

**UCHWAŁA NR VIII/102/19  
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 17 grudnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego  
w miejscowości Olsztyn, po zachodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Turowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506 ze zm.<sup>1)</sup>) 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.2018.1945 ze zm.)

**Rada Gminy Olsztyn uchwala:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, po zachodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Turowa, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że projekt nie narusza 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 r. 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 XII/110/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w gminie Olsztyn, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 2,8 ha.

**§ 4.**

1. Część tekstowa planu składa się z:

- 1) przepisów ogólnych;
- 2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem;
- 3) przepisów końcowych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

---

<sup>1)</sup>Dz.U.2019.1309, Dz.U.2019.1696, Dz.U.2019.1815

- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
- a) **1 MN/U, 2 MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - b) **1 ZU, 2 ZU** - tereny zieleni,
  - c) **R** – teren rolny niezabudowany,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

- 1) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:
  - a) Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
  - b) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko – Mirowska” PLH240015;
  - c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E),
  - d) obszaru „B” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
  - e) regionu wodnego Warty;
- 2) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 3) orientacyjne granice oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

#### § 5.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 5) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

#### § 6.

1. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu nie wyłączają stosowania przepisów odrębnych.

#### § 7.

Ilekoć 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;

- 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określenie jednej lub kilku 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 jego przeznaczeniem podstawowym;
- 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; charakter usług może być zróżnicowany; do usług w rozumieniu planu nie zalicza się w szczególności działalności o charakterze przemysłowym, produkcyjnym, magazynowym, jak również sprzedaży paliw (stacji paliw) oraz działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 7) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi infrastrukturalne względem funkcji mieszkaniowej; do usług podstawowych w rozumieniu planu zaliczają się w szczególności - handel detaliczny, opieka zdrowotna, opieka nad dziećmi, działalność w zakresie edukacji, działalność pocztowa, gastronomia, działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją, pozostałe drobne działalności usługowe (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, itp.); do usług podstawowych nie zaliczają się np. działalności w zakresie handlu pojazdami samochodowymi, motocyklami oraz częściami do nich, jak również sprzedaży hurtowej, myjni, stacji: obsługi, kontroli lub remontowych środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego;
- 8) **rzemiośle** - należy przez to rozumieć definicję rzemiosła zawartą w przepisach ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (t.j. Dz.U.2018.1267) w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii (bez przekroczenia wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny) przez:
  - a) elementy zabudowy takie jak np.: okapy, wejścia (zadaszenia, schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne), o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak np. stacja transformatorowa,
  - c) obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś - parkingi i inne elementy komunikacyjne;

- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2019.1065), a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 15) **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;
- 16) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2018.2204 ze zm.).

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem**

#### **Oddział 1.**

#### **Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, parametrów, cech i wskaźników oraz zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

### **§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi następujące tereny:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone symbolami **1 MN/U** i **2 MN/U**;
- 2) **tereny zieleni**, oznaczone symbolami **1 ZU** i **2 ZU**;
- 3) **teren rolny niezabudowany**, oznaczony symbolem **R**.

2. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2019.1186 ze zm.);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

3. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; obiektów i zagospodarowania terenu służących handlowi hurtowemu;
- 2) składowisk odpadów oraz działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 4) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2019.1396 ze zm.);
- 5) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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.2018.2081 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.



## § 9.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami **1 MN/U i 2 MN/U**:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) usługi z zakresu turystyki, rekreacji, wypoczynku, np. turystyczne obiekty noclegowe i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania;
- 3) usługi podstawowe.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów 1 MN/U i 2 MN/U:

- 1) usługi inne niż wymienione w ust. 1;
- 2) drobne działalności wytwórcze, np. rzemiosło.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów 1 MN/U i 2 MN/U uzupełniać mogą obiekty towarzyszące, tj. niezbędne lub służące przeznaczeniu terenu, w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze i garażowe w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także towarzyszące innym funkcjom mieszczącym się w ramach przeznaczenia terenów;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu,
- 3) elementy komunikacyjne, w tym m.in. ciągi komunikacyjne, parkingi itp.;
- 4) obiekty małej architektury; tereny zieleni; miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, wypoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

4. Funkcje, o których mowa w ust. 2 w terenach 1 MN/U i 2 MN/U dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące funkcji mieszkalnej oraz w postaci:

- 1) lokali użytkowych zajmujących część budynku mieszkalnego;
- 2) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów służących innym funkcjom, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 ustala się zasadę odseparowania działki użytkowanej dla funkcji, o których mowa w ust. 2 od graniczących z nią działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel jak zieleń izolacyjna; szerokość pasma zieleni o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m.

6. Ustala się wielkość powierzchni użytkowej budynku lub jego części służącej funkcji, o której mowa w ust. 2 pkt 2: nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>.

7. W ramach przeznaczenia terenów 1 MN/U i 2 MN/U nie mieszczą się:

- 1) zamierzenia budowlane mieszczące się w pojęciu usług i drobnych działalności wytwórczych w rozumieniu planu, 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;
- 2) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów, baz transportowych, budowlanych, sprzętowych, itp.;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane, z wyjątkiem:
  - a) obiektów będących zapleczem budowy,
  - b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

8. W zakresie zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenów 1 MN/U i 2 MN/U ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,4;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40%.

9. W zakresie kształtowania zabudowy terenów 1 MN/U i 2 MN/U ustala się jej parametry i cechy:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, przedstawioną graficznie na rysunku planu, wzdłuż drogi publicznej (droga powiatowa), w odległości 9 m od południowo-wschodnich linii rozgraniczających tereny 1 MN/U i 2 MN/U, z uwzględnieniem ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2018.2068 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:
  - a) gospodarczej i garażowej, o której mowa w ust. 3 pkt 1: nie więcej niż 3,5 m nad poziomem terenu,
  - b) pozostałej:
    - z dachem stromym: nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
    - z dachem płaskim: nie więcej niż 7 m nad poziomem terenu;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) gospodarczej i garażowej, o której mowa w ust. 3 pkt 1: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
  - b) pozostałej: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu;
- 4) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: 30° - 45°,
  - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
  - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) w przypadku, gdy działka budowlana ma nieregularny kształt, dopuszcza się kierunek głównej kalenicy dachu stromego obiektu prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa, granicy działki,
  - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 5) nad płaszczyznę dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
  - a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
  - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy);
- 6) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

10. Ustala się gabaryty obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu:

- 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
- 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.

11. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów 1 MN/U i 2 MN/U:

- 1) usytuowanie obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonej linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 3) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zapewniający realizację potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej (np. parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.) z obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów.

## § 10.

1. Ustala się przeznaczenie **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **1 ZU** i **2 ZU**:

- 1) tereny zieleni urządzonej, niebędące celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenów 1 ZU i 2 ZU mogą uzupełniać:

- 1) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

3. Ustala się, że poza obiektami należącymi do kategorii wyszczególnionych w ust. 2, w ramach przeznaczenia terenów 1 ZU i 2 ZU nie mieści się zabudowa.

4. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 90 %.

5. Ustala się gabaryty obiektów:

- 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
- 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.

6. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów 1 ZU i 2 ZU: ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie w formie nasadzeń zieleni.

## § 11.

1. Ustala się przeznaczenie **terenu rolnego niezabudowanego**, oznaczonego symbolem **R**:

- 1) teren rolny;
- 2) teren zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu R nie mieści się zabudowa oraz inne obiekty budowlane z wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 3.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu R mogą uzupełniać:

- 1) elementy komunikacyjne;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 90 %.

5. Ustala się gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie większa niż 15 m nad poziomem terenu.

**Oddział 2.**  
**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,  
ustalonych na podstawie przepisów odrębnych  
oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów  
wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu**

**§ 12.**

1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą:

- 1) całego obszaru objętego planem, a związane są z potrzebami ochrony:
  - a) Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - b) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko – Mirowska” PLH240015,
  - c) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E),
  - d) obszaru „B” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
  - e) regionu wodnego Warty;
- 2) części obszaru objętego planem - w rejonie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

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

- 1) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- 2) 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. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1763) w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2018.1614 ze zm.<sup>2)</sup>);
- 3) 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 oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody wraz z przepisami wykonawczymi;
- 4) 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), 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 „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód oraz Rozporządzenia nr 5/18 Wojewody Śląskiego z dnia 31 października 2018 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2018 r. poz. 6856);
- 5) 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. Woj. Śląskiego z dnia 03.04.2014 r., poz. 1974) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337).

---

<sup>2)</sup>Dz.U.2018.2244, Dz.U.2018.2340, Dz.U.2019.1696, Dz.U.2019.1815

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.

4. Zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie obszaru zlokalizowanego w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, z uwzględnieniem § 13 pkt 6.

### **Oddział 3. Zasady ochrony środowiska i przyrody**

#### **§ 13.**

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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 wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,
  - b) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej,
  - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 3) nakaz 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 (t.j. Dz.U.2018.2268 ze zm.);
- 4) zakaz zmiany ukształtowania oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który tworzy warunki np. podmurówek ogrodzeń w formie pełnych ścian, itp.;
- 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 z uwzględnieniem przepisów odrębnych i norm dotyczących sieci elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie potrzeb ochrony przed porażeniem, ochrony przeciwpożarowej, ochrony przed działaniem pola elektromagnetycznego;
- 7) sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U.2019.701 ze zm.<sup>3)</sup>) i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U.2019.2010), w szczególności – urządzenie miejsca do czasowego magazynowania (przetrzymania 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.

---

<sup>3)</sup>Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2018.1592, Dz.U.2019.1579

**Oddział 4.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**  
**wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji**

**§ 14.**

1. W ramach systemu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) dopuszcza się elementy układu komunikacyjnego takie jak ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe oraz inne elementy komunikacji, których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

2. Głównymi elementami zewnętrznego systemu komunikacyjnego (poza granicami obszaru objętego planem) jest droga publiczna kategorii powiatowej i klasy technicznej - zbiorcza.

3. Ustala się powiązanie systemu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z systemem zewnętrznym, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

4. Parametry ciągów komunikacyjnych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania.

5. W odniesieniu do ciągów komunikacyjnych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), ustala się:

- 1) przyjęcie rozwiązań, które zapewnią uniknięcie przeciwnospadków utrudniających lub uniemożliwiających ich odwodnienie;
- 2) zakończenie powinno umożliwiać nawracanie pojazdów samochodowych.

6. W zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźników:

1) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na:

- a) 1 lokal mieszkalny,
- b) 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta lub powierzchni sprzedaży,
- c) 1 stanowisko obsługi klienta (np. w gabinecie lekarskim, fryzjerskim, kosmetycznym, itp.),
- d) 5 miejsc konsumpcyjnych,
- e) 4 osoby zakwaterowane,
- f) 3 osoby zatrudnione na jedną zmianę;

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, a także potrzeb w zakresie dostaw i zaopatrzenia.

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

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż.

## **Oddział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 15.**

1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system infrastrukturalny) składa się z istniejących i projektowanych obiektów (przewodów, urządzeń i in.) powiązanych z zewnętrznym systemem infrastrukturalnym (poza granicami obszaru objętego planem).

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę bądź przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, sieci elektroenergetycznej, sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami systemu zewnętrznego.

3. W sytuacjach przewidzianych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 12 uchwały; na obszarze objętym planem w szczególności obowiązują:

- 1) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 2) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) ograniczenie budowy nowych ujęć wody użytkowników innych niż Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. w Częstochowie, poza służącymi zwykłemu korzystaniu z wód.

4. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania techniczne, w tym - dopuszcza się źródła wytwórcze energii elektrycznej.

5. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych, w tym ich przebudowy.

6. Ustala się zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią.

7. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż zgodnie z ust. 6 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu;

8. Ustala się zasadę usytuowania obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe itp.:

- a) w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
- b) dopuszcza się możliwość usytuowania obiektów poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

#### **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.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 0,1000 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 17.**

Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów 1 MN/U, 2 MN/U oraz 1 ZU i 2 ZU;
- 2) 0,01 % dla terenu R.

**§ 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.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Janusz Konieczny**

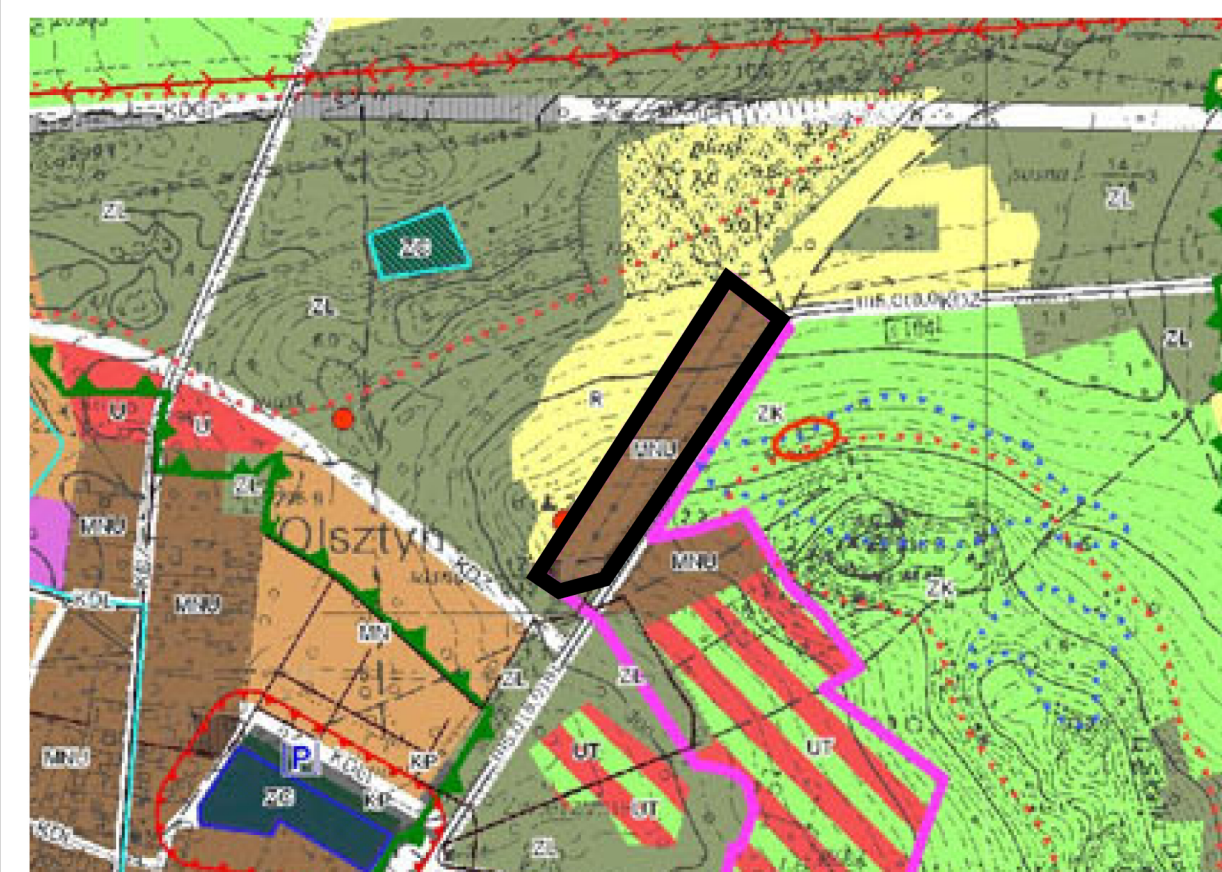


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W MIEJSCOWOŚCI OLSZTYN, PO ZACHODNIEJ STRONIE DROGI WIODĄCEJ Z OLSZTYNA DO TUROWA

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

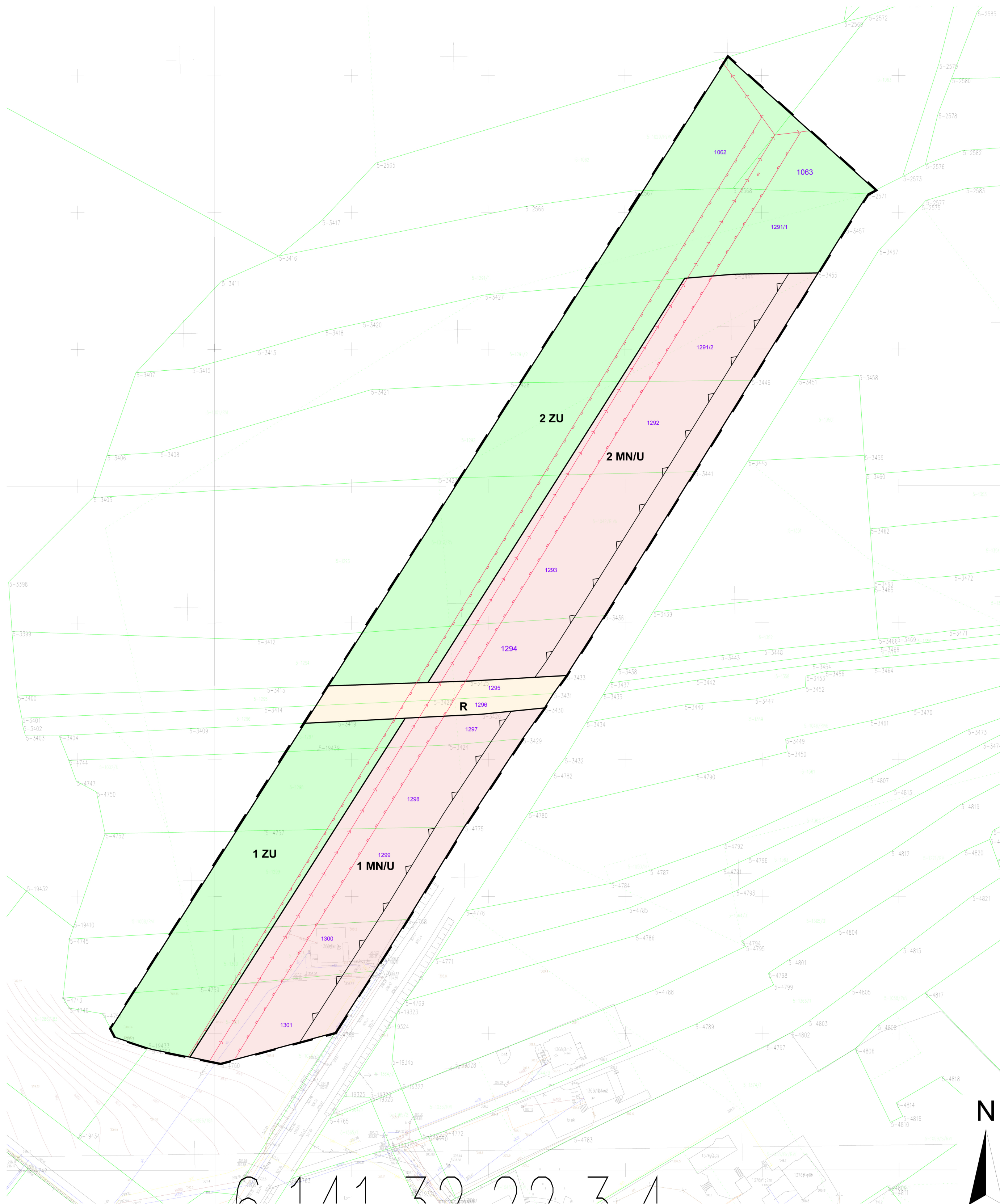
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VIII/102/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 grudnia 2019 roku

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 - mieszalnictwo zbiorowe
  - U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)
  - UL - usługi w zieleni leśnej
  - UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
  - P - tereny obiektów produkcyjnych
  - PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami
  - R - tereny upraw, rolnictwa
  - ZK - tereny obrętu o dużych walech krajobrazowych
  - ZL - lasy
  - ZP - tereny zieleni urządzonej
  - ZC - cmentarze
  - WS - wody powierzchniowe
  - KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne
  - KDGP, KDL - alternatywy
  - KDK, KK - drogi pozostające 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"
  - rezerwat przyrody "Sokole Góry", "Zielona Góra"
  - użytek ekologiczny "Góry Towarne"
  - pomniki przyrody (pojedyncze drzewa, grupy drzew)
  - żoła kopalin: piaski i żwiry, wapiele
  - teren górniczy Zaborze II
  - obszar górniczy Zaborze II
  - strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych
- niekorzystne warunki gruntowe posiadawienia budynków**
- niekorzystne warunki topoklimatyczne**
- DZIEDZICTWO KULTUROWE**
- objekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków
  - objekty objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
  - objekty 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)
  - wodociąg magistralny
  - ujęcia wód podziemnych
  - kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
  - kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna
  - oczyszczalnia ścieków
  - przepompownia ścieków: istniejąca, planowana
  - obszar do objęcia systemem zorganizowanego (preferowany) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków
  - obszary do objęcia systemem zaspakowania w gaz
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
  - strefy sanitarne omentary
  - IPi - parkingi
  - trasa rowerowa planowana
  - obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
  - obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele rolnoleśne i leśne
  - obszary wymagające przekształceń
  - obszary wymagające rehabilitacji
  - obszary wymagające rekultywacji
  - tereny zamknięte
  - potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
  - granica gminy



- LEGENDA:**
- - granice obszaru objętego planem miejscowym
  - - linie rozgraniczające teren
  - ▲▲ - nieprzekraczalna linia zabudowy

I. Oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi terenów, odnoszące się do ich przeznaczenia:

- 1 MN/U, 2 MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- 1 ZU, 2 ZU - tereny zieleni
- R - teren rolny niezabudowany

II. Oznaczenia o charakterze informacyjnym:

- - przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV
- - orientacyjne granice oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV

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-OLSZTYŃ" (OBZAR B) ORAZ REGIONU WODNEGO WARTY.

0 m 20 m 40 m 60 m 80 m 100 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/102/19  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 17 grudnia 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, po zachodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Turowa, 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 (t.j. Dz.U.2018.1945 ze 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 miejscowości Olsztyn, po zachodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Turowa, 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 miejscowości Olsztyn, po zachodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Turowa**

#### 1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 XII/110/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w gminie Olsztyn. Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi ok. 2,8 ha. Z uzasadnienia Uchwały Nr XII/110/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. wynika, że podjęcie prac planistycznych ma na celu zmianę obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjętego Uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r.

Obecnym przeznaczeniem obszaru opracowania jest teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zakazem zabudowy, ozn. symb. 2 R oraz (jedna działka budowlana) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ozn. symb. 1 MN,U.

W wyniku analiz poprzedzających przystąpienie do sporządzenia projektu, ustalono niezbędny zakres prac planistycznych, który obejmuje sporządzenie projektu odrębnego planu miejscowego. Po jego uchwaleniu, w części odnoszącej się do terenu objętego projektem planu straci moc Uchwała Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica. Stan taki jest zgodny z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 późn. zm. Zgodnie z ww. dokumentem planistycznym, kierunkiem przeznaczenia obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ozn. symb. MNU.

#### 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 § 9 tekstu projektu planu,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 10 - § 13 tekstu projektu;

z uwagi na fakt, iż część obszaru objętego opracowaniem stanowią grunty leśne objęte ochroną prawną, organ właściwy do sporządzenia projektu planu miejscowego uzyskał zgodę Marszałka Województwa Śląskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja z dnia 23.01.2019 r. znak: 276/TW/2019); brak jest w granicach opracowania gruntów rolnych podlegających ochronie prawnej;

cały obszar objęty planem znajduje się w granicach: Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”; Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko – Mirowska” PLH240015; Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa E (GZWP nr 326); obszaru „B” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn; regionu wodnego

Warty.

W projekcie uwzględniono: Uchwałę 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) w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 2244, 2340); Rozporządzenie 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); przepisy odrębne 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody; Rozporządzenie 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), Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniające 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 oraz Rozporządzenie nr 5/18 Wojewody Śląskiego z dnia 31 października 2018 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2018 r. poz. 6856); Rozporządzenie 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) oraz Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337).

Rozwiązania przyjęte w projekcie uwzględniają w części, możliwej do połączenia w jedną całość, zarówno wnioski, opinie, uzgodnienia, a także stan faktyczny i prawny obszaru opracowania. Zgodnie z wolą ustawodawcy projekt, powstały przy udziale organów opiniujących i uzgadniających, stanowi rozwiązanie kompromisowe, tj. uwzględniające w uporządkowanych relacjach często rozbieżne lub całkowicie się wykluczające postulaty. I tak, w wyniku uwzględnienia negatywnych - opinii i uzgodnienia organu, który realizuje zadania z zakresu ochrony przyrody - RDOŚ (Postanowienie z dnia 17.10.2017r. znak: WOOŚ.610.83.2017.MG oraz opinia z dnia 17.10.2017r. znak: WOOŚ.410.406.2017.MG), sporządzony projektu planu miejscowego podległ korekcie. Zgodnie ze wskazówkami RDOŚ: zmniejszono powierzchnie terenu ozn. symb. MNU, wprowadzono tereny ozn. symb. 1 ZU, 2 ZU i R, w terenach ozn. symb. 1 ZU, 2 ZU i R nie przewidziano możliwości zabudowy, w terenach ozn. symb. 1 ZU, 2 ZU i R przewidziano powierzchnie biologicznie czynne, zmniejszono szacunkową wielkość powierzchni możliwej do zabudowy, zwiększono szacunkową wielkość powierzchni biologicznie czynnej.

Następnie, w wyniku uwzględnienia przez Wójta uwagi zgłoszonej przez podmiot, któremu przysługują prawa do nieruchomości zlokalizowanej w granicach obszaru objętego opracowaniem, projekt wyłożony do publicznego wglądu podległ kolejnej korekcie. Zmiana polegała na pomniejszeniu powierzchni terenu ozn. symb. R, a w konsekwencji - powiększeniu terenu 1 MNU i 1 ZU.

Stosownie do zakresu zmian wprowadzonych do projektu planu miejscowego, korekcie podległa również prognoza oddziaływania na środowisko. Wykazała ona, że przyjęcie rozwiązań zaproponowanych w kolejnej wersji projektu planu miejscowego nie spowoduje negatywnego oddziaływania na poszczególne elementy przyrodniczo-krajobrazowe. Uwzględniono przy tym pozytywną opinię Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego w Katowicach z dnia 16.10.2017r. znak: OkiDK-B.401.17.2017.EŻO, pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 06.10.2017r. znak: NS/NZ.522-59/17, pozytywną opinię Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 13.10.2017r. znak: NS-NZ.743.186.2017.

Zgodnie z Uchwałą Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r.

w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” teren opracowania znajduje się w Obszarze 5 - Krajobraz zurbanizowany; Strefie III - Aktywności ekonomicznej i koncentracji osadnictwa; Obszarze 5 - Krajobraz zurbanizowany - obszar aktywności ekonomicznej i koncentracji osadnictwa, działania naprawcze i zapobiegawcze oraz budowa powiązań; Strefie III - obszarze aktywności ekonomicznej i koncentracji osadnictwa.

Projekt dokumentu nie będzie wywierał bezpośredniego wpływu i nie stoi w sprzeczności z ochroną terenów objętych formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym;

c) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 7 - § 13 tekstu projektu,

d) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 - § 11 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 § 8 i § 15 tekstu projektu;

h) regulacje § 12 i § 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 i uwag,

- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do ich uzgadniania i opiniowania;

- 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,

- rozpatrzenie zgłoszonych uwag do projektu planu miejscowego w formie Zarządzenia Nr 47/2019 Wójta Gminy Olsztyn z dnia 15 maja 2019 r. udostępnionego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Olsztyn (wniesiono jedną uwagę która została uwzględniona);

- wprowadzenie do projektu zmian wynikających z rozpatrzenia uwagi;

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o ponownym 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,

- powtórne wyłożenie projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

- powtórne zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- ponowne umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (nie wniesiono uwag);

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.

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, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach badań, o których mowa w art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrzono m.in. wnioski podmiotów, którym przysługują prawa do nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, po zachodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Turowa, jest realizacją dyspozycji wynikającej z Uchwały Nr XXXII/312/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia 20 listopada 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Olsztyn. Obszar będący przedmiotem opracowania jest fragmentem rejonu, który znalazł się w Wieloletnim Programie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętym ww. uchwałą. Obszar jest równocześnie fragmentem rejonu wskazanego w studium uikzp, dla którego gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.

Kolejną uchwałą - Nr XXIX/338/18 - w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Olsztyn podjęła w dniu 16 października 2018 r., przyjmując równocześnie nowy, wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyjęto

zasadę, iż w kolejnych wieloletnich programach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia się procedur już wszczętych.

Wcześniejszą ocenę aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Olsztyn właściwy organ przeprowadził w sierpniu 2009 r. Na jej podstawie Rada Gminy Olsztyn podjęła w dniu 24 listopada 2009 r. stosowną Uchwałę Nr XXXIV/269/2009. Nie przyjęto wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 zauważono, iż realizacja ustaleń projektu planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga również pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. Jednak z uwagi na fakt, iż obecnie obszar opracowania nie należy do uzbrojonych, realizacja ustaleń projektu może wiązać się z kosztami z ww. tytułów. W dalszej perspektywie czasowej może wiązać się z przychodami do budżetu gminy (m.in. z tytułu podatków od nieruchomości).

3. Podsumowanie:

Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikiem 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, obszar objęty opracowaniem jest niezabudowany i niezagospodarowany, poza jedną działką budowlaną użytkowaną dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest zadrzewiony i zakrzewiony w stopniu przeciętnym. Przylega do drogi publicznej kategorii powiatowej i klasy technicznej - zbiorczej. Rejon opracowania nie jest w pełni uzbrojony; napowietrzna sieć elektroenergetyczna przebiega przez omawiany teren. Sieć kanalizacji sanitarnej znajduje się w rejonie opracowania. Sieci wodociągowej i gazociągu brak.

Obszar jest ukształtowany ze spadkiem w kierunku północno-wschodnim. Sąsiaduje z lasami i terenami rolnymi. Najbliższą zabudowę stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne w rejonie ulicy Karłowatej Sosny w Olsztynie.

Opracowaniem objęto części działek gruntu, które przylegają do drogi publicznej. Części te, wespół z jedną zabudowaną działką budowlaną, współtworzyć mają pasmo zabudowy mieszkaniowo-usługowej planowane wzdłuż drogi publicznej. Pozostała, zachodnia część ww. działek ma określone przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym, które pozostaje bez zmian (2R i ZL).

Obszaru objętego opracowaniem nie charakteryzują niekorzystne warunki gruntowe posadowienia budynków bądź niekorzystne warunki topoklimatyczne. Obszar charakteryzują wysokie walory krajobrazowe. Jednak istniejących uwarunkowań nie uznano za wystarczające do wyeliminowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego możliwości zabudowy, zagospodarowania i wykorzystania terenu na cele mieszkaniowe i usługowe. Sporządzony projekt planu miejscowego wykorzystuje część możliwości, jakie stwarza 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 późn. zm.

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 ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w rejonie o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy

z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz.U.2019.1443), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Rozwiązania przestrzenne przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów stosownie do uwarunkowań lokalnych.

Projekt zakłada wprowadzenie lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, jednak skala zmiany w tym zakresie w zestawieniu z obowiązującym stanem planistycznym, jest ograniczona do obszaru o łącznej powierzchni potencjalnych przekształceń wynoszącej ok. 1,3 ha.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała 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.