

**UCHWAŁA NR XI/142/20
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 18 czerwca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu
położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293), oraz w związku z Uchwałą Nr XXV/284/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 13 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów, Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Olsztyn nr XV/141/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Olsztyn nr XXX/284/14 z dnia 17 czerwca 2014 r. uchwałą Rady Gminy Olsztyn nr III/27/15 z dnia 26 lutego 2015 r. uchwałą Rady Gminy Olsztyn nr XIII/125/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r. oraz uchwałą Rady Gminy Olsztyn nr II/15/18 z dnia 17 grudnia 2018 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 6 ha, znajdujący się w miejscowości Turów przy ul. Leśnej. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst planu, którego treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:2000;
- 3) załącznik nr 2 - 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.

§ 3.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 - Postanowienia ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) Rozdział 4 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 5) Rozdział 5 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 6) Rozdział 6 - Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) Rozdział 7 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 8) Rozdział 8 – Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 9) Rozdział 9 - Ustalenia końcowe.

§ 4.

Treść uchwały nie zawiera ustaleń dotyczących terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak tych terenów i obszarów w granicach objętych planem.

§ 5.

1. Na rysunku planu znajdują się następujące oznaczenia graficzne, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikacyjne cyfrowo - literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Na rysunku planu znajdują się informacyjne oznaczenia graficzne, nie będące ustaleniami planu: przebieg linii energetycznych z orientacyjnym obszarem oddziaływania, granica terenu zamkniętego linii kolejowej, granica Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, oznaczenie położenia obszaru w granicach otuliny parku krajobrazowego, w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 326 oraz strefy ochrony pośredniej ujęcia wód Olsztyn-Srocko.

§ 6.

Plan ustala następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) **MR** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **R** – teren rolny;
- 4) **ZLI** – teren zalesień.
- 5) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 6) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 7.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Olsztyn, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów, stanowiący integralną część ustaleń jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składającą się z nieruchomości gruntowych lub ich części;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicami, nie będącymi liniami rozgraniczającymi, obejmujący tereny o różnym przeznaczeniu posiadające wspólną cechę;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj użytkowania terenu, dominujący w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu jako dopuszczalne;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale; przeznaczenie dopuszczalne zlokalizowane w osobnym budynku może stanowić maksimum 30% ogólnej powierzchni zabudowy terenu, a w przypadku lokalizacji w lokalu budynku mieszkalnego maksimum 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 9) **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 (t.j. Dz.U.2019.1065);
- 10) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki oraz inne obiekty budowlane, znajdujące się na działce budowlanej, które charakteryzują cechy budynków, takie jak dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi lub ochrony i przechowywania przedmiotów;
- 11) **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, a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyżej położonego punktu obiektu;
- 12) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć niektóre czynności świadczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (t.j. Dz.U.2015.1676 ze zm.¹⁾), a w szczególności: działalność w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi firm, obsługi bankowej, administracji, zdrowia, kultury, oświaty, turystyki i rekreacji, które mogą współistnieć z zabudową mieszkaniową na zasadach określonych w planie.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) w ramach powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić w zagospodarowaniu zieleni urządzonej w formie ogrodu przydomowego lub zieleni izolacyjnej (szpaleru drzew, żywopłotu), z uwzględnieniem istniejących zadrzewień;

¹⁾Dz.U.2017.2453, Dz.U.2018.2440, Dz.U.2019.2554, Dz.U.2020.556

- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio w granicy, z wyjątkiem granicy z działką terenu drogowego, gdzie obowiązuje lokalizacja zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) ustala się zasadę docelowego jednolitego wykończenia budynków w ramach zabudowy działki budowlanej;
- 5) inwestycje należy realizować w sposób eliminujący bariery urbanistyczne i architektoniczne w celu zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.

Obszar objęty planem położony jest w całości w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.

§ 10.

W granicach planu, w związku z położeniem w projektowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa (E)” oraz w związku z położeniem w ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 113, poz. 1818, ze zmianą z 2016 r. poz. 1879 oraz z 2018 r. poz. 6856) strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Srocko - Olsztyn (w obszarze „A”) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, mające na celu ochronę wód podziemnych.

§ 11.

W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie ogólnym:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 2 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2019.1839), z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - c) uciążliwość prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów ochrony środowiska poza terenem nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) obowiązek zastosowanie do celów technologicznych i grzewczych nośników i źródeł energii oraz rozwiązań technicznych nieuciążliwych dla otoczenia,
 - b) obowiązek spełnienia określonych w przepisach odrębnych norm i standardów z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego;
- 3) w zakresie ochrony wód i gruntów dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren, pod warunkiem zabezpieczenia czystości wód odbiorników lub zatrzymanie i wykorzystanie w granicach terenu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) dla terenów MR i MN obowiązuje standard akustyczny jak dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla linii energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,

- b) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami uchwały Nr III/25/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 5 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVIII/258/14 z dnia 12 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztyn”,
- 6) w zakresie ochrony gleby podczas robót budowlanych obowiązuje nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby i jej przywrócenia na terenach niezabudowanych lub poddawanych rekultywacji;
- 7) w zakresie ochrony zieleni obowiązuje ochrona zadrzewień śródpolnych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12.

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z projektowanej drogi publicznej dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej KDW.

§ 13.

Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, umożliwiających dostęp z drogi publicznej do działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

- 1) szerokość drogi jest nie mniejsza niż 5,0 m; umożliwia ruch pieszych oraz ruch i postój pojazdów – stosownie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu; pozwala na rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwzględnia sposób docelowego odwodnienia;
- 2) w przypadku braku przejazdu droga powinna być zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 3) wyznaczona droga jest zgodna z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego.

§ 14.

1. Ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych obiektów na terenie własnym inwestora w ilości 100% potrzeb.

2. Ustala się następujące standardy wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowane w formie miejsc postojowych naziemnych, wbudowanych w budynki lub w garażach wolnostojących:

- 1) 2 m.p./1 działkę budowlaną;
- 2) 4 m.p./100m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) 1 m.p./3 zatrudnionych na jedną zmianę.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) przy projektowaniu rozbudowy sieci wodociągowej należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych i studni na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 16.

Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej budowie;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, z obowiązkowym wywozem do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) na własny nieutwardzony teren, pod warunkiem zabezpieczenia czystości wód odbiorników,
 - b) dopuszcza się zatrzymanie i wykorzystanie w granicach terenu.

§ 17.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń energetycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 3) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej, z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem przepisów Rozdziału 3 § 11 pkt. 2.

§ 18.

1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się lokalizację innych, nie wymienionych w niniejszym rozdziale sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi przedmiotowego obszaru, na zasadach ogólnych określonych w planie.

Rozdział 6.

Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR 1-2** (tereny zabudowy zagrodowej) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi agroturystyki,
 - b) tereny infrastruktury komunikacyjnej niezbędnej do obsługi przedmiotowego terenu,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 3) parametry, wskaźniki i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 do 0,3,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 30%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%,
 - d) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych - maksimum 20,0 m,
 - geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków innych niż mieszkalne,

- e) lokalizacja zieleni izolacyjnej w formie szpaleru drzew lub żywopłotu od strony linii kolejowej,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj. od strony drogi dojazdowej KDD – 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, od strony drogi wewnętrznej KDW – 5,0 m od linii rozgraniczającej.
- g) ochrona istniejących zadrzewień śródpolnych, zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, § 11, pkt. 7.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa - usługi podstawowe, zlokalizowane w lokalu budynku mieszkalnego lub oddzielnym budynku,
 - b) budynki gospodarcze i inwentarskie związane z produkcją rolną,
 - c) tereny infrastruktury komunikacyjnej niezbędnej do obsługi przedmiotowego terenu,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej;
- 3) parametry, wskaźniki i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05 do 0,3,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 30%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%,
 - d) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych - maksimum 20,0 m,
 - geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków innych niż mieszkalne.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** (teren rolny) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty infrastruktury komunikacyjnej niezbędne do obsługi przedmiotowego terenu;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80%,
 - b) ochrona istniejących zadrzewień śródpolnych, zgodnie z ustaleniami rozdziału 3, § 11, pkt. 7.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZLI** (teren zalesień) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zalesienia na gruntach rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) użytki rolne,

- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty infrastruktury komunikacyjnej niezbędne do obsługi przedmiotowego terenu,
 - d) obiekty związane z gospodarką leśną;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu,
 - b) nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew i krzewów.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) miejsca parkingowe;
- 3) parametry, wskaźniki i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - b) minimalny program przekroju poprzecznego:
 - jezdnia,
 - chodnik,
 - dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego,
 - c) lokalizacja urządzeń drogowych, zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz.U.2019.710 ze zm.).

§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) miejsca parkingowe;
- 3) parametry, wskaźniki i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
 - b) minimalny program przekroju poprzecznego:
 - jezdnia,
 - chodnik,
 - dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomościobjętych planem

§ 25.

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wystąpienia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2020.65 ze zm.²⁾) ustala się następujące warunki:

- 1) kąt położenia granic projektowanych działek w stosunku do osi pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale 15° - 165°;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
 - b) minimalna szerokości frontu działki:14,0 m.

Rozdział 9.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 26.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Olsztyn w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30 %.

Rozdział 10. Ustalania końcowe

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 28.

Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu 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 (t.j. Dz.U.2020.283 ze zm.³).

§ 29.

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

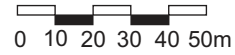
Janusz Konieczny

²⁾ Dz.U.2020.284

³⁾ Dz.U.2020.284

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gminy OLSZTYN dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów

RYSUNEK PLANU
skala 1:2000



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XI/142/20 RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 18 czerwca 2020 roku

LEGENDA

USTALENIA PLANU

GRANICE PLANISTYCZNE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE I SYMBOLE IDENTYFIKACYJNE TERENÓW

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MR	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNICZYCH
R	TERENY ROLNICZE
ZLI	TERENY ZALESIEŃ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD"
	OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD"
	LINIA ENERGETYCZNA 220 kV Z ORIENTACYJNYM OBSZAREM ODDZIAŁYWANIA
	LINIA ENERGETYCZNA 0,4 kV
	OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 326
	STREFA OCHRONNA UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH SROCKO-OLSZTYN
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO LINII KOLEJOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN skala 1:20000

granica obszaru objętego planem

PRZEZNACZENIE TERENÓW

	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
	R - tereny otwarte, rolnicze
	U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)
	KK - tereny kolejowe

DZIEDZICTWO KULTUROWE

	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

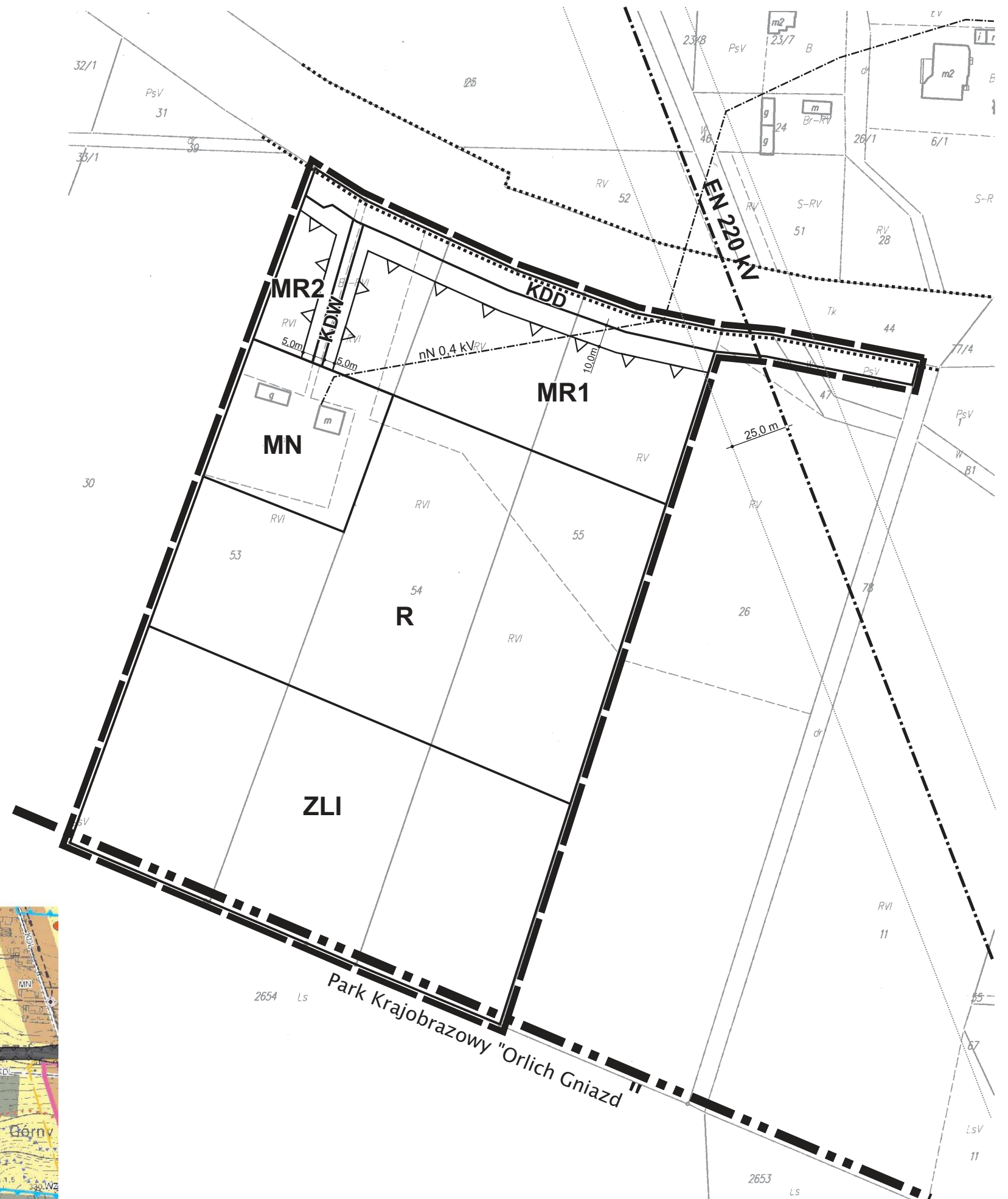
	linia wysokiego napięcia 400 kV
	linia wysokiego napięcia 220 kV
	pasy technologiczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)
	kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
	kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna
	oczyszczalnia ścieków
	obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz

POZOSTAŁE OZNACZENIA

	obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	tereny zamknięte
	granice gminy

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

	obszary zalesień (preferowane)
	Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"
	otulina Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"
	strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych
	niekorzystne warunki gruntowe posiadania budynków



Gmina: Olsztyn

Obręb: Turów

Skala 1:2000

układ wsp. "2000" strefa 6

Uwaga:
Mapa wydana w innej skali niż 1:500 jest efektem automatycznego
Sporządca: *Antonia Kozłowska*, data: 2019.05.09 - rysunki: *Antonia Kozłowska*

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego		Z up. STAROSTY CZĘSTOCHOWSKIEGO	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA CZĘSTOCHOWSKI	Data wykonania kopii	2019-05-09
Nazwa materiału z zasobu	Mapa ewidencji gruntów	Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Antonia Kozłowska</i> INSPEKTOR
		Główny Inspektor Geodezji i Kartografii	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/142/20
Rady Gminy Olsztyn
z dnia 18 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293) Rada Gminy Olsztyn ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów, 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
do uchwały Nr XI/142/20 Rady Gminy Olsztyn
z dnia 18 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów

Rada Gminy Olsztyn podjęła w dniu 13 marca 2018 r. Uchwałę Nr XXV/284/18 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów. Przystąpienie do sporządzenia planu ma na celu ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenia sposobu jego zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z kierunkami rozwoju ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. Potrzeba sporządzenia planu wiąże się z uwzględnieniem wniosków składanych przez mieszkańców w latach 2015 – 2016.

W szczególności - celem opracowania planu miejscowego jest wyznaczenie drogi dojazdowej – przedłużenia drogi gminnej ul. Leśnej o odcinek długości ok. 280 m, co umożliwi jej późniejszą realizację oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy siedliskowej i wyznaczenie terenów zalesień w dostosowaniu do stanu istniejącego. Pozostały obszar będzie przeznaczony na cele rolnicze.

Obszar objęty planem powierzchnią ok. 6,0 ha i składa się z działek nr ew. 53, 54 i 55 oraz fragmentów działek nr ew. 26, 43 i 47, obręb Turów. Położony jest w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, bezpośrednio przy jego granicy. Od północy obszar planu graniczy z linią kolejową relacji Kielce – Częstochowa – Fosowskie. Najbliższe zabudowania wsi Turów znajdują się w odległości ok. 80 m w kierunku północnym – jest to dom pomocy społecznej zlokalizowany w zabytkowym zespole dworskim. Od wschodu obszaru planu przebiega linia energetyczna 220 kV.

Droga gminna ul. Leśna, przy której położony jest obszar objęty planem biegnie wzdłuż torów kolejowych i ma nawierzchnię asfaltową na odcinku od ul. Południowej do przejazdu kolejowego i skrzyżowania z ulicą Joachimowską. Na odcinku od przejazdu kolejowego w kierunku zachodnim ulica jest nieurządzoną drogą polną o zmiennej szerokości, biegnącą częściowo po terenie kolejowym.

Obszar objęty planem jest użytkowany rolniczo, na jednej z działek znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Część obszaru od strony lasu jest porośnięta zaroślami sosnowo-brzozowymi.

Zgodnie z ustaleniami Studium gminy Olsztyn, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Olsztyn nr XV/141/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. z późniejszymi zmianami - dla obszaru planu obowiązują następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

R - tereny otwarte rolnicze

Przeznaczenie podstawowe – tereny otwarte, rolnicze. Dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa zagrodowa i obiekty służące gospodarce rolnej z wyjątkiem obiektów uciążliwych dla środowiska (np. fermy drobiu, trzody chlewnej, zwierząt futerkowych); trasy rowerowe.

W ramach terenów rolniczych na działce nr ew. 55 - obszary zalesień (preferowane).

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (obszar o pow. ok. 3400 m² na dz. nr 53)

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pensjonaty. Ponadto towarzysząca: zabudowa gospodarcza, zieleń urządzone, parkingi, drogi dojazdowe, usługi podstawowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe, pompownie ścieków, gazowe stacje redukcyjno – pomiarowe). Na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się lokalizowania nowych stacji paliw (w tym gazowych).

Przeznaczenie uzupełniające – usługi, garaże, drobne działalności produkcyjne i magazynowe wyłącznie w powiązaniu z funkcją mieszkaniową.

Projekt planu sporządzono zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2020.293), z zachowaniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 2 ustawy

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

Wymagania te zostały spełnione poprzez określenie w Rozdziale 2 projektu planu zasad lokalizacji budynków i zieleni oraz ustalenie nakazu jednolitego wykończenia budynków w ramach zabudowy działki budowlanej. W Rozdziale 6 określono szczegółowe parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym m. in. maksymalną wysokość i powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię dachów. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zapisy obowiązującego studium uwarunkowań gminy oraz ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Turów i Bukowno.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione poprzez zapisy planu określające warunki korzystania ze środowiska i ochrony jego poszczególnych elementów, takich jak powietrze, wody podziemne, gleby, zieleń. Ustalony został ogólny zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2019.1839), za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W obszarze planu występują grunty rolne klasy V i VI, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze. Przeważająca część obszaru objętego planem pozostanie w użytkowaniu rolnym i leśnym.

W ustaleniach planu zawarto dodatkowe ograniczenia w użytkowaniu, związane z położeniem obszaru w granicach występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Srocko – Olsztyn.

Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska zostało szczegółowo przeanalizowane na etapie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, której został poddany projekt planu, zgodnie z przepisami 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.2020.283 ze zm.¹⁾). W prognozie przeanalizowano możliwy wpływ na środowisko oraz zdrowie ludzi projektowanego zainwestowania. Prognoza uzyskała pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (pismo z dnia 17.12.2019 r. znak: WOOS.410.495.2019) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Częstochowie (pismo z dnia 10.12.2019 r. znak: NS/NZ.522-69/19).

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar planu znajduje się w całości poza granicami stref ochrony konserwatorskiej. Nie występują tu obiekty zabytkowe.

W sąsiedztwie, po drugiej stronie linii kolejowej znajduje się zabytkowy dwór w Turowie. W projekcie planu uwzględniono zalecenia konserwatorskie dotyczące ograniczenia lokalizacji obiektów mogących stanowić dominanty – poprzez ustalenie maksymalnej wysokości budynków oraz innych obiektów budowlanych.

¹⁾Dz.U.2020.284

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2019.1696 ze zm.²⁾)

Ustalenia planu przewidują zagospodarowanie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, terenów rolnych oraz zalesień. Są to funkcje nie powodujące zagrożeń dla zdrowia ludzi, ani ich mienia. Zapisy planu wykluczają możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, wykluczają również lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Prawidłowe określenie szczegółowych zasad ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru przyczynia się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami są zabezpieczone przez zapisy planu dotyczące realizacji inwestycji w sposób eliminujący bariery urbanistyczne i architektoniczne dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz nakaz uwzględnienia odpowiednich miejsc do parkowania. Będzie to miało znaczenie w przypadku lokalizacji funkcji usługowych.

5) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu umożliwi wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową, siedliskową, tereny rolne oraz zalesienia. Obszar planu położony jest w obrębie zabudowy jednostki osadniczej - wsi Turów, posiada dojazd z drogi gminnej ulicy Leśnej oraz uzbrojenie inżynierskie wystarczające do realizacji projektowanych funkcji (wodociąg, sieć energetyczna).

6) prawo własności

Obszar objęty planem jest własnością osób prywatnych. Zaprojektowana w planie droga dojazdowa – przedłużenie ul. Leśnej będzie wymagała pozyskania terenu w związku z realizacją. W złożonym wniosku właściciele zadeklarowali nieodpłatne przekazanie terenu pod drogę.

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Wymagania te zostały zrealizowane w projekcie planu poprzez prawidłowe określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

8) potrzeby interesu publicznego

Projektowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

Przedłużenie ulicy Leśnej będzie korzystne dla mieszkańców.

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Wymagania te uwzględniono poprzez zapisy planu umożliwiające przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczające lokalizację nowych, niezbędnych dla obsługi terenu.

W ustaleniach planu znalazły się zapisy o zaopatrzeniu w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz o konieczności uwzględnienia przy projektowaniu sieci wodociągowej potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

²⁾Dz.U.2019.2473

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym jest zapewniony na wszystkich etapach procedury, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Informacje i ogłoszenia zamieszczane były na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej BIP gminy Olsztyn, z możliwością składania uwag i wniosków w formie elektronicznej. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które miało miejsce w Urzędzie Gminy w Olsztynie, projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko były umieszczone na stronie internetowej gminy, każdy mógł zapoznać z tymi dokumentami oraz złożyć swoje uwagi.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna przeprowadzona została w oparciu o przepisy art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W prognozie zgodnie z przepisami ochrony środowiska przeanalizowano możliwy wpływ na środowisko oraz zdrowie ludzi projektowanego zainwestowania. Prognoza uzyskała pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (pismo z dnia 17.12.2019 r. znak: WOOS.410.495.2019) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Częstochowie (pismo z dnia 10.12.2019 r. znak: NS/NZ.522-69/19).

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych. Odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w dniach 6.02. – 6.03.2020 r. w Urzędzie Gminy w Olsztynie, po stosownym ogłoszeniu w prasie oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn. W czasie wyłożenia w dniu 6.03.2020 r. zorganizowana była w Urzędzie Gminy dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusję nie przybył nikt z osób zainteresowanych. W terminie do 23.03.2020 r. można było składać uwagi do projektu planu.

Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Nie wpłynęły również żadne uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Zostały wypełnione wszystkie procedury prawne związane ze sporządzaniem projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami 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.

Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 3 ustawy

Ustalając przeznaczenie i zagospodarowanie terenu objętego planem władze gminy brały pod uwagę interes publiczny. Na obecnym etapie sporządzania planu nie ujawniły się wnioski osób prywatnych zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania oraz proponujące zmiany w zakresie projektowanego zagospodarowania.

Sposób realizacji wymogów z art. 1 ust. 4 ustawy

Nowe przeznaczenie terenu, które będzie wynikiem uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej został zlokalizowany zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań gminy. Obszar planu znajduje się w granicach wsi Turów, posiada obsługę komunikacyjną i inżynierską wystarczającą dla projektowanego zagospodarowania terenu.

Zgodność z wynikami analizy z art. 32 ust. 2 ustawy

Gmina Olsztyn posiada opracowaną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocenę aktualności studium i planów miejscowych, przyjętą uchwałą nr XXIX/338/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Olsztyn. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Olsztyn” w części dotyczącej analizy wniosków o zmianę zapisów studium i planu miejscowego dla miejscowości Turów i Bukowno wymienia wnioski będący przedmiotem niniejszego planu jako wnioski możliwe do uwzględnienia.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia projektu planu nie powodują ujemnych skutków finansowych określonych w art. 36, ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina poniesie koszty realizacji zaprojektowanego w planie odcinka ul. Leśnej długości ok. 280 m. Zmiana przeznaczenia terenu spowoduje wzrost wartości nieruchomości. Gmina może uzyskać niewielki dochód z renty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.

Szczegółowa analiza wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy zawiera „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego gminy Olsztyn dla terenu położonego przy ul. Leśnej w miejscowości Turów”.

Opracowała Olga Haber