niż 40 %;

4) linie zabudowy:

a) wzdłuż drogi publicznej, w odległości 55 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem,

b) wzdłuż drogi wewnętrznej, w odległości 10 m od północnej granicy terenu KDW;

5) wysokość zabudowy:

a) liczona w kondygnacjach nadziemnych: 1;

b) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;

6) żadna z wielkości charakteryzujących gabaryty zabudowy, mierzonych po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, od najniższego poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu, nie może przekroczyć 6 m nad poziomem terenu;

7) geometria dachu zabudowy: dach płaski;

8) gabaryty innych obiektów: wysokość nie większa niż 12 m nad poziomem terenu.

6. Ustala się reguły odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **UT** i szczególne warunki ich dotyczące:

1) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach powierzchni biologicznie czynnej;

2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, jako elementów zagospodarowania terenu;

3) wykorzystanie ukształtowania terenu ze spadkiem w kierunku południowo-wschodnim, do harmonijnego wkomponowania budynku w krajobraz i elementy przyrody;

4) w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy przekracza 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu, wymagane jest pokrycie dachu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

5) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego elewacji zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło;

6) funkcje gospodarcze i do nich podobne o charakterze infrastrukturalnym względem przeznaczenia terenu, należy projektować jako wbudowane w kubaturę obiektu zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym w ust. 1 i 2;

7) w zakresie usytuowania budynków względem granicy działki budowlanej - poza sytuacjami uregulowanymi w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2016r., poz. 290, 961, 1165 i 1250), dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od wspólnej granicy działek budowlanych;

8) zakaz lokalizacji:

a) usług handlu, które nie są związane z usługami wyszczególnionymi w ust. 1,

b) obiektów oraz zagospodarowania terenu o charakterze składów, baz, itp.,

c) obiektów o charakterze tymczasowym, nie będących zapleczem budowy,

d) obiektów służących ekspozycji reklam innych niż szyldy, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) wprowadza się następujące regulacje w zakresie obiektów służących ekspozycji reklam:

a) dopuszcza się jedynie szyldy w postaci urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 m^2 w rzucie na płaszczyznę pionową,

b) ustala się zasadę umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam na elewacji budynku, do wysokości nieprzekraczającej wysokości tego budynku oraz w sposób, który nie powoduje przesłaniania otworów okiennych, wystawowych i drzwiowych,

c) w granicach działki budowlanej może znajdować się nie więcej niż jeden szyld, który nie jest umieszczony na elewacji budynku,

d) zakaz umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną,

e) nie dopuszcza się reklam emitujących światło, które generują uciążliwości powodowane np. przez zmienną ekspozycję obrazu lub oświetlenia, albo zmienną liczbę powierzchni ekspozycyjnych.

§ 10.1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu komunikacji oznaczonego symbolem **KDW** mieści się droga wewnętrzna.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu **KDW** uzupełniają obiekty towarzyszące, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 1 i 2.

3. W granicach terenu **KDW** wprowadza się następujące regulacje:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 8 m;

2) wymóg zastosowania rozwiązań przestrzennych z zakresu kompozycji, wyposażenia itp., służących spowolnieniu jazdy i uspokojeniu ruchu;

3) zakaz lokalizacji zabudowy, w rozumieniu planu;

4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 m nad poziomem terenu;

5) zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

§ 11.1. W odniesieniu do całego obszaru objętego planem wprowadza się regulacje w zakresie gabarytów nośników informacji wizualnej, niebędących znakiem drogowym lub obiektem służącym ekspozycji reklam:

1) wysokość: do 2 m nad poziomem terenu;

2) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę poziomą: do 1 m^2;

3) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę pionową: do 2 m^2.

2. W odniesieniu do całego obszaru objętego planem wprowadza się regulacje w zakresie charakterystycznych parametrów i formy ogrodzeń:

1) ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni;

2) dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia, o wysokości nie większej niż 1 m nad poziomem terenu.

3. W odniesieniu do całego obszaru objętego planem wprowadza się regulację w zakresie powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: minimum 5 000 m^2.

Oddział 2.
Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12.1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą całego obszaru objętego planem, a związane są z:

1) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd";

2) potrzebami ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko – Mirowska" PLH240015;

3) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;

4) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;

5) położeniem w obszarze potencjalnych, okresowych spływów wód powierzchniowych;

6) wymogami bezpieczeństwa pożarowego.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikają z:

1) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763);

2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);

3) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „B" w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;

4) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974);

5) przepisów odrębnych z zakresu 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 (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 831, 961 i 1250) oraz Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, 1688, 1936, z 2016 r. poz. 422) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

3. W odniesieniu do całego obszaru objętego planem, będącego integralną częścią obszaru potencjalnych, okresowych spływów wód powierzchniowych, ustala się:

1) zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, wymaga dostosowania rozwiązań konstrukcyjno – technicznych obiektów w stopniu i zakresie stosownym do zagrożenia związanego z oddziaływaniem okresowych spływów wód powierzchniowych, okresowego nadmiernego uwilgotnienia gruntu, itp. w celu zwiększenia odporności obiektów lub zmniejszenia uciążliwości wymienionych zagrożeń;

2) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych.

Oddział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13.1. Poza regulacjami w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, które służą również ochronie środowiska i przyrody, ustala się:

1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, 831, 903, 1250 i 1427);

2) z zakresu zamierzeń budowlanych mieszczących się w pojęciu usług w rozumieniu planu wyklucza się takie, które spowodowałyby zaliczenie przedsięwzięcia do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu 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;

3) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 469, 1590, 1642, 2295; z 2016 r. poz. 352 i 1250);

4) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:

a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji,

b) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,

c) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;

5) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;

6) nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;

7) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21 z późn. zm.[1)]) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2016r., poz. 250, 1020 i 1250), w szczególności - urządzone miejsce do czasowego magazynowania (przetrzymywania lub gromadzenia) odpadów;

8) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

2. W ramach ustalonego przeznaczenia terenów nie mieszczą się zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

Oddział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się:

1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem składa się z drogi wewnętrznej w terenie **KDW** oraz innych ciągów i elementów komunikacyjnych, w tym komunikacji – pieszej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;

2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, tj. drogą publiczną wiodącą z Olsztyna do Biskupic, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. W zakresie liczby miejsc do parkowania ustala się:

1) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźnika: minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na 30 m^2 powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta;

2) w przypadku zbiegu wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania;

3) jeśli dla określonego rodzaju działalności wskaźnik miejsc do parkowania nie został określony, należy ilość miejsc lub stanowisk określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;

4) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:

[1)] zm. Dz. U. z 2013 r. poz. 888, poz. 1238; z 2014 r. poz. 695, poz. 1101, poz. 1322; z 2015 r. poz. 87, poz. 122, poz. 933, poz. 1045, poz. 1688, poz. 1936, poz. 2281; z 2016 r. poz. 1579.

1) parking terenowy otwarty;

2) garaż wbudowany w budynek.

Oddział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. W zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;

2) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 12 uchwały;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne;

4) ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych;

5) ustala się ogólną zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią;

6) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach niż wyznaczone zgodnie z pkt 5 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

Oddział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16.1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, 1777, z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579).

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) szerokość frontu działki: 50 - 100 m;

2) powierzchnia działki: 0,5000 – 1,0000 ha;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 80° - 100°.

3. Warunków i zasad, o których mowa w ust. 2 nie stosuje się do działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi, elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 3
Przepisy końcowe

§ 17. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0,01 % dla każdego z terenów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 19. Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie 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 o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 20. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn.

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

Opracował:
Marian Łuszczyński

Zatwierdził:
Wójt Gminy Olsztyn
WÓJT
Tomasz Kucharski

Jacek Walichnowski
Radca Prawny

* (Dz.U. z 2016 r. poz. 1583), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1579).

** (Dz.U. z 2016 r. poz. 904), (Dz.U. z 2016 r. poz. 961), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1250), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1579).

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr ...
RADY GMINY OLSZTYN
z dnia ...

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Olsztyn ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic, będą realizowane przez Gminę Olsztyn i finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn;

2) z innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic

1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr XIV/126/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 maja 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmian obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, w odniesieniu do obszaru o powierzchni ok. 1 ha, położonego po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic. Podjęcie prac planistycznych miało na celu stworzenie prawnych uwarunkowań oferty inwestycyjnej gminy.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, przyjęte Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z pożn. zm. Zgodnie z ww. dokumentem planistycznym, kierunkiem przeznaczenia terenu objętego sporządzanym planem miejscowym, są tereny usług turystyki, sportu i rekreacji (ozn. symb. UT).

2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 7 - § 10 tekstu projektu planu,
b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 11 i § 12 tekstu projektu.

W związku z lokalizacją obszaru opracowania w graniach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd", Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko – Mirowska" PLH240015, wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn oraz regionu wodnego Warty, projekt zawiera odniesienie do przepisów prawa oraz innych aktów prawnych, obowiązujących względem ww. obszarów chronionych, tj. w szczególności:

- Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd" (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763),
- Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253),
- Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „B" w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód,

- Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974).

W toku procedury planistycznej szczególnie istotne okazało się usunięcie rozbieżności stanowisk dwóch organów, co do zakresu zapisów Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763) odnoszących się do obszaru objętego sporządzonym projektem. Zgodnie z opinią Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego jako organu właściwego do sporządzenia projektu planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd", jednoznacznie przyporządkowano obszar objęty planem do dwóch podstref - IIB – jego północno-wschodnią część i IA – pozostały, dominujący pod względem powierzchni, teren.

Jest to sytuacja, gdy potencjał rozwojowy terenu opracowania, którego ramy określa obowiązujący dokument polityki przestrzennej gminy, został w sposób istotny ograniczony poprzez inny akt prawny - plan ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd", który wszedł w życie dwa lata później niż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn.

W wyniku przeprowadzonego postępowania z udziałem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach oraz Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego, projekt uległ istotnej zmianie poprzez pomniejszenie do niezbędnego minimum powierzchni terenu usług turystyki, sportu i rekreacji (UT), ograniczenie programu funkcjonalnego oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, a także doprecyzowanie miejsca lokalizacji terenu UT w granicach obszaru opracowania, w nawiązaniu do lokalizacji podstrefy IIB w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd".

Sporządzony projekt planu miejscowego w niewielkiej części zaledwie wykorzystuje ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, odnoszące się do terenu objętego projektem. W ramach ustaleń studium mieści się bowiem lokalizacja obiektów kubaturowych służących usługom turystyki, sportu i rekreacji, obiektów hotelowych i pensjonatów wraz z zabudową towarzyszącą, zajmujących do 40% powierzchni działki budowlanej.

Badany teren znajduje się na obrzeżach obszaru Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko-Mirowska", tuż przy jego granicy, która przebiega wzdłuż pasa drogowego drogi publicznej – kategorii powiatowej, klasy zbiorczej. Jest to fragment obszaru Natura 2000 zubożony w swej wartości środowiskowej i przyrodniczej poprzez oddziaływanie istniejącej drogi. Użytkowanie tego niewielkiego powierzchniowo, obrzeżnego fragmentu obszaru Natura 2000 w sposób inny niż dotychczasowy nie spowoduje fragmentacji chronionego obszaru. Na badanym terenie nie występują chronione siedliska i gatunki. Teren jest niemal pozbawiony zadrzewień, lecz okolony i przesłonięty przez lasy.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują grunty leśne objęte ochrona prawną; nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

c) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 6 pkt 11 oraz § 12 - § 15 tekstu projektu,
d) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 7 - § 10 i § 17 tekstu projektu,
e) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
f) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,
g) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 7 i § 15 tekstu projektu.

W chwili obecnej teren objęty analizowanym projektem znajduje się w oddaleniu od terenów zabudowanych, a co za tym idzie – uzbrojonych. Niemniej jednak, w ramach polityki przestrzennej gminy Olsztyn mieści się m.in. projektowany kanał sanitarny, którego trasa przebiega od strony Biskupic, przez teren UT w kierunku Skrajnicy i dalej – Odrzykonia;

h) regulacje § 15 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
i) zakres proponowanych zmian nie dotyczy wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
j) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:
   - ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
   - umożliwienie składania wniosków i uwag,
   - ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
   - zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
   - udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z uzasadnieniem, prognozy oddziaływania na środowisko, opinii uzyskanych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Olsztyn,
k) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:
   - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków,
   - zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
   - uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
   - uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
   - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu,
   - wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
   - zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
   - umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy:

W dniu 20 listopada 2014r. Rada Gminy Olsztyn podjęła Uchwałę Nr 32/312/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Olsztyn.
Procedowana, fragmentaryczna zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego nie znalazła się w Wieloletnim Programie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętym ww. uchwałą, ponieważ w chwili podejmowania tejże uchwały procedura planistyczna była w toku.
Zaznaczyć należy, że w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, przyjętym Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z pożn. zm. wskazano obszary, gdzie gmina zamierza przystąpić do sporządzenia planu miejscowego. Teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach takiego obszaru.

Poprzednią ocenę aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Olsztyn właściwy organ przeprowadził w sierpniu 2009r. Na jej podstawie Rada Gminy Olsztyn podjęła w dniu 24 listopada 2009r. stosowną Uchwałę Nr XXXIV/269/2009.

Zgodnie z § 1 pkt. 2 lit. e) ww. uchwały, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjęty Uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., uznano za aktualny.
Nie przyjęto Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego.
Procedowana zmiana obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, mieści się w ramach określonych w § 2 ww. uchwały.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oszacowano, iż realizacja ustaleń projektu planu może wiązać się z przychodami do budżetu gminy z tytułu zbycia nieruchomości oraz, w dalszej perspektywie czasowej, z tytułu podatków od nieruchomości.

3. Podsumowanie:

Organ zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikową badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.
Obecnie, teren objęty opracowaniem jest niezabudowany i niezagospodarowany. Sąsiaduje z terenami, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica przyjętym Uchwałą NR XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., przeznaczone są pod usługi sportu, rekreacji i usługi turystyczno-wypoczynkowe (ozn. symbolem US,UT,WZ) o łącznej powierzchni ok. 10,9400 ha, wyznaczonymi po przeciwległej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic. Teren ozn. symbolem US,UT,WZ w obowiązującym planie miejscowym przylega do tej samej drogi publicznej co teren objęty analizowanym projektem. W ramach przeznaczenia ww. terenu mieszczą się usługi sportu, rekreacji i zdrowia, zespół basenów kąpielowych, ujęcie wody geotermalnej, obiekty kubaturowe, urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, teren ozn. symbolem US,UT,WZ jak i ten, który jest przedmiotem analizowanego projektu, objęte zostały jednakowym kierunkiem przeznaczenia – UT, tj. tereny usług turystyki, sportu i rekreacji.

Analiza regulacji sporządzonego projektu planu miejscowego w odniesieniu do dotychczasowego stanu planistycznego pozwala stwierdzić, że projekt wprowadza możliwość sytuowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Uzupełnienie struktury przestrzennej zgodnie ze sporządzonym projektem nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego. Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz. 141).
Rozwiązania przestrzenne przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów.
Projekt nie zakłada lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

WÓJT
Tomasz Kucharski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W OLSZTYNIE, PO WSCHODNIEJ STRONIE DROGI WIODĄCEJ Z OLSZTYNA DO BISKUPIC

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Olsztyn z dnia .....

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O OKREŚLONYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU:

- 1ZK, 2ZK — TERENY ZIELENI
- UT — TEREN USŁUG TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
- KDW — TEREN KOMUNIKACJI

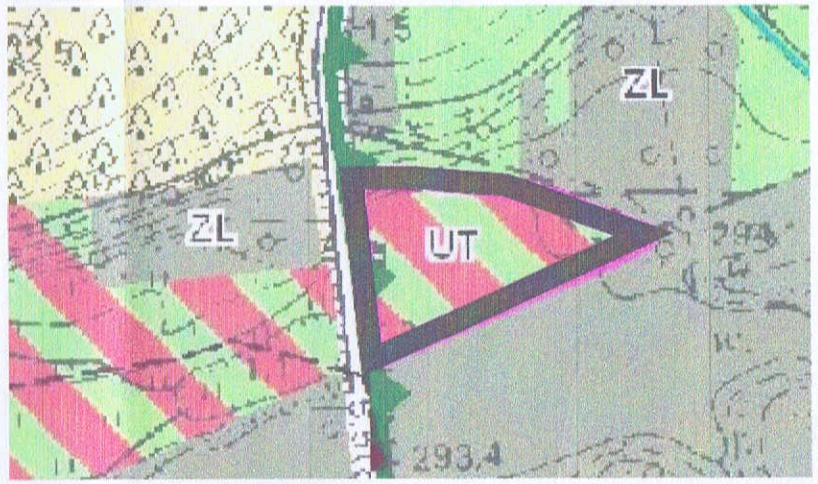
OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- KD DP (Z) — DROGA PUBLICZNA KATEGORII POWIATOWEJ I KLASY ZBIORCZEJ
- IIB — GRANICE PODSTREFY II B, ZGODNIE Z PLANEM OCHRONY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD"
- OBSZAR LASÓW I INNYCH ZADRZEWIEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE
- ZADRZEWIENIA O CHARAKTERZE ŚRÓDPOLNYM I PRZECIĘTNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD", SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISKOWEJ NATURA 2000 "OSTOJA OLSZTYŃSKO-MIROWSKA" PLH240015, OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA E, STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SROCKO-OLSZTYN" (OBSZAR B), REGIONU WODNEGO WARTY ORAZ W OBSZARZE POTENCJALNYCH, OKRESOWYCH SPŁYWÓW WÓD POWIERZCHNIOWYCH.

0m — 25 m — 50 m — 100m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN, KTÓREGO ZMIANĘ PRZYJĘTO UCHWAŁĄ NR XV/141/2012 RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 28 CZERWCA 2012 R., Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI



OZNACZENIA:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej
MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
MZ - mieszkalnictwo zbiorowe
U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)
UL - usługi w zieleni leśnej
UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
P - tereny obiektów produkcyjnych
PG - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki ogrodniczej
R - tereny otwarte, uprawne
ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych
ZL - lasy
ZP - tereny zieleni urządzonej
ZC - cmentarze
WS - wody powierzchniowe
KDGP, KDZ, KDL, KDD (wyłącznie) - drogi publiczne
KDGP, KDL - alternatywy
KDX, KX - drogi pozostałe i place
KP, KS - parkingi, stacje paliw
KK - tereny kolejowe
EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- obszary zalesień (preferowane)
- obszar Natura 2000 - Ostoja "Olsztyńsko - Mirowska"
- Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"
- otulina Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"
- rezerwaty przyrody: "Sokole Góry", "Zielona Góra"
- użytek ekologiczny "Góry Towarne"
- pomniki przyrody (pojedyncze drzewa, głazy, drzewa)
- złoża kopalin: piaski i żwiry; wapienie
- teren górniczy Zabrodzie II
- obszar górniczy Zabrodzie II
- strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych
- niekorzystne warunki gruntowe posadowienia budynków
- niekorzystne warunki hydrologiczne

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- obiekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków
- obiekty objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obiekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- linie wysokiego napięcia 400 kV
- linie wysokiego napięcia 220 kV planowane przebudowa na 400 kV
- linie wysokiego napięcia 220 kV
- linie wysokiego napięcia 110 kV
- pasy technologiczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)
- wodociągi magistralne
- ujęcia wód podziemnych
- kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
- kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna
- oczyszczalnia ścieków
- przepompownia ścieków: istniejące, planowane
- obszar do objęcia systemem zorganizowanego (preferowanego) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków
- obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
- strefy sanitarne cmentarzy
- P — parkingi
- trasa rowerowa planowana
- obszary dla których zakazane jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- obszary wymagające przekształceń
- obszary wymagające rehabilitacji
- obszary wymagające rekultywacji
- tereny zamknięte
- potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
- granice gminy

- Z1 — obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXII/284/14 z dnia 17 czerwca 2014r
- Z2 — obszar położony na zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ul. Ziankowej i wzgórza zamkowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 22 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r
- Z3 — obszar położony przy ulicy Południowej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXII/329/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.