

**UCHWAŁA NR  
RADY GMINY OLSZTYN  
z dnia 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr V/59/19 z dnia 4 czerwca 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, przyjętego uchwałą nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r., z późn. zm., na wniosek Wójta Gminy

**Rada Gminy Olsztyn uchwała**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni 89 ha.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000 na kopii mapy zasadniczej, z wrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn", z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne o obiekcie.

§3. Użyte w uchwale pojęcia należy rozumieć jak niżej:

- 1) przeznaczenie podstawowe - rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 3) usługi - działalności gospodarcze nie związane z procesami produkcyjnymi: handel detaliczny i hurtowy; konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych; transport i gospodarka magazynowa; działalność pocztowa i kurierska; działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią; informacja i komunikacja; działalność finansowa i ubezpieczeniowa; działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; działalność profesjonalna, naukowa i techniczna; działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca; administracja publiczna; zabezpieczenia społeczne; edukacja; opieka zdrowotna i pomoc społeczna; działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją oraz pozostała działalność usługowa (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, krawieckie, itp.); do usług nie zalicza się: sprzedaży paliw (stacje paliw), handlu odpadami i złomem oraz zbierania, magazynowania, przetwarzania i odzysku odpadów;

- 4) działalności produkcyjne - działalności gospodarcze jak: przetwórstwo przemysłowe oraz budownictwo;
- 5) drobne działalności produkcyjne - działalności produkcyjne, które ze względów technologicznych i z uwagi na swą skalę, mogą być wykonywane w lokalu użytkowym wydzielanym w budynku mieszkalnym lub w budynku o powierzchni użytkowej:
  - a) nieprzekraczającej 200 m<sup>2</sup> - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami MNU1 oraz MNU2,
  - b) nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup> - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,- bez konieczności wykorzystywania budowli i instalacji przemysłowych; wskaźniki maksymalnej wysokości budynków należy stosować jak dla usług, a wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania jak dla usług - poza handlem;
- 6) linie nieprzekraczalne zabudowy - liniowe oznaczenie graficzne, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywać budynków lub ich części; linia ta nie dotyczy obiektów istniejących oraz nie dotyczy sieci technicznych; dopuszcza się wysunięcie za wyznaczoną linię elementów budynków takich jak schody, ganek, okap, daszek, balkon, wykusz, taras, elementów budynku w całości zlokalizowanych pod ziemią, urządzeń dla niepełnosprawnych - o maksymalnie 2 metry;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy liczonej po obrysie zewnętrznych ścian wszystkich budynków, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, do powierzchni działki budowlanej, położonej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej, tj. sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, położonej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) wysokość zabudowy - maksymalna wysokość budynku wyrażona w metrach, mierzona stosownie do przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, a w przypadku innych obiektów budowlanych - mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego.

§4.1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu, wyrażone graficznie:

- 1) przeznaczenie terenów:
    - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MNU1, MNU2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
    - c) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
    - d) ZI - teren zieleni nieurządzonej,
    - e) R - tereny rolnicze,
    - f) ZL - tereny lasów,
    - g) KDZ - tereny komunikacji dróg publicznych klasy zbiorczej,
    - h) KDL - tereny komunikacji dróg publicznych klasy lokalnej,
    - i) KDD - teren komunikacji drogi publicznej klasy dojazdowej,
    - i) KDW - tereny komunikacji dróg wewnętrznych,
    - j) ITE/R - teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w energię elektryczną i teren rolniczy,- wraz z ich liniami rozgraniczającymi i symbolami, w których pierwsza część cyfrowa oznacza numer terenu, a część druga literowa lub literowo - cyfrowa oznacza przeznaczenie podstawowe terenu;
  - 2) linie nieprzekraczalne zabudowy;
  - 3) stanowiska archeologiczne;
  - 4) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych;
2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych i określające inne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wyrażone graficznie:
- 1) główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 326 Częstochowa E;
  - 2) strefy ochrony bezpośredniej i ujęcia wód podziemnych (studnie S-5 i S-7);
  - 3) strefa ochronna terenu ochrony pośredniej obszaru A wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (obszar A);

- 4) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych WN 400 kV i 220 kV.
3. Oznaczenia pozostałe na rysunku planu mają charakter informacyjny.
4. Ilekroć w tekście uchwały użyto jedynie oznaczenia literowego z symbolu, to ustalenie obowiązuje dla wszystkich terenów o takim przeznaczeniu.
5. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określenia:
  - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz zabytków dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące obszaru całego planu**

#### §5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się dla zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu posiadała parametry oraz wskaźniki wykorzystania terenu większe niż ustalone w niniejszym planie:
  - 1) zakaz jej nadbudowy i rozbudowy;
  - 2) dopuszcza się remonty i przebudowy budynków.
2. Nakazuje się sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej, z zastrzeżeniem ust. 2.
4. Dopuszcza się na wszystkich terenach jako przeznaczenie uzupełniające, o ile nie są wykluczone w pozostałych przepisach niniejszej uchwały:
  - 1) dojazdy;
  - 2) ciągi piesze i rowerowe;
  - 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) zieleń nieurządzoną i urządzoną wraz z urządzeniami rekreacji;
  - 5) obiekty małej architektury;- uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów leśnych.
5. Dla terenów PU nakazuje się ukształtowanie wzdłuż granic działki pasa zieleni osłaniającej, gęsto obsadzonego, o wysokości do 3 m i szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:
  - 1) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych;
  - 2) miejsca dostaw i rozładunku;
  - 3) miejsca parkingowe w ilości większej niż 5 stanowisk.

#### §6. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.
2. Zakazuje się realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne.
3. Zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi.

4. Zakazuje się takiego kształtowania powierzchni działki, który powodował będzie przekierowanie spływu wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie i w sposób powodujący nieuzasadnione ograniczenie naturalnej zdolności retencyjnej gruntów.

5. Dopuszcza się poziom hałasu dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
  - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
- zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ustala się ochronę dwóch stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu - obowiązują wymagania wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.

2. Wyznacza się rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują wymagania wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.

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

1. Obszaru planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E) - obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego, prawa ochrony środowiska oraz prawa wodnego.

2. W strefach ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r.

3. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej obszaru „A” wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko - Olsztyn - obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów ustanowione w rozporządzeniu 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. Woj. Śląskiego z 2010 r. poz. 1818).

4. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych WN 400 kV i 220 kV ustala się zakaz budowy obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Minimalna powierzchnia działki:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN - 600 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNU1 - 600 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MNU2 - 800 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami PU - 800 m<sup>2</sup>;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami ITE/R - 400 m<sup>2</sup>.

3. Minimalna szerokość frontu działki:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN - 10 m;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNU1 - 10 m;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MNU2 - 14 m;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami PU - 18 m;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami ITE/R - 8 m.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie mniejszy niż 60°.

§10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Podstawowy układ drogowy, zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru planu, stanowią wyznaczone w liniach rozgraniczających i oznaczone na rysunku planu tereny istniejących dróg publicznych:

- 1) klasy zbiorczej 1KDZ i 2KDZ,
- 2) klasy dojazdowej 1KDD,
- 3) klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, 3KDL.

3. Wskaźniki w zakresie zaspokajania miejsc do parkowania zostały określone dla poszczególnych terenów w rozdz. 3.

4. W zakresie miejsc do parkowania określonych dla poszczególnych terenów w rozdz. 3, nakazuje się zapewnienie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach prawa o ruchu drogowym, zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

#### §11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający realizacji przeznaczenia terenów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się uwzględnianie ograniczeń w zakresie budowy i rozbudowy obiektów budowlanych oraz w sposobie zagospodarowania terenów, położonych w sąsiedztwie i bezpośrednio przyległych do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępem do infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb systemy sieci i urządzeń wodociągowych.

3. Odprowadzanie ścieków ustala się w oparciu o:

- 1) wymagające budowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) w oparciu o występujące w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej;
- 2) poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie działki budowlanej, obszaru objętego inwestycją lub danego terenu, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie, z zastrzeżeniem niepogorszenia stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

6. Zaopatrzenie w gaz ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń gazowych. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.

7. Zaopatrzenie w energię cieplną ustala się w oparciu o występujące i planowane w obszarze planu indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię cieplną.

8. Dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyjątkiem lokalizacji urządzeń biogazowych.

§12. Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową dla ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

### **Rozdział 3** **Ustalenia dotyczące terenów**

§13.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN - 4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz usługi związane z zakwaterowaniem i gastronomią;
  - 2) w lokalu użytkowym o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, dopuszcza się usługi, z wyłączeniem handlu hurtowego;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające - drobne działalności produkcyjne w powiązaniu z funkcją mieszkaniową, garaże (z wyłączeniem garaży blaszanych oraz z wyłączeniem zespołów powyżej 3 garaży) i budynki gospodarcze.
2. Kształtowanie zabudowy:
- 1) formy zabudowy - wolnostojąca;
  - 2) geometria dachów - dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
  - 3) maksymalna wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych - 9 m,
    - b) budynków usługowych - 6 m,
    - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan - 4 m,
    - d) budowli - 6 m;
  - 4) maksymalna szerokość fasady frontowej - 14 m.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 stanowiska na budynek mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu oraz 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (lub użytkowej usług - poza handlem).
4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

§14.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonych symbolami **1MNU1 - 3MNU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (z wyłączeniem: stacji paliw, komisów samochodowych, konserwacji i napraw pojazdów samochodowych, handlu hurtowego, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej);
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - drobne działalności produkcyjne w powiązaniu z funkcją mieszkaniową, garaże (z wyłączeniem garaży blaszanych) i budynki gospodarcze oraz wiaty;
2. Kształtowanie zabudowy:
- 1) formy zabudowy - wolnostojąca;
  - 2) geometria dachów - dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
  - 3) maksymalna wysokość:
    - a) budynków mieszkalnych - 9 m,
    - b) budynków usługowych - 9 m,
    - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan - 4 m,
    - d) pozostałych budowli - 9 m;
  - 4) maksymalna szerokość fasady frontowej - 16 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 stanowiska na budynek mieszkalny jednorodzinny wliczając w to miejsca w garażu oraz 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (lub użytkowej usług - poza handlem).

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

§15.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonego symbolem **1MNU2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (z wyłączeniem: handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - drobne działalności produkcyjne w powiązaniu z funkcją mieszkaniową, garaże (z wyłączeniem garaży blaszanych) i budynki gospodarcze oraz wiaty;

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) formy zabudowy - wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
- 3) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych - 9 m,
  - b) budynków usługowych - 9 m,
  - c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan - 4 m,
  - d) pozostałych budowli - 9 m;
- 4) maksymalna szerokość fasady frontowej - 16 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 stanowiska na budynek mieszkalny jednorodzinny wliczając w to miejsca w garażu oraz 1 stanowisko na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (lub użytkowej usług - poza handlem).

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

§16.1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1PU** i **2PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa (z wyłączeniem: opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, edukacji oraz rekreacji);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze;
- 3) zakaz lokalizowania spalarni odpadów.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) geometria dachów - dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) budynków - 12 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat - 6 m,
  - c) kominów i wolnostojących masztów antenowych - 20 m,
  - d) pozostałych budowli - 12 m;
- 3) maksymalna szerokość fasady frontowej - 80 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;

- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na 5 zatrudnionych na jednej zmianie.

§17.1. Dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego symbolami **1ZI**, ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń nieurządzona.

§18.1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - uprawy rolne, zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zadrzewienia śródpolne, lasy, urządzenia melioracji wodnych, urządzenia rekreacyjne i turystyczne.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) geometria dachów - dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) budynków - 9 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat - 12 m,
  - c) kominów i wolnostojących masztów antenowych - 15 m,
  - d) pozostałych budowli - 12 m;
- 3) maksymalna szerokość fasady frontowej - 30 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 stanowiska na budynek mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu.

§19.1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami **1ZL** - **6ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe - lasy.

§20. Dla terenów drogi publicznej, oznaczonej symbolami **1KDZ** i **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość terenów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
  - a) 1KDZ - 20 m,
  - b) 2KDZ - od 12 m do 20 m.

§21. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1KDL** - **3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość terenów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
  - a) 1KDL - od 10 m do 11 m,
  - b) 2KDL - od 12 m do 17 m,
  - c) 3KDL - 12 m.

§22. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających od 9 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§23. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
  - a) 1KDW - 9 m,
  - b) 2KDW - 10 m.

§24.1. Dla terenu infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w energię elektryczną i teren rolniczy, oznaczonego symbolem **ITE/R** ustala się przeznaczenie - obiekty, urządzenia i sieci powiązane z zaopatrzeniem w energię elektryczną oraz uprawy rolne.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) geometria dachów - dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) budynków - 6 m,
  - b) budowli - 40 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

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

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn  
Janusz Konieczny

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr  
Rady Gminy w Olsztynie z dnia

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Rady Gminy w Olsztynie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych przez**  
**Wójta Gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

**Rada Gminy w Olsztynie rozstrzyga**

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy.

Uwaga [1]

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr  
Rady Gminy w Olsztynie z dnia

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Rady Gminy w Olsztynie**  
**o 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 293 ze zm.)

**Rada Gminy w Olsztynie rozstrzyga,**  
**co następuje:**

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, gmina Olsztyn poniesie wydatki na inwestycje obejmujące przebudowę i budowę dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w § 1 będą środki własne budżetu gminy.

§ 3. Dopuszcza się udział środków zewnętrznych, z uwzględnieniem środków unijnych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty na podstawie przepisów o finansowaniu inwestycji.

§ 4. Inwestycje wymienione w § 1 będą realizowane sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz tempa realizacji inwestycji na obszarze objętym planem.

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr  
Rady Miasta Rybnika z dnia

**Dane przestrzenne o obiekcie**

Rada Gminy w Olsztynie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.