

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .../.../21  
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 9 marca 2021 r.

**w sprawie wystąpienia z wnioskiem o nadanie statusu miasta miejscowości Olsztyn**

Na podstawie art. 4 b ust. 1 – 3 w zw. z art. 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2020 713 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz § 1 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania przy składaniu wniosków dotyczących tworzenia, łączenia, dzielenia, znoszenia i ustalania granic gmin, nadawania gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalania i zmiany nazw gmin i siedzib ich władz oraz dokumentów wymaganych w tych sprawach (Dz.U. z 2014 poz. 310), po przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami,

**Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Mając na uwadze wyniki konsultacji z mieszkańcami Gminy, opiniuje się pozytywnie starania o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta.

**§ 2.**

1. Postanawia się wystąpić do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, z wnioskiem o nadanie statusu miasta miejscowości Olsztyn;
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

<sup>1)</sup>Dz.U.2020.1378

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../21

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 9 marca 2021 r.

Olsztyn, dn. 9 marca 2021 r.

## **Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji**

**za pośrednictwem**

**Wojewody Śląskiego**

Wnioskodawca: Rada Gminy Olsztyn, 42 -256 Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10

### **WNIOSEK**

#### **o nadanie statusu miasta miejscowości Olsztyn**

Na podstawie art. 4 ust. 2 i 4 oraz art. 4b ust. 1-3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz § 1 ust. 1 i § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania przy składaniu wniosków dotyczących tworzenia, łączenia, dzielenia, znoszenia i ustalania granic gmin, nadawania gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalania i zmiany nazw gmin i siedzib ich władz oraz dokumentów wymaganych w tych sprawach (Dz.U.2014.310),

Rada Gminy Olsztyn, po przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami Gminy, niniejszym wnosi o wydanie przez Radę Ministrów rozporządzenia o nadaniu miejscowości Olsztyn statusu miasta.

#### **I. Uzasadnienie**

W przypadku miejscowości Olsztyn, spełnione są wszystkie przesłanki wskazane w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, warunkujące nadanie statusu miasta.

Historycznie Olsztyn był miastem królewskim z największym na całej Jurze zamkiem – warownią broniącą granic Rzeczypospolitej. Prawa miejskie nadał mu Król Kazimierz Jagiellończyk w roku 1488 a zabrał w 1870 roku car Rosji, za udział mieszkańców w Powstaniu Styczniowym. W herbie Olsztyna figurują insygnia królewskie (załącznik nr 37).

Dzisiaj – występując do Rady Ministrów o przywrócenie praw miejskich – chcemy zadośćuczynić sprawiedliwości historycznej.

Odzyskanie praw miejskich jest także ważne z punktu widzenia prestiżu i dalszego rozwoju miejscowości i całej gminy.

Olsztyn w obecnym kształcie, z pełną infrastrukturą techniczną (kanalizacja, wodociągi, gaz), miejskim układem urbanistycznym, turystycznym charakterem, nierolniczym charakterem struktury zatrudnienia i dokonania, o czym poniżej, zasługuje, aby odzyskać zabrane przez cara Rosji prawa miejskie.

Inicjatywę władz gminy popierają mieszkańcy, czemu dali wyraz w przeprowadzonych konsultacjach. Jako miasto i gmina miejsko-wiejska Olsztyn będzie lepiej postrzegany przez inwestorów i innych partnerów, pozyska też nowe możliwości ubiegania się o środki unijne.

Wzrośnie także ranga Olsztyna jako miasta w skali powiatu częstochowskiego oraz całego regionu. W liczącym 16 gmin powiecie częstochowskim są tylko dwa miasta – Blachownia i Koniecpol. Jako trzecie miasto w powiecie Olsztyn ma szansę zyskać na atrakcyjności.

#### **1. Ogólna charakterystyka gminy i miejscowości Olsztyn**

##### **1.1. Położenie**

---

<sup>1)</sup>Dz.U.2020.1378

Gmina Olsztyn, w tym miejscowość Olsztyn, której dotyczy wniosek, położona jest na Jurze Krakowsko-Częstochowskiej, w północnej części województwa śląskiego i południowej powiatu częstochowskiego. Leży w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd. Sąsiaduje bezpośrednio z oddaloną o 15 km Częstochową. Poprzez swoje położenie względem tego 200-tysięcznego miasta, a zarazem w samym centrum Subregionu Północnego województwa śląskiego - stanowi naturalny obszar przepływu towarów, usług, kapitału i zasobów ludzkich. Atuty te dodatkowo wzmacnia dogodna lokalizacja względem głównych szlaków transportowych:

- autostrady A1
- drogi krajowej nr 46
- linii kolejowej Kielce - Częstochowa (tzw. proteza koniecpolska łącząca Warszawę przez CMK i Kraków z Wrocławiem)
- linii kolejowej Warszawa/Łódź - Piotrków - Częstochowa - Katowice
- portu lotniczego Katowice-Pyrzowice. (zob. rys. 1).

**Rysunek 1. Położenie jurajskiego Olsztyna w kontekście autostrady A1**



Źródło: Opracowanie własne

Gmina Olsztyn zajmuje obszar o powierzchni 10913 ha. Składa się z dwunastu sołectw: Olsztyn, Odrzykoń, Biskupice, Biskupice Nowe, Bukowno, Zrębice Pierwsze, Zrębice Drugie, Kusięta, Krasawa, Bukowno, Turów i Przymiłowice.

Szczegółowe dane na temat powierzchni poszczególnych obrębów ewidencyjnych zawiera zaświadczenie Starosty Częstochowskiego (załącznik nr 7).

## **1.2. Środowisko przyrodnicze**

Charakterystyczną cechą krajobrazu gminy Olsztyn są malownicze wzgórza z ostańcami skalnymi. Zdaniem wielu geologów, zgrupowania wzgórz w okolicach Olsztyna są pozostałością dawnych raf zbudowanych z gąbek. Po ustąpieniu z tych terenów morza (ok. 135 mln lat temu) rozwinął się proces krasowienia. W jego wyniku powstały liczne ostańce, jaskinie i doliny krasowe, które zdecydowały o ukształtowaniu obecnej rzeźby terenu i krajobrazu.

Najstarszymi osadami geologicznymi, które zalegają na tym obszarze, są wapienie z okresu jurajskiego ery mezozoicznej. W okresie górnej jury osadziły się złoża wapieni skalistych zawierających skamieniałości organizmów morskich, m.in. amonitów, jeżowców, małż i gąbek.

Ze względu na wyjątkowe walory środowiska przyrodniczego w 1953 r. na terenie gminy utworzono dwa rezerwaty przyrody: „Sokole Góry” i „Zielona Góra”, wchodzące w skład Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

W porośniętym buczyną rezerwacie „Sokole Góry” znajduje się kilkanaście jaskiń, w tym najgłębsza na Jurze jaskinia „Studnisko” (o głębokości 77,5 m). Znaną atrakcją turystyczną Gór Towarnych są jaskinie: Towarna, Niedźwiedzia i Dzwonnica, tworzące system korytarzy o łącznej długości 170 m.

Piękny jurajski krajobraz okolic Olsztyna zdobią duże przestrzenie kamienistych nieużytków porośniętych jałowcem. W odsoniętej ścianie kamieniołomu Kielniki można odnaleźć odciski w skale amonity.

Obszar Gminy Olsztyn cechuje bardzo duże urozmaicenie szaty roślinnej. Według badań przyrodników znajduje się tu ponad 800 gatunków roślin, w tym występująca tylko na tym terenie, porastająca skały, roślina o nazwie przytulia jurajska.

## **1.3 Walory turystyczne**

Niewątpliwie największą atrakcją turystyczną Olsztyna są usytuowane na wzgórzu skalnym rozległe ruiny średniowiecznego zamku. Zamek w Olsztynie posadowiono na skałach już w drugiej połowie XIII wieku, jako jeden z elementów systemu obronnego Małopolski od strony Śląska. W murach potężnej wówczas twierdzy gościli i dbali o jej dobry stan królowie Rzeczypospolitej. Potwierdzone w źródłach historycznych są wizyty: Kazimierza Wielkiego, Władysława Jagiełły, Aleksandra Jagiellończyka, Zygmunta I Starego, Zygmunta III Wazy, a także Władysława IV. Katastrofalny dla warowni, podobnie jak całej Polski, okazał się potop szwedzki z połowy XVII wieku i późniejsza wojna północna. Spłądrowana warownia nie wróciła już do stanu z czasów swojej świetności. Dziś malownicze ruiny zamku stanowią największą atrakcję turystyczną regionu, odwiedzaną corocznie przez dziesiątki tysięcy turystów.

U podnóża zamku zrekonstruowano w 2007 r. przeniesiony z miejscowości Borowno XVIII-wieczny, drewniany spichlerz dworski, w którym mieści się obecnie stylowa restauracja. W 2008 r. obiekt uzyskał nagrodę Ministra Kultury i Sztuki za najlepiej zadbane zabytek, a w 2021 roku wpisano go na Szlak Architektury Drewnianej województwa śląskiego.

Na terenie Gminy Olsztyn, w tym w samym Olsztynie znajdują się zabytkowe obiekty sakralne oraz ruchoma szopka Jana Wewióra, składająca się z kilkuset ręcznie wyrzeźbionych w drewnie figur. Usytuowana w 100-letniej chłopskiej chacie, przedstawiająca sceny z życia Świętej Rodziny i tradycji ludowych regionu Wyżyny Krakowsko – Częstochowskiej, otrzymała certyfikat Częstochowskiej Organizacji Turystycznej.

W tabeli 1 przedstawiono nieruchomości oraz obszary przyrodnicze zlokalizowane w obrębie gminy Olsztyn i wpisane do rejestru zabytków.

### **Tabela 1. Zestawienie zabytków gminy Olsztyn**

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Numer rejestru zabytków i data wpisu
1.	Bukowno	Budynek dworu z początku XX wieku, murowany z cegły i kamienia wapiennego Wpis w granicach zainwestowania działki	A/533/90 21 IX 1990
2.	Olsztyn	Układ urbanistyczny	A/23/76 20 II 1978 A/1159/70 29 XII 1970
3.	Olsztyn	Kościół parafialny pod wezwaniem Świętego Jana Chrzciciela, z XVIII wieku, barokowy. Granice ochrony obejmują obiekt z najbliższym otoczeniem w ramach ogrodzenia i wyposażenie wnętrza	A/21/76 16 II 1978 A/266/60 4 III 1960
4.	Olsztyn	Cmentarz grzebalny rzymskokatolicki wraz z murem, założony około połowy XIX wieku. Wpis do rejestru zabytków obejmuje cmentarz w granicach muru ogrodzeniowego	A/429/88 27 V 1988
5.	Olsztyn	Spichlerz drewniany (przeniesiony z Borowna)	A/15/76 A/252/60 4 III 1960
6.	Olsztyn	Ruiny zamku (z basztą) z XIV wieku, wraz z terenami przyległymi o powierzchni około 16 ha	C/20/76 20 II 1978 C/257/60 4 III 1960
7.	Olsztyn	Obozowisko z epoki kamienia – Jaskinia Niedźwiedzia w Górach Towarnych	C/30876 C/1141/70
8.	Olsztyn	Stanowisko archeologiczne nr 3 – obozowisko z epoki kamienia – Jaskinia Olsztyńska	A/30776 A/1142/70
9.	Olsztyn	Stanowisko archeologiczne nr 2 – obozowisko z epoki paleolitu – Jaskinia Zamkowa Dolna na wzgórzu zamkowym	A/30676 A/1143/70
10.	Olsztyn	<i>Sokole Góry</i> – las oddziały 50 – 61 – z grupami skalnymi i jaskiniami	190 2 X 1948
11.	Zrębice	Kościół drewniany pod wezwaniem Świętego Idziego (w decyzji wezwanie Wszystkich Świętych)	A/30/76 20 II 1978 A/264/60 7 III 1960
12.	Zrębice	Dzwonnica przy drewnianym kościele pod wezwaniem Świętego Idziego	A/31/76 20 II 1978 A/1153/70 21 XII 1970

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Regionalnego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Katowicach

Olsztyn jest niezwykle atrakcyjnym miejscem dla turystów. Rozległe ruiny średniowiecznego zamku, piękny jurajski krajobraz okolic Olsztyna, w tym malownicze wzgórza z ostańcami skalnymi, dwa rezerваты przyrody: „Sokole Góry” i „Zielona Góra” wchodzące w skład Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, kilkanaście jaskiń, urozmaicona szata roślinna, przy tym rozwinięta baza noclegowa i gastronomiczna, kilometry ścieżek rowerowych, w tym 10 km o nawierzchni asfaltowej, liczne trasy piesze i rowerowe o nawierzchni tłuczniowej oraz gruntowej, park linowy, place zabaw, tor treningowy OCR Village, walory estetyczne miejscowości, na które składają się ponadto m.in. wpisane w architekturę rzeźby znanych artystów Jerzego Kędziory, Michała Batkiewicza, Jana Wewióra, wszystko to łącznie przyciąga do Olsztyna każdego roku kilkadziesiąt tysięcy turystów.

Olsztyn jest także miejscem dla różnego rodzaju cyklicznych wydarzeń, które także przyciągają swoich miłośników, spotykają się z bardzo dobrym przyjęciem uczestników. Na stałe wpisały się do

gminnego kalendarza imprez: Finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy, Marszobieg, cykl recitalów na olsztyńskim rynku pn. Letnie Duety, Jurajski Festiwal Sztuki i Wina, Jurajskie Zawody Balonowe, Hubertus, Charytatywny Bal Miłośników Gminy Olsztyn, Sylwester pod gwiazdami. W 2019 roku dołączyły do nich kolejne: impreza skierowana do rowerzystów pn. „Olsztyńska Korba – Jurajskie Święto Cyklistów”, ponadto bieg ekstremalny pn. „Jura: Tor Tura” oraz Vespaniały Złot – czyli zjazd miłośników skuterów vespa.

Pozostałe dane na temat walorów turystycznych Olsztyna dostępne są na stronie internetowej pod adresem [www.olsztyn-jurajski.pl](http://www.olsztyn-jurajski.pl).

### 1.5 Rys historyczny

Pierwsze wzmianki o Olsztynie pochodzą z początku XIV wieku i odnoszą się do zamku istniejącego pod Przymiłowicami, zbudowanego najpewniej w drugiej połowie XIII wieku, rozbudowanego w czasach króla Kazimierza Wielkiego, potężnej wówczas twierdzy, elementu systemu obronnego Małopolski od strony Śląska, w której murach gościli królowie Rzeczypospolitej. Potwierdzone w źródłach historycznych są wizyty: Kazimierza Wielkiego, Władysława Jagiełły, Aleksandra Jagiellończyka, Zygmunta I Starego, Zygmunta III Wazy, a także Władysława IV.

Nazwa Olsztyn jest mutacją wcześniejszej formy Holsztyn i wywodzi się z języka niemieckiego. W pierwotnej postaci brzmiała ona Holstein, bądź Hohlenstein i nawiązywała do miejsca pochodzenia osadników zakładających miejscowość. Odmienna etymologia nazwy nawiązuje do niemieckich słów Hohl lub Höhle, to znaczy pusto lub pieczara i Stein (kamień) – w wolnym tłumaczeniu pusty kamień lub jaskinia w kamieniu.

W miarę rozbudowy zamku i wzrostu znaczenia Olsztyna u jego podnóża pojawiły się domy i zabudowania rzemieślników, handlarzy i przekupniów. W dniu 29 października 1488 roku król Rzeczypospolitej Kazimierz Jagiellończyk podniósł podzamkową osadę w powiecie lelowskim do rangi miasta, które przyjęło nazwę Olsztynek. Król uposażył nowy twór 140 łanami ziemi, z których dwa przeznaczone były na wybudowanie kościoła, a cztery dla dziedzicznego wójta. Pierwszym wójtem Olsztynek został dzierżawca zamku - Paweł Woda ze Szczekocin. Samo miasto król obdarował dochodem z łaźni i pozwolił pobierać co szóstego denara od zasądzonych kar. Ponadto uwolnił na 24 lata osiedlających się tu mieszczan od danin, czynszów, podwód, stacjonowania wojska i wszelkich innych ciężarów i podatków (także tych, który zostaną ustanowione w przyszłości). Olsztynek, lokowany na prawie niemieckim, otrzymał też przywilej cotygodniowych targów.

W 1504 r. miało miejsce potwierdzenie praw miejskich Olsztynek przez Aleksandra Jagiellończyka.

W 1512 r. pojawia się wzmianka o miejskim młynie. Zapewne po 1488 roku powstał tutaj prostokątny rynek, przy którym stał drewniany kościół zbudowany w drugiej połowie XVI wieku.

Olsztyn przez wieki był więc miastem królewskim, posiadającym prawa do jarmarków i targów. Ogromne zasługi dla Olsztyna miał Zygmunt I Stary, który od 1502 roku uzyskał on od swego brata Aleksandra Jagiellończyka w posiadanie na zasadzie zastawu kilkunastoletnie starostwo olsztyńskie. Zygmunt I autentycznie angażował się w sprawy starostwa. Z tego właśnie okresu pochodzi najstarsze znane godło pieczętno Olsztyna, które w polu ma koronę królewską, pod nią symbole H, S i W. Bardzo prawdopodobne jest, że S odnosi się do imienia króla Zygmunta I Starego (Sigismundus). Litera W może odnosić się do zamku wawelskiego, wówczas „rozciągnięte” H nabiera odmiennej wymowy symbolicznej. Wyobrażona figura nie jest znakiem literowym, ale symbolem odnoszącym się do samego monarchy - schematycznie wyobrażonym krzesłem tronowym, w które wpisano inicjał S, czyli imię Sigismundus.

Impulsem osadniczym dla Olsztyna miało być powołanie tu w 1552 r. samodzielnej parafii. Mikołaj Dzierzgowski, arcybiskup gnieźnieński, erygował parafię w mieście Olsztynie i przyłączył do niej miasto Olsztyn oraz wsie: Przymiłowice, Kusieła i Turów należące dotąd do parafii w Mstowie. Zapewne wkrótce po powstaniu parafii założono w Olsztynie szkołę przy kościele i cmentarz (przy drodze do Janowa). Przy okazji erygowania parafii miastu potwierdzono przywilej na targi i jarmarki.

Całość praw miejskich potwierdzono Olsztynkowi w 1564 r. Sprawozdanie z lustracji dokonanej wówczas przez urzędników królewskich głosi m. in. *"Wójt z ławnikami okazał przywilej założenia*

*i budowy miasta, wydany przez króla Kazimierza w roku 1488 i potwierdzony przez Najjaśniejszego Króla Aleksandra i Zygmunta Augusta.”*

Rozwój Olsztyna przerwał najazd wojsk Maksymiliana Habsburga, w 1587 roku. Zamek mocno podupadał, a jego definitywny kres nastąpił kilkadziesiąt lat później, podczas najazdu wojsk szwedzkich w 1655 r. Pożar w 1719 roku przyniósł tak wielkie zniszczenia, że Olsztyn, pomimo statusu miasta, stał się w rzeczywistości osadą rolniczą. Wraz z drewnianą zabudową miasta spłonął także kościół. Chcąc w przyszłości uniknąć podobnego zagrożenia, postanowiono wybudować nowy, murowany kościół, poza miastem. Zbudowano go w stylu późnobarokowym w roku 1726, a jego fundatorem był starosta olsztyński Jerzy Dominik Lubomirski. Do jego budowy użyto m.in. kamieni wapiennych z ruin olsztyńskiego zamku.

W 1791 r. Olsztyn liczył 80 domów, w tym dworek wójtowski, plebanię, szpital kościelny, 3 domy chałupników ubogich, 1 dom dziada i 4 domy żydowskie. W tej liczbie były 2 domy miejskie (tj. murowane): wójtowski i pański. Miasto liczyło 356 mieszkańców (176 mężczyzn, 180 kobiet), w tym 4 szlachciców (w dworku), jednego księdza i 13 Żydów. Szkoły nie było, tylko organista uczył 5 chłopców. Był za to szpital razem z organią (dwie izby z rodziną organisty i 4 ubogimi). Żydzi należeli do kahału w Żarkach, ale w 1787 r. część ich należała też do kahału w Janowie.

W 1818 r. nastąpiła likwidacja starostwa. Władze rosyjskie z części ziem starostwa olsztyńskiego utworzyły Ekonomię Dóbr Olsztyńskich, a mniejszą część przyłączyły do Ekonomii Dóbr Poczėsnińskich. Później Olsztyn, który należał przed rozbiorem do województwa krakowskiego i powiatu lelowski, znalazł się w powiecie olkuskim w obrębie guberni radomskiej. W Olsztynie pozostała szkoła z językiem polskim i gmina miejska z burmistrzem na czele. W 1827 r. liczył 100 domów i 506 mieszkańców. W pierwszej połowie XIX wieku następuje otwarcie cmentarza przy ul. Kościelnej (1,4 ha), który pozostaje w gestii parafii katolickiej.

Podczas powstania styczniowego Olsztyn nie był terenem walk, ale wielu miejscowych ochotników wzięło w nim udział. Po upadku powstania rząd rosyjski zastosował represje w stosunku do obywateli. Język polski został usunięty ze szkół ponadpodstawowych, a w 1867 roku rząd carski zażądał aby akta chrztów, ślubów i zmarłych w kancelariach parafialnych pisano po rosyjsku. Częstochowa i okoliczne miasteczka, w tym Olsztyn, musiały zapłacić kontrybucję.

Powstanie styczniowe 1863/1864 r., zmieniło radykalnie także sytuację prawno-administracyjną. 17 stycznia 1867 roku rząd Królestwa Polskiego wydał rozporządzenie o podziale administracyjnym kraju. Powstała wtedy również wiejska gmina Olsztyn, w nowym powiecie częstochowskim, w guberni piotrkowskiej.

Po reformie ustroju gminnego, powołaniu nowych powiatów i guberni postanowiono zająć się także kwestią miast, a głównie ich liczbą. W Królestwie Polskim, według władz było ich bowiem za dużo, większość z nich powstało jeszcze w średniowieczu i borykały się ze stagnacją gospodarczą. Wynikało to z tego, że miasta obciążano tradycyjnie wieloma opłatami i podatkami np.: targowe, jarmarczne, rogatkowe, kopytkowe, kamienne, dyszlowe i inne. Duże koszty pochłaniała administracja miejska (burmistrz, magistrat). Przy niskiej liczbie ludności miasta, niewielkim zakresie handlu oraz rzemiosła było to bardzo obciążające i nie pozwalało się rozwijać. Wydano ukaz carski, według którego polecono Komitetowi do spraw Królestwa Polskiego *„aby miasta, które z powodu nieznaczej liczby mieszkańców, małego rozwoju handlu, niedostatecznych dochodów nie mają w rzeczywistości znaczenia miast, przemianować na osady miejskie i zastosować wobec nich moc ukazu z dnia 19 lutego 1864 roku o urządzeniu gmin wiejskich jako też wszystkich wydanych w jego rozwinięciu postanowień.”*

W dniu 23 stycznia (4 lutego) 1870 roku wydano rozporządzenie o utracie praw miejskich przez Olsztyn, który stał się osadą miejską. Byłe miasto Olsztyn wcielono administracyjnie do gminy wiejskiej Olsztyn. Rozporządzenie weszło w życie 19 (31) maja 1870 roku.

Warto wspomnieć, że jeszcze w II Rzeczypospolitej w oficjalnych dokumentach odnosząc się do miejscowości Olsztyn, nigdy nie zanotowano nazwy wieś Olsztyn. I tak:

- w 1921 roku w Spisie Powszechnym mamy zapis: Olsztyn - osada miejska, folwark Borowe - 158 mórg - własność Skarbu Państwa.

- w 1933 roku w Kieleckim Dzienniku Wojewódzkim, wymienione zostają: osada Olsztyn, kolonia Odrzykoń, kolonia Kucelin, Łąki, teren osady Olsztyna.

#### Bibliografia:

- Laberschek J., *Nieznane karty z przeszłości zamku Olsztyn i starostwa olsztyńskiego (wiek XIII-XV)*, „Almanach Częstochowy 1994”, Częstochowa 1995;

- Lustracja województwa krakowskiego : 1789. Cz. 2, Powiat lelowski oraz starostwo klobuckie i brzeźnickie / wydała Alicja Falniowska-Gradowska i Irena Rychlikowa, Wrocław 1963;

- Łągiewka K., Ziemiaństwo z okolic Częstochowy 1793 – 1945, <http://www.genealodzy.czystochowa.pl/forum/dyskusje-dot-artykulow/>(dostęp 15.10.2015);

- Mstów: miasto - klasztor - parafia na przestrzeni wieków : praca zbiorowa pod red. Kazimierza Łataka, Łomianki 2013;

- Nabiałek K., *Dzieje miasta Olsztynek (Olsztyn) k. Częstochowy od założenia do połowy XVII wieku*, [wyd.] Zeszyty naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego MCCLVI – 2002, Prace historyczne z.129.

- Nabiałek K., *Starostwo olsztyńskie od XIV do połowy XVII wieku*, Kraków 2012.

- Słownik historyczno - geograficzny ziem polskich w średniowieczu: Edycja elektroniczna. Redakcja ogólna: Tomasz Jurek, Instytut Historii Polskiej Akademii Nauk 2010-2016.

- Strona internetowa Haładyj T.: Nowe odczytanie herbu: Olsztyn prawie jak Wawel (pol.). *Gazeta.pl*, 2010-01-28. (dostęp 2010-01-29). s. 1.

- Zugaj L., *Historia Gminy Olsztyn. Akty prawne - Mapy – Dane*.

- Akt nadania praw miejskich Olsztynowi z 1488 roku, przez króla Kazimierza Jagiellończyka. Oryginał znajduje się w Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie, *Metryka Koronna*, t. 14, s. 258; fragment dokumentu lokacyjnego Olsztyńka z 1488 r. (fotokopia w załączeniu – załącznik nr 8);

- Dekret powołujący parafię Olsztyn z 1552 roku. Oryginał jest przechowywany w zbiorach Biblioteki Diecezjalnej w Sandomierzu (fotokopia w załączeniu – załącznik nr 9);

- Ukaz cara Rosji o odebraniu praw miejskich Olsztynowi z 1870 roku. Oryginał - *Dziennik Praw Królestwa Polskiego*, 1870, str. 77-79 (fotokopia w załączeniu – załącznik nr 10).

#### **1.6 Podstawowe dane dotyczące liczby ludności oraz struktury zatrudnienia**

W miejscowości Olsztyn zamieszkuje 2498 mieszkańców. Struktura wiekowa mieszkańców Olsztyna przedstawia się w sposób podany poniżej:

grupa 0-18 lat - 461 osób

grupa 19-60 lat - 1365 osób

grupa powyżej 60 lat - 672 osób

(dane z Ewidencji Ludności na dzień 31 stycznia 2021 r. - załącznik nr 15)

Liczba ludności całej gminy Olsztyn to 8090 mieszkańców. Struktura wiekowa mieszkańców całej gminy Olsztyn przedstawia się w sposób podany poniżej:

grupa 0-18 lat - 1527 osób

grupa 19-60 lat - 4605 osób

grupa powyżej 60 lat - 1913 osób

(dane z Ewidencji Ludności na dzień 31 stycznia 2021 r. - załącznik nr 15)

Gmina Olsztyn, w tym sama miejscowości Olsztyn, nie należą do terenów rolniczych. Z informacji uzyskanych przez Kasę Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Częstochowie, ubezpieczeniu społecznemu rolników w gminie Olsztyn podlega niespełna 200 osób (załącznik nr 17). W samym Olsztyńcu działalność rolniczą podejmowana jest na obrzeżach miejscowości. Rozwinięta turystycznie Gmina, w tym zwłaszcza miejscowość Olsztyn, sprzyja rozwojowi działalności



gospodarczej, w szczególności związanej z usługami, handlem, transportem. Z raportu Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej wynika, że teren gminy Olsztyn jest głównym miejscem aktywnie wykonywanej działalności gospodarczej dla 484 przedsiębiorców oraz dodatkowych 86 osób, które prowadzoną przez siebie działalność gospodarczą zawiesiły. W/w raport wskazuje także, że gmina Olsztyn jest miejscem zamieszkania dla 519 przedsiębiorców oraz dodatkowych 98 osób, które prowadzoną przez siebie działalność gospodarczą zawiesiły (załącznik nr 16).

## **II. Stanowisko dotyczące spełnienia przesłanek wynikających z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**

### **1. Infrastruktura społeczna i techniczna**

Olsztyn stanowi centrum gospodarczo – administracyjne Gminy. Swoją siedzibę mają tutaj m.in. Wójt Gminy Olsztyn, Rada Gminy Olsztyn, Komisariat Policji, kościół parafialny, cmentarz, siedziba Górskiego Ochotniczego Pogotowia Ratunkowego, Urząd Pocztowy, oddziały banków, Szkoła Podstawowa w Olsztynie, do której uczęszcza ponad ok. 350 uczniów, Gminne Przedszkole w Olsztynie, do którego uczęszcza ok. 170 dzieci. W Olsztynie mieszczą się także Gminny Ośrodek Kultury i Biblioteka Publiczna, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Gminy Ośrodek Sportu i Rekreacji, hala sportowa, placówki z zakresu ochrony zdrowia: NZOZ, prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne, apteki, rozwinięta sieć placówek handlowych i usługowych. W Olsztynie zlokalizowane są także Wydział Eksploatacji Nr 2 Olsztyn Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. w Częstochowie oraz oczyszczalnia ścieków.

Olsztyn wyposażony jest praktycznie w pełną infrastrukturę techniczną. Posiada pełne zabezpieczenie zasilania w energię elektryczną. Od wielu lat miejscowość jest w blisko 100% zwodociągowana, skanalizowana i zgazyfikowana. Sieci w tym zakresie są sukcesywnie rozbudowywane w miejscach, gdzie powstają nowe osiedla mieszkaniowe. Infrastruktura telekomunikacyjna pozwala mieszkańcom na korzystanie w pełni z usług telekomunikacyjnych i internetowych.

Infrastruktura drogowa Gminy Olsztyn obejmuje 102 drogi publiczne o łącznej długości 73,238 km a także 35 dróg wewnętrznych o długości 13,7 km. Przez teren gminy przebiega droga krajowa DK-46 o długości 12,3 km oraz sieć i 12 dróg powiatowych o łącznej długości 38 km. Na terenie gminy Olsztyn do dyspozycji pieszych i rowerzystów jest blisko 10 km ścieżek rowerowych o nawierzchni asfaltowej a także liczne trasy rowerowe o nawierzchni tłuczniowej oraz nawierzchni gruntowej.

Przez gminę biegnie linia kolejowa PKP (nr 61) na trasie Kielce – Fosowskie z przystankami osobowymi w miejscowościach Turów oraz Kusięta.

Oświetlenie uliczne składa się z 1048 punktów oświetleniowych, z których 205 jest własnością gminy.

### **2. Układ urbanistyczny i charakter zabudowy**

Układ urbanistyczny i komunikacyjny Olsztyna jest typowy dla małomiasteczkowych układów przestrzennych, z wyraźnie wykształconym centrum – Rynkiem oraz siatką nieregularnych uliczek, zwłaszcza dla ciągów pieszych. Od Rynku odchodzą także najważniejsze ulice stanowiące ważny punkt tranzytowy.

W centrum znajduje się utwardzony, zrewitalizowany kilka lat temu Rynek, stanowiący miejsce lokalnych imprez i spotkań. Rynek wraz z odchodzącymi od niego przyległymi ulicami, stanowiący historyczny układ urbanistyczny, został wpisany do Rejestru zabytków. Wzdłuż rynku zlokalizowana jest zabudowa pierzejowa do trzech kondygnacji, wzdłuż uliczek (w obszarze objętym układem urbanistycznym), odchodzących od rynku, zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tworzy spójną całość. Jednostkowo występują budynki inwentarskie, będące pozostałością nieistniejącej już zabudowy zagrodowej. Sposób zagospodarowania centrum Olsztyna nosi typowe cechy dla przestrzeni miejskich: utwardzone place publiczne, parkingi, ciągi komunikacyjne i piesze, oświetlenie ulic i placów, infrastruktura techniczna, brak zabudowań związanych z produkcją rolną (brak zabudowy zagrodowej). Stan zabudowy w miejscowości ogólnie ocenić można jako dobry. W bezpośrednim sąsiedztwie z Rynkiem usytuowana jest niewątpliwie największa atrakcja turystyczna regionu, usytuowane na wzgórzu skalnym rozległe ruiny średniowiecznego zamku -

obiekt wpisany do rejestru zabytków. Wraz z przyległymi terenami, stanowi miejsce spacerów dla mieszkańców i licznie odwiedzających Olsztyn turystów.



Źródło: Zasoby własne

Powierzchnia miejscowości Olsztyn wynosi 3426 ha, z czego zaledwie obszar o powierzchni ok. 58,5 ha nie jest objęty planem miejscowym.

powierzchnia Olsztyna	3426,00 ha
powierzchnia objęta planem miejscowym dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica	1515,00 ha
powierzchnia samej miejscowości Olsztyn objęta planem miejscowym dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica	1456,87 ha
część Olsztyna objęta planem miejscowym, dla kompleksów lasów państwowych	1910,63 ha
obszar nieobjęty planem miejscowym (Pocztowce)	58,50 ha

Przeznaczenie terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn miejscowości Olsztyn i Skrajnica – dotyczące wyłącznie miejscowości Olsztyn.

<i>PRZEZNACZENIE W PLANIE</i>	<i>POWIERZCHNIA</i>	<i>% w odniesieniu do powierzchni miejscowości Olsztyn</i>
tereny zabudowymieszaniowej	193,23	5,64
tereny usług administracji i zabudowy usługowej	44,54	1,30
tereny cmentarzy	2,38	0,07
tereny zieleni	13,99	0,41
tereny obiektów produkcyjnych	6,77	0,20

tereny otwarte o unikalnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych	301,88	8,81
tereny infrastruktury technicznej	4,04	0,12
tereny komunikacji	67,36	1,97
tereny rolnicze	308,42	9,00
lasy	514,25	15,01
<b>RAZEM</b>	<b>1456,87</b>	<b>42,52</b>
powierzchnie terenów w miejscowości Olsztyn objęta planem miejscowym dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica	1456,87 ha	42,52 %
część Olsztyna objęta planem miejscowym, dla kompleksów lasów państwowych	1910,63 ha	55,77 %
obszar nieobjęty planem miejscowym (Pocztowce)	58,50 ha	1,71 %
<b>RAZEM</b>	<b>3426,00 ha</b>	<b>100,00%</b>

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące miejscowości Olsztyn stanowią załączniki do niniejszego wniosku (załącznik nr 18-36).

### III. Wyniki konsultacji z mieszkańcami

W dniach od 7 grudnia 2020 r. do 12 lutego 2021 r. na terenie Gminy Olsztyn przeprowadzono konsultacje z mieszkańcami w sprawie nadania statusu miasta miejscowości Olsztyn. Konsultacje przeprowadzono w formie pisemnej, przy wykorzystaniu formularza ankiety konsultacyjnej dostępnego na stronie internetowej [www.olsztyn-jurajski.pl](http://www.olsztyn-jurajski.pl) oraz w siedzibie Urzędu Gminy Olsztyn. Głosowanie polegało na wyborze wariantu: „TAK”, „NIE”, „WSTRZYMUJĘ SIĘ”, w odpowiedzi na pytanie, „Czy jest Pani/Pan za nadaniem miejscowości Olsztyn statusu miasta?”. Wypełnione ankiety mieszkańcy mogli składać osobiście w Urzędzie Gminy Olsztyn, listownie, bądź drogą elektroniczną na adres Urzędu Gminy Olsztyn.

W konsultacjach w całej Gminie Olsztyn wzięły udział 1173 osoby, spośród 6578 uprawnionych do głosowania, co stanowi 17,83% ogółu uprawnionych. Spośród ważnie oddanych głosów w ilości 1137, głosy za nadaniem Olsztynowi statusu miasta (w ilości 657), stanowiły 57,78% wszystkich ważnie oddanych głosów, głosy przeciwne (w ilości 471), 41,42% ważnie oddanych głosów.

W samej miejscowości Olsztyn w konsultacjach wzięły udział 652 osoby spośród 2071 uprawnionych, tj. 31,48% ogółu uprawnionych. Spośród ważnie oddanych głosów w ilości 642, głosy za nadaniem Olsztynowi statusu miasta (w ilości 331), stanowiły 51,56 % wszystkich ważnie oddanych głosów, głosy przeciwne (w ilości 306), 47,98% ważnie oddanych głosów.

Szczegółowe wyniki z przeprowadzonych konsultacji z mieszkańcami zawiera protokół podsumowujący (załącznik nr 4).

Podstawę prawną konsultacji stanowiły uchwała Rady Gminy Olsztyn Nr XIII/164/20, z dnia 10 września 2020 r., w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta (załącznik nr 1), Zarządzenie nr 131/2020 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta (załącznik nr 2), Zarządzenie Nr 5/2021 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 14 stycznia 2021 r., w sprawie zmiany zarządzenie nr 131/2020 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta (załącznik nr 3).

### IV. Szacunkowe koszty jednorazowe i stałe wprowadzenia proponowanej zmiany

Zaproponowana zmiana wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów jednorazowych, szacowanych na kwotę 8.000,- złotych, a związanych z wymianą tablic informacyjnych, pieczęci urzędowych, materiałów promocyjnych. Wnioskodawca nie przewiduje kosztów stałych proponowanej zmiany.

Wskutek uzyskania statusu miasta dochody podatkowe na mieszkańca gminy nie zmieniają się. Okoliczności wymienione w art. 4 d ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym nie występują.

#### Załączniki:

1.Uchwała Rady Gminy Olsztyn Nr XIII/164/20, z dnia 10 września 2020 r., w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta;

2.Zarządzenie nr 131/2020 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta;

3.Zarządzenie Nr 5/2021 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 14 stycznia 2021 r., w sprawie zmiany zarządzenie nr 131/2020 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta;

4.Protokół podsumowujący konsultacje z mieszkańcami gminy Olsztyn wraz z załącznikiem;

5.Mapa topograficzna Gminy Olsztyn w skali 1:50 000 z zaznaczonymi granicami;

6.Opinia Głównego Geodety Kraju, potwierdzająca przebieg granic Gminy Olsztyn;

7.Zaświadczenie Starosty Częstochowskiego o powierzchni obrębów ewidencyjnych w Gminie Olsztyn;

8.Fotokopia aktu nadania praw miejskich Olsztynowi z 1488 roku, przez króla Kazimierza Jagiellończyka;

9.Fotokopia dekretu powołującego parafię Olsztyn z 1552 roku;

10.Fotokopia ukazu cara Rosji o odebraniu praw miejskich Olsztynowi z 1870 roku;

11.Fotokopia Kieleckiego Dziennika Wojewódzkiego, Rok 1931;

12.Fotokopia książki adresowej, Rok 1929;

13.Fotokopia mapy Starostwa Olsztyńskiego, Rok 1500;

14.Fotokopia słownika geograficznego, Rok 1882;

15.Zaświadczenie z ewidencji ludności Urzędu Gminy Olsztyn;

16. Raport z Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej;

17.Informacja Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Częstochowie o liczbie mieszkańców Gminy Olsztyn podlegających ubezpieczeniu społecznemu rolników;

18.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, dotyczący miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjęty Uchwałą Nr XXI/150/2008 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008r.:

19.Uchwała Nr XII/109/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, w odniesieniu do terenów ozn. symb. 1U i 2U przy ulicy Zamkowej w Olsztynie,

20.Uchwała Nr XXIX/339/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, w zakresie § 16 ww. uchwały,

21.Uchwała Nr III/28/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 5 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn

i Skrajnica, w odniesieniu do obszaru położonego w rejonie ulicy Karłowatej Sosny w miejscowości Olsztyn,

22.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego fragment kompleksów lasów państwowych w gminie Olsztyn, przyjęty Uchwałą Nr XXIV/227/13 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 września 2013 r.,

23.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Olsztynie, przy drodze krajowej nr 46, przyjęty Uchwałą Nr XXV/233/13 Rady Gminy Olsztyn z dnia 2 października 2013r.,

24.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego i u podnóża zamku olsztyńskiego, przyjęty Uchwałą Nr XXV/234/13 Rady Gminy Olsztyn z dnia 2 października 2013 r.,

25.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie, przyjęty Uchwałą Nr XXX/283/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 czerwca 2014 r.,

26.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, obejmujący obszar działki nr ewid. 1303/17 położonej przy ul. Mstowskiej w Olsztynie, przyjęty Uchwałą Nr V/55/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 23 czerwca 2015 r.,

27.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic – Zielonej i Kühna w Olsztynie, przyjęty Uchwałą Nr XIII/125/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 kwietnia 2016 r.,

28.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego, przyjęty Uchwałą Nr XVI/170/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2016 r.,

29.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic, przyjęty Uchwałą Nr XVII/179/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2016 r.,

30.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie, przyjęty Uchwałą Nr XX/216/17 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 maja 2017 r.,

31.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Zamkowej w Olsztynie, przyjęty Uchwałą Nr XXV/283/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 13 marca 2018 r.,

32.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie, przyjęty Uchwałą Nr XXVI/301/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 maja 2018 r.,

33.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej, przyjęty Uchwałą Nr VII/86/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 8 października 2019 r.,

34.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Narcyzowej w miejscowości Olsztyn, przyjęty Uchwałą Nr VII/88/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 8 października 2019 r.,

35.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, przyjęty Uchwałą Nr VIII/103/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 grudnia 2019 r.,

36.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, po zachodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Turowa, przyjęty Uchwałą Nr VIII/102/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 grudnia 2019 r.

37.Uchwała Rady Gminy Olsztyn Nr XXXVI/289/10, z dnia 17 marca 2010 r., w sprawie przyjęcia projektów herbu, flagi, baneru i pieczęci Gminy Olsztyn,

38.Uchwała Rady Gminy Olsztyn Nr XVI/.../21, z dnia 9 marca 2021 r., w sprawie wystąpienia z wnioskiem o nadanie statusu miasta miejscowości Olsztyn.

U.S.C. 0112. 1. 2020

Rada Gminy Olsztyn  
Pl. Piłsudskiego 10  
42-256 OLSZTYN  
woj. śląskie

Załącznik Nr 1 do Załącznika Nr 1

**UCHWAŁA NR XIII/164/20  
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 10 września 2020 r.

**w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku  
o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta**

Na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 2 i 2, art. 4b ust. 1 pkt 1, art. 5a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)<sup>1)</sup> oraz § 4 Uchwały nr VII/44/2007 Rady Gminy Olsztyn z dnia 11 czerwca 2007 roku w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami gminy Olsztyn (Dz.Urz.Woj.Śląskiego z 2007 r., nr 123, poz. 2472),

**Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Postanawia się przeprowadzić konsultacje z mieszkańcami Gminy Olsztyn w sprawie wystąpienia z wnioskiem o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta.

**§ 2.**

Termin przeprowadzenia konsultacji zostanie określony i podany do publicznej wiadomości przez Wójta Gminy Olsztyn w formie zarządzenia, niezwłocznie po wejściu w życie niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Konsultacje zostaną przeprowadzone w formie pisemnej, przy wykorzystaniu formularza ankiety konsultacyjnej, sporządzonego według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 4.**

Konsultacje będą polegać na zasięgnięciu opinii mieszkańców Gminy Olsztyn wyrażonej poprzez oddanie głosu poparcia, przeciwnego albo wstrzymującego się w odpowiedzi na pytanie: „czy jesteś za nadaniem miejscowości Olsztyn statusu miasta?” oraz ewentualnie zaprezentowanie dodatkowych opinii lub propozycji w rubryce ankiety „Uwagi”.

**§ 5.**

Formularz ankiety konsultacyjnej, o której mowa w § 3 niniejszej uchwały będzie dostępny:

- 1) w Urzędzie Gminy Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn (Biuro Podawcze);
- 2) na stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn: [www.olsztyn-jurajski.pl](http://www.olsztyn-jurajski.pl)

**§ 6.**

Wypełnione ankiety konsultacyjne będzie można składać:

- 1. osobiście w Urzędzie Gminy Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn (Biuro Podawcze),
- 2. listownie na adres Urząd Gminy Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn,
- 3. pocztą elektroniczną na adres: [sekretariat@olsztyn-jurajski.pl](mailto:sekretariat@olsztyn-jurajski.pl).

**§ 7.**

Niezwłocznie po zakończeniu konsultacji Wójt Gminy przedstawi Radzie Gminy wyniki konsultacji. Zbiorcze wyniki konsultacji zostaną ogłoszone poprzez umieszczenie informacji w tym zakresie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn.

<sup>1)</sup> (Dz.U. z 2020 poz. 1378)

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 9.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady  
Gminy

Janusz Konieczny





**ANKIETA KONSULTACYJNA  
w sprawie nadania statusu miasta miejscowości Olsztyn**

1. Dane osoby wypełniającej ankietę:

Nazwisko i imię: .....

Adres zamieszkania: .....

2. Pytanie ankietowe: „Czy jest Pani/Pan za nadaniem miejscowości Olsztyn statusu miasta?”

Głosowanie polega na wyborze wariantu: „TAK”, „NIE”, „WSTRZYMUJĘ SIĘ”, poprzez podkreślenie wybranej odpowiedzi.

TAK

NIE

WSTRZYMUJĘ SIĘ

Uwagi:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Olsztyn, dn. ....

.....  
(czytelny podpis mieszkańca)

**Informacja o ankiecie:**

Konsultacje przeprowadzane są w celu zasięgnięcia opinii mieszkańców Gminy Olsztyn w sprawie nadania miejscowości Olsztyn statusu miasta.

Głosowanie polega na wyborze wariantu: „TAK”, „NIE”, „WSTRZYMUJĘ SIĘ”, poprzez podkreślenie wybranej odpowiedzi oraz ewentualnie zaprezentowanie dodatkowych opinii lub propozycji w rubryce ankiety „Uwagi”.

Wypełnione ankiety należy składać w terminie od ..... do ..... osobiście w Urzędzie Gminy Olsztyn (Biuro Podawcze), listownie - na adres Urząd Gminy Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn, bądź pocztą elektroniczną na adres sekretariat@olsztyn-jurajski.pl

**KLAUZULA INFORMACYJNA RODO**

Zgodnie z art.13 ust.1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) – RODO /Dz.Urz. UE L 119 z 04.05.2016, z późn.zm./ informuję Panią/Pana o sposobie i celu, w jakim przetwarzamy Pani/Pana dane osobowe, a także o przysługujących Pani/Panu prawach, wynikających z regulacji o ochronie danych osobowych:

Tożsamość i dane kontaktowe Administratora	Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wójt Gminy Olsztyn z siedzibą 42-256 Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10 (dalej: Administrator)
Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych	Administrator – Wójt Gminy wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym może się Pani/Pan skontaktować poprzez e-mail: <a href="mailto:iod@olsztyn-jurajski.pl">iod@olsztyn-jurajski.pl</a>
Cele przetwarzania i podstawa prawna	<p>Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celu przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta.</p> <p>Podstawa prawna:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c) RODO),</li><li>• wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach władzy publicznej powierzonej administratorowi (art. 6 ust. 1 lit. e RODO),</li><li>• art. 5a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t.j.)</li><li>• § 4 Uchwały nr VII/44/2007 Rady Gminy Olsztyn z dnia 11 czerwca 2007 roku w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami gminy Olsztyn (Dz.Urz.Woj.Śląsk. z 2007 r., Nr 123, poz. 2472),</li></ul> <p>Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest wymogiem ustawowym, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie uniemożliwienie Administratorowi wykonania nałożonego ustawami obowiązku.</p>
Odbiorcy danych	Pani/Pana dane osobowe będą udostępniane wyłącznie podmiotom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie przepisów obowiązującego prawa, oraz podmiotom które przetwarzają dane osobowe na zlecenie administratora, na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, m.in. firmy świadczące usługi w zakresie oprogramowania.
Okres przechowywania danych	Pani/Pana dane osobowe po zrealizowaniu celu, dla którego zostały zebrane, będą przetwarzane do celów archiwalnych i przechowywane przez okres wskazany w przepisach o archiwizacji.
Pani/Pana prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Do żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych.</li><li>2) Do wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych /UODO/ ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie dotyczących jej/jejego danych osobowych narusza przepisy RODO.</li></ol>
Informacja o zamiarze przekazywania danych osobowych do państwa trzeciego lub do organizacji międzynarodowej	Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
Informacja o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji w tym o profilowaniu	Przetwarzanie podanych przez Panią/Pana danych osobowych nie będzie podlegało zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 RODO.

Przewodniczący Rady

Janusz Koneczny

### Uzasadnienie

**Odzyskajmy prawa miejskie dla naszego Olsztyna, kiedyś miasta królewskiego z największym zamkiem na Jurze, siedziby starostwa, na czele którego stał przyszły Król Polski Zygmunt I Stary z herbem, w którym jest korona królewska.**

Olsztyn otrzymał prawa miejskie w roku 1488 z rąk Kazimierza Jagiellończyka. Miejscowość rozwinęła się jako ośrodek drobnego handlu i rzemiosła. W 1502 roku stał się własnością Zygmunta I Starego, przyszłego króla Polski. I z tego okresu pochodzi właśnie herb Olsztyna.

W 1655 roku Olsztyn został zniszczony przez Szwedów. Od 1793 roku miasto znajdowało się w zaborze pruskim, od 1807 roku – w Księstwie Warszawskim, a od 1815 roku – w Królestwie Polskim.

Olsztyn utracił status miasta decyzją cara w 1870 roku. Według badań dr hab. Marcelego Antoniewicza z Akademii im. Jana Długosza w Częstochowie kształt przypominający literę H nie pochodzi od niemieckiego Holstein oznaczającego „wydrążoną skałę”, lecz jest to wyobrażenie królewskiego tronu. W tronie wpisana jest litera S odnosząca się według dr Henryka Seroki z Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie do imienia króla Zygmunta I Starego (Sigismundus). Świadczy o tym królewska korona. Litera W odnosi się do Wawelu lub Władysława Jagiełły, dziadka Zygmunta I Starego, który odzyskał olsztyński zamek z rąk księcia Władysława Opolczyka i wcielił powtórnie do Korony.

Jeszcze w II Rzeczypospolitej w oficjalnych dokumentach odnosząc się do miejscowości Olsztyn, nigdy nie określano go mianem wsi. I tak:

- w 1921 roku w Spisie Powszechnym mamy zapis: Olsztyn - osada miejska, folwark Borowe - 158 mórg - własność Skarbu Państwa.

- w 1933 roku w Kieleckim Dzienniku Wojewódzkim, wymienione zostają: osada Olsztyn, kolonia Odrzykoń, kolonia Kucelin, Łąki, teren osady Olsztyna.

**Dziś Olsztyn spełnia wszystkie kryteria obowiązujące przy nadawaniu lub przywracaniu praw miejskich.**

Jeżeli w konsultacjach społecznych mieszkańcy gminy poprą starania o odzyskanie praw miejskich wówczas Urząd Gminy złoży stosowny wniosek za pośrednictwem Wojewody Śląskiego do Urzędu Rady Ministrów. **Ewentualne przywrócenie statusu miałyby szansę na wejście w życie już z dniem 01.01.2022 r.**

#### Co nam da status miasta?

Ważna jest tu sprawiedliwość historyczna i patriotyczna, ale także kwestie prestiżowe i biznesowe. Jako miasto i gmina będziemy lepiej postrzegani przez inwestorów i różnego rodzaju partnerów, kontrahentów oraz instytucje pośredniczące w pozyskiwaniu środków unijnych. **Dla Olsztyna jest to szansa na dostęp do funduszy przewidzianych na rozwój małych miast i miasteczek. Do tej pory jako wieś, nie mógł korzystać ze wszystkich źródeł dofinansowania. Przy tym pozostałe miejscowości gminy zachowują dostęp do dotychczasowych form wsparcia rządowego i unijnego. Z pewnością wzrośnie także nasza ranga społeczno – polityczna w skali powiatu częstochowskiego oraz całego regionu; wliczającym 16 gmin powiecie częstochowskim są tylko dwa miasta – Blachownia i Koniecpol. Jako trzecie miasto zyskamy na atrakcyjności.**

Dzisiejszy Olsztyn ze swoimi Mieszkańcami, infrastrukturą, miejskim układem urbanistycznym, turystycznym charakterem, strukturą zatrudnienia (znikoma ilość gospodarstw rolnych) i dokonaniem zasługuje, aby odzyskać zabrane przez cara Rosji prawa miejskie. **Warto zaznaczyć, że rok rocznie wiele zdecydowanie mniejszych wsi odzyskuje prawa miejskie np. Pacanów (1100 mieszkańców), Wiślica (570 mieszkańców), czy Stopnica (około 1300).**

#### 1. Czy wzrosną podatki i opłaty:

**a) podatek od nieruchomości?** NIE Stawki podatku od nieruchomości uchwalane są przez Radę Gminy (z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Finansów), i są identyczne zarówno dla

miast jako i dla wsi. Nie ma zatem podstaw prawnych do ich zwiększania po zmianie statusu gminy wiejskiej na wiejsko – miejską (ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych).

**b) podatek rolny?** NIE Zasady ustalania podatku rolnego pozostają niezmiennie. Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty mające w ewidencji gruntów status użytku rolnego niezależnie od tego, czy są położone na terenie miasta czy wsi. Wyjątek stanowią tutaj tylko grunty zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolna, które są opodatkowane podatkiem od nieruchomości. Stawki podatku rolnego uchwalane są przez Radę Gminy na podstawie komunikatu Prezesa GUS w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będące podstawą do ustalenia podatku rolnego na dany rok podatkowy.

**c) opłata targowa i miejscowa?** NIE Opłata targowa oraz miejscowa nie są uzależnione od statusu miejscowości, na której ich pobór jest ustanowiony. Stawki te są uchwalane przez Radę Gminy z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Finansów określającego górne ich granice, które są identyczne zarówno dla miasta, jak i wsi (ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych).

**2. Czy zmieniają się stawki opłaty adiacenckiej?** NIE Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala Rada Gminy w drodze uchwały. Stąd, jeżeli Rada stawek nie zmieni, pozostaną one na takim samym poziomie. W Gminie Olsztyn Rada Gminy nie wprowadziła opłaty adiacenckiej (ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

**3. Czy nauczyciele tracą dodatki nauczycielskie?** NIE Dodatek wiejski należy się nauczycielowi zatrudnionemu na terenie wiejskim oraz w mieście liczącym do 5.000 mieszkańców; zgodnie z art. 54 ust. 5 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. ustawy Karta Nauczyciela.

**4. Czy zmieniają się zasady ustalania stypendiów dla dzieci i młodzieży?** NIE Stypendium szkolne może otrzymać uczeń znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej wynikającej z niskich dochodów na osobę w rodzinie, zgodnie z art. 90d ust. 1 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty. Ustawodawca nie uzależnia przyznania stypendium od miejsca zamieszkania.

**6. Czy zmieniają się zasady ustalania subwencji oświatowej?** NIE Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Edukacji Narodowej z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie podziału części oświatowej subwencji ogólnej dla jednostek samorządu terytorialnego w roku 2019 r. wagi P1.P2 dotyczą uczniów szkół podstawowych i gimnazjów zlokalizowanych na terenie wiejskim lub miastach do 5.000 mieszkańców. W obecnym stanie prawnym ustawodawca określa wysokości subwencji oświatowej na jednakowym poziomie na terenach wiejskich i miastach do 5.000 mieszkańców.

**7. Jaki będzie dostęp do funduszy z UE? Zwiększy się dostęp do funduszy przewidzianych na rozwój małych miast i miasteczek. Do tej pory jako wieś, nie mógł korzystać ze wszystkich źródeł dofinansowania. Przy tym miasto Olsztyn będzie mogło nadal ubiegać się o środki z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich, do którego kwalifikują się także miasta liczące do 5 tys. mieszkańców, a w przypadku działań realizowanych za pośrednictwem Lokalnych Grup Działania nawet miasta do 20 tys. mieszkańców. Dodatkowo pojawią się możliwości pozyskania środków z programów adresowanych dla miast. Podobnie mieszkańcy będą mogli korzystać, jak dotąd, ze środków na utworzenie lub rozwój działalności gospodarczej albo działalności stowarzyszeń, zachowując dostęp do środków unijnych na rozwój obszarów wiejskich. Okoliczność uzyskania przez Olsztyn statusu miasta nie wyeliminuje jego mieszkańców z dostępu do środków Lokalnej Grupy Działania.**

**8. Czy w związku z powołaniem miasta zmieni się liczba radnych?** NIE Liczebność Rady Gminy zależna jest wyłącznie od liczby mieszkańców. Status gminy nie ma tu znaczenia. W gminach do 20 tys. mieszkańców rada składa się z 15 radnych. Stanowi o tym art. 17 ustawy o samorządzie gminnym. Zmiana statusu nie powoduje także wzrostu diet radnych.

**9. Czy w przypadku uzyskania statusu miasta będą potrzebne nowe wybory radnych i burmistrza?** NIE W związku z uzyskaniem statusu miasta nie przeprowadza się przedterminowych wyborów organów gminy (art. 4f ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 390 Kodeksu wyborczego).

**10. Czy będzie potrzebna wymiana dowodów osobistych?** NIE Zmiana nazwy organu

wydającego dowód osobisty nie powoduje konieczności wymiany dotychczasowego dowodu osobistego - zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych.

**11. Co z sołectwami i sołtysami?** W aktualnym stanie prawnym podział na jednostki pomocnicze gminy typu wiejskiego i miejskiego (sołectwa, dzielnice) nie występuje w sensie normatywnym. Po uzyskaniu statusu miasta przez Olsztyn, nadal będą funkcjonowały sołectwa w nim utworzone i nieodłącznie z nimi związani sołtysi (do czasu ich ewentualnego zniesienia przez Radę Miasta, jeżeli taką Radą podejmie decyzję). Z ustawy o samorządzie gminnym nie wynika konieczność takiej zmiany, tj. znoszenia sołectwa, powoływania dzielnicy i odpowiednich dla dzielnicy organów, po przekształceniu wsi w miasto. Nie ma także, co oczywiste zakazu takiej zmiany. Ustawa zastrzega wyłączną kompetencję w tym zakresie dla rady gminy.

**12. Czy po uzyskaniu statusu miasta wynagrodzenie Wójta wzrośnie?** NIE Zmiana statusu nie spowoduje wzrostu urzędniczych pensji. Wynagrodzenia pracowników samorządowych, w tym zatrudnionych na podstawie wyboru, są zależne wyłącznie od liczby mieszkańców. Określa je precyzyjnie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, po wielu latach intensywnych prac w celu spełnienia ustawowych przesłanek, Rada Gminy Olsztyn postanowiła podjąć procedurę związaną z przywróceniem miejscowości Olsztyn statusu miasta, nadanego w roku 1488 z rąk Kazimierza Jagiellończyka, odebranego decyzją cara w 1870 roku.

Niezbędnym elementem procedury o nadanie praw miejskich, stosownie do treści art. 4 ust. 1 pkt 2 i 2, art. 4b ust. 1 pkt 1, art. 5a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506 ze zm.) są konsultacje z mieszkańcami Gminy.

Powyższe czyni podjęcie niniejszej uchwały uzasadnionym.

Opracowała: Anna Respondek

Przewodniczący Rady

*Janusz Konieczny*

Załącznik Nr 2 do Załącznika Nr 1

**ZARZĄDZENIE Nr 131/2020****WÓJTA GMINY OLSZTYN**

z dnia 30 listopada 2020 r.

**w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta**

Na podstawie art. 5a ust. 1, art. 4b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz Uchwały nr XIII/164/2020 Rady Gminy Olsztyn z dnia 10 września 2020 r. w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020 r., poz. 6679)

zarządzam co następuje:

**§ 1.**

1. Ustalam kalendarz czynności konsultacyjnych zawierający termin i miejsce przeprowadzenia konsultacji w sprawie wystąpienia z wnioskiem o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta;
2. **Konsultacje zostaną przeprowadzone w dniach od 7 grudnia 2020 r. do 15 stycznia 2021 r., w formie pisemnej, przy wykorzystaniu formularza ankiety konsultacyjnej, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia,**
3. **Formularz ankiety konsultacyjnej, będzie dostępny stronie internetowej [www.olsztyn-iurajski.pl](http://www.olsztyn-iurajski.pl) oraz w siedzibie Urzędu Gminy Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn (Biuro Podawcze);**
4. **Wypełnione ankiety konsultacyjne należy przysyłać pocztą elektroniczną na adres: [sekretariat@olsztyn-iurajski.pl](mailto:sekretariat@olsztyn-iurajski.pl). lub składać do Urzędu Gminy Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10,**
5. Wyniki konsultacji zostaną podane do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie informacji w tym zakresie na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn.

**§ 2.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.



WÓJTA  
Gminy Olsztyn

ZALĄCZNIK Nr 1 do  
Zarządzenia nr 131/2020  
Wójta Gminy Olsztyn z dnia  
30 listopada 2020 r.

**ANKIETA KONSULTACYJNA  
w sprawie nadania statusu miasta miejscowości Olsztyn**

1. Dane osoby wypełniającej ankietę:

Nazwisko i imię: .....

Adres zamieszkania: .....

2. Pytanie ankietowe: „Czy jest Pani/Pan za nadaniem miejscowości Olsztyn statusu miasta?”

Głosowanie polega na wyborze wariantu: „TAK”, „NIE”, „WSTRZYMUJĘ SIĘ”, poprzez podkreślenie wybranej odpowiedzi.

TAK

NIE

WSTRZYMUJĘ SIĘ

Uwagi:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Olsztyn, dn. ....

.....  
(czytelny podpis mieszkańca)

**Informacja o ankiecie:**

Konsultacje przeprowadzane są w celu zasięgnięcia opinii mieszkańców Gminy Olsztyn w sprawie nadania miejscowości Olsztyn statusu miasta.

Głosowanie polega na wyborze wariantu: „TAK”, „NIE”, „WSTRZYMUJĘ SIĘ”, poprzez podkreślenie wybranej odpowiedzi oraz ewentualnie zaprezentowanie dodatkowych opinii lub propozycji w rubryce ankiety „Uwagi”.

Wypełnione ankiety należy składać w terminie od 7 grudnia 2020 r. do 15 stycznia 2021 r. osobiście w Urzędzie Gminy Olsztyn (Biuro Podawcze), listownie - na adres Urząd Gminy Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn, bądź pocztą elektroniczną na adres sekretariat@olsztyn-jurajski.pl .

<b>KLAUZULA INFORMACYJNA RODO</b>	
<p>Zgodnie z art.13 ust.1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) – RODO /Dz.Urz. UE L 119 z 04.05.2016, z późn.zm./ informuję Panią/Pana o sposobie i celu, w jakim przetwarzamy Pani/Pana dane osobowe, a także o przysługujących Pani/Panu prawach, wynikających z regulacji o ochronie danych osobowych:</p>	
<b>Tożsamość i dane kontaktowe Administratora</b>	Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest <b>Wójt Gminy Olsztyn</b> z siedzibą <b>42-256 Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10</b> (dalej: Administrator)
<b>Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych</b>	Administrator – Wójt Gminy wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym może się Pani/ Pan skontaktować poprzez e-mail: <a href="mailto:iod@olsztyn-jurajski.pl">iod@olsztyn-jurajski.pl</a>
<b>Cele przetwarzania i podstawa prawna</b>	<p>Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celu przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta.</p> <p>Podstawa prawna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c) RODO),</li> <li>• wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach władzy publicznej powierzonej administratorowi (art. 6 ust. 1 lit. e RODO),</li> <li>• art. 5a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2020.713 t.j.)</li> <li>• § 4 Uchwały nr VII/44/2007 Rady Gminy Olsztyn z dnia 11 czerwca 2007 roku w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami gminy Olsztyn (Dz.Urz.Woj.Śląsk. z 2007 r., Nr 123, poz. 2472),</li> </ul> <p>Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest wymogiem ustawowym, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie uniemożliwienie Administratorowi wykonania nałożonego ustawami obowiązku.</p>
<b>Odbiorcy danych</b>	Pani/Pana dane osobowe będą udostępniane wyłącznie podmiotom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie przepisów obowiązującego prawa, oraz podmiotom które przetwarzają dane osobowe na zlecenie administratora , na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, m.in. firmy świadczące usługi w zakresie oprogramowania.
<b>Okres przechowywania danych</b>	Pani/Pana dane osobowe po zrealizowaniu celu, dla którego zostały zebrane, będą przetwarzane do celów archiwalnych i przechowywane przez okres wskazany w przepisach o archiwizacji.
<b>Pani/Pana prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych</b>	<p>1) Do żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych.</p> <p>2) Do wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych /UODO/ ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie dotyczących jej/jego danych osobowych narusza przepisy RODO.</p>
<b>Informacja o zamiarze przekazywania danych osobowych do państwa trzeciego lub do organizacji międzynarodowej</b>	Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
<b>Informacja o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji w tym o profilowaniu</b>	Przetwarzanie podanych przez Panią/Pana danych osobowych nie będzie podlegało zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 RODO.



Załącznik Nr 3 do Załącznika Nr 1

**ZARZĄDZENIE Nr 5 /2021**  
**WÓJTA GMINY OLSZTYN**  
**z dnia 14 stycznia 2021 r.**

w sprawie zmiany zarządzenia Nr 131/2020 Wójta Gminy Olsztyn z dnia 30 listopada 2020 r., w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta

Na podstawie art. 5a ust. 1, art. 4b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz § 2 Uchwały nr XIII/164/2020 Rady Gminy Olsztyn z dnia 10 września 2020 r. w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta (Dz.Urz.Woj.Śląskiego z 2020 r., poz. 6679)

zarządzam co następuje:

**§ 1.**

1. Przedłuża się termin przeprowadzenia konsultacji w sprawie wystąpienia z wnioskiem o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta do dnia 12 lutego 2021 r.
2. Pozostałe zapisy pozostają bez zmiany;

**§ 2.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
WÓJT  
Tomasz Kucharski

## PROTOKÓŁ PODSUMOWUJĄCY

**Spisany w dniu 18 lutego 2020 r. na okoliczność ustalenia wyników konsultacji, trwających na terenie Gminy Olsztyn od 7 grudnia 2020 r. do 12 lutego 2021 r., w sprawie nadania statusu miasta miejscowości Olsztyn**

### Podstawa prawna:

1. Uchwała Rady Gminy Olsztyn Nr XIII/164/20, z dnia 10 września 2020 r., w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta;
2. Zarządzenie nr 131/2020 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta;
3. Zarządzenie Nr 5/2021 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 14 stycznia 2021 r., w sprawie zmiany zarządzenie nr 131/2020 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przeprowadzenia z mieszkańcami Gminy Olsztyn konsultacji dotyczących wniosku o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta

Czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem konsultacji, w tym sporządzenie protokołu podsumowującego podejmował zespół pracowników Urzędu Gminy Olsztyn, w składzie:

1. Anna Respondek;
2. Marzena Płatek;
3. Agnieszka Migalska;
4. Agata Tomalska.

### I. Wyniki konsultacji na terenie Gminy Olsztyn.

1. Liczba osób uprawnionych do głosowania **6578**;
2. Liczba osób, które wzięły udział w głosowaniu **1173**, co stanowi **17,83%** ogółu uprawnionych, w tym kart nieważnych **36**, co stanowi **3,07%** wszystkich oddanych głosów.
3. Liczba ważnie oddanych głosów **1137** (stanowiących podstawę do wyliczenia wyniku konsultacji), co stanowi **17,28%** ogółu uprawnionych, w tym:
  - a) głosy na TAK – **657**, co stanowi **57,78%** wszystkich ważnie oddanych głosów;
  - b) głosy na NIE – **471**, co stanowi **41,42%** wszystkich ważnie oddanych głosów;
  - c) głosy na WSTRZYMUJĘ SIĘ – **9**, co stanowi **0,79%** wszystkich ważnie oddanych głosów.

4. Szczegółowy raport z wyników konsultacji, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

II. Wyniki konsultacji na terenie miejscowości Olsztyn:

1. Liczba osób uprawnionych do głosowania **2071**;
2. Liczba osób, które wzięły udział w głosowaniu **652**, co stanowi **31,48%** ogółu uprawnionych,  
w tym kart nieważnych **10**, co stanowi **1,53%** wszystkich oddanych głosów w miejscowości Olsztyn;
3. Liczba ważnie oddanych głosów **642** (stanowiących podstawę do wyliczenia wyniku konsultacji, co stanowi **30,99 %** ogółu uprawnionych, w tym:
  - a) głosy na TAK – **331**, co stanowi **51,56 %** wszystkich ważnie oddanych głosów;
  - b) głosy na NIE – **306**, co stanowi **47,98 %** wszystkich ważnie oddanych głosów;
  - c) głosy na WSTRZYMUJĘ SIĘ – **3**, co stanowi **0,47%** wszystkich ważnie oddanych głosów.

III. Wyniki na terenie pozostałych sołectw Gminy Olsztyn, z wyłączeniem miejscowości Olsztyn:

1. Liczba osób uprawnionych do głosowania **4507**;
2. Liczba osób, które wzięły udział w głosowaniu **504**, co stanowi **11,18%** ogółu uprawnionych,  
w tym kart nieważnych **9**, co stanowi **1,79%** wszystkich oddanych głosów na terenie pozostałych sołectw Gminy Olsztyn, z wyłączeniem miejscowości Olsztyn.
3. Liczba ważnie oddanych głosów **495** (stanowiących podstawę do wyliczenia wyniku konsultacji), co stanowi **10,98%** ogółu uprawnionych, w tym:
  - a) głosy na TAK – **326**, co stanowi **65,86%** wszystkich ważnie oddanych głosów;
  - b) głosy na NIE – **163**, co stanowi **32,93%** wszystkich ważnie oddanych głosów;
  - c) głosy na WSTRZYMUJĘ SIĘ – **6**, co stanowi **1,21%** wszystkich ważnie oddanych głosów.

IV. Inne. Głosy nieważne.

Nieważne karty do głosowania, w ilości łącznie 36 sztuk, nie zostały wzięte pod uwagę przy ustalaniu wyników konsultacji.

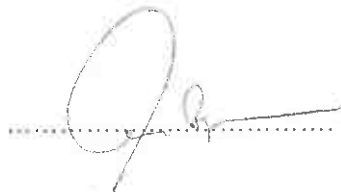
Ankiety w ilości 7 sztuk zostały oddane przez osoby nieuprawnione do udziału w konsultacjach, mieszkające poza terenem Gminy Olsztyn. Ankiety w ilości 11 sztuk

powielały ważnie oddany głos tych samych mieszkańców. Na ankietach w ilości 2 sztuk nie zaznaczono wybranej odpowiedzi. Ankiety w ilości 6 sztuk zostały złożone po zakończeniu terminu konsultacji. W przypadku 10 sztuk ankiet nie można określić tożsamości mieszkańców oddających głos, a tym samym zweryfikować, czy głosy zostały oddane przez osoby uprawnione.

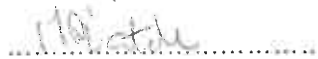
Protokół odczytano i podpisano:

Podpisy członków zespołu:

Anna Respondek -



Marzena Płatek -



Agnieszka Migalska -



Agata Tomalska -



Protokół zatwierdził:

Wójt Gminy Olsztyn - Tomasz Kucharski



## ZAŁĄCZNIK DO PROTOKOŁU PODSUMOWUJĄCEGO

wynik konsultacji dotyczących wniosku o nadanie statusu miasta miejscowości Olsztyn  
przeprowadzonych w dniach od 7 grudnia 2020 r. do 12 lutego 2021 r.

Lp	Terytorium	Liczba uprawnionych do głosowania	Liczba ważnie oddanych głosów	Głosy "TAK"	Głosy "NIE"	Głosy "WSTRZYMUJĘ SIĘ"	% uprawnionych, którzy oddali ważny głos	% głosów ważnie oddanych "TAK"	% głosów ważnie oddanych na "NIE"	% głosów ważnie oddanych "WSTRZYMUJĘ SIĘ"
1.	Gmina Olsztyn	6578	1137	657	471	9	17,28%	57,78%	41,42%	0,79%
2.	Olsztyn- miejscowość	2071	642	331	308	3	31,00%	51,56%	47,98%	0,47%
3.	Sołectwa gminy Olsztyn z wyłączeniem miejscowości Olsztyn	4507	495	326	163	6	10,98%	65,86%	32,93%	1,21%
4.	Sołectwo Biskupice	673	71	37	33	1	10,55%	52,11%	46,48%	1,41%
5.	Sołectwo Biskupice Nowe	121	20	20	0	0	16,53%	100,00%	0,00%	0,00%
6.	Sołectwo Bukowno	259	27	15	12	0	10,42%	55,56%	44,44%	0,00%
7.	Sołectwo Krasawa	141	7	6	1	0	4,96%	85,71%	14,29%	0,00%
8.	Sołectwo Kusięta	1008	115	86	29	0	11,41%	74,78%	25,22%	0,00%
9.	Sołectwo Odrzykoń	208	37	26	11	0	17,79%	70,27%	29,73%	0,00%
10.	Sołectwo Olsztyn	1863	605	305	297	3	32,47%	50,41%	49,09%	0,50%
11.	Sołectwo Przymiłowice	693	90	54	32	4	12,99%	60,00%	35,56%	4,44%
12.	Sołectwo Skrajnica	283	70	28	42	0	24,73%	40,00%	60,00%	0,00%
13.	Sołectwo Turów	463	48	46	2	0	10,37%	95,83%	4,17%	0,00%
14.	Sołectwo Zrębice Pierwsze	735	45	33	12	0	6,12%	73,33%	26,67%	0,00%
15.	Sołectwo Zrębice Drugie	131	2	1	0	1	1,53%	50,00%	0,00%	50,00%

  
 M. Kozłowski  
  
 A. Kozłowski

Załącznik Nr 5 do Załącznika Nr 1

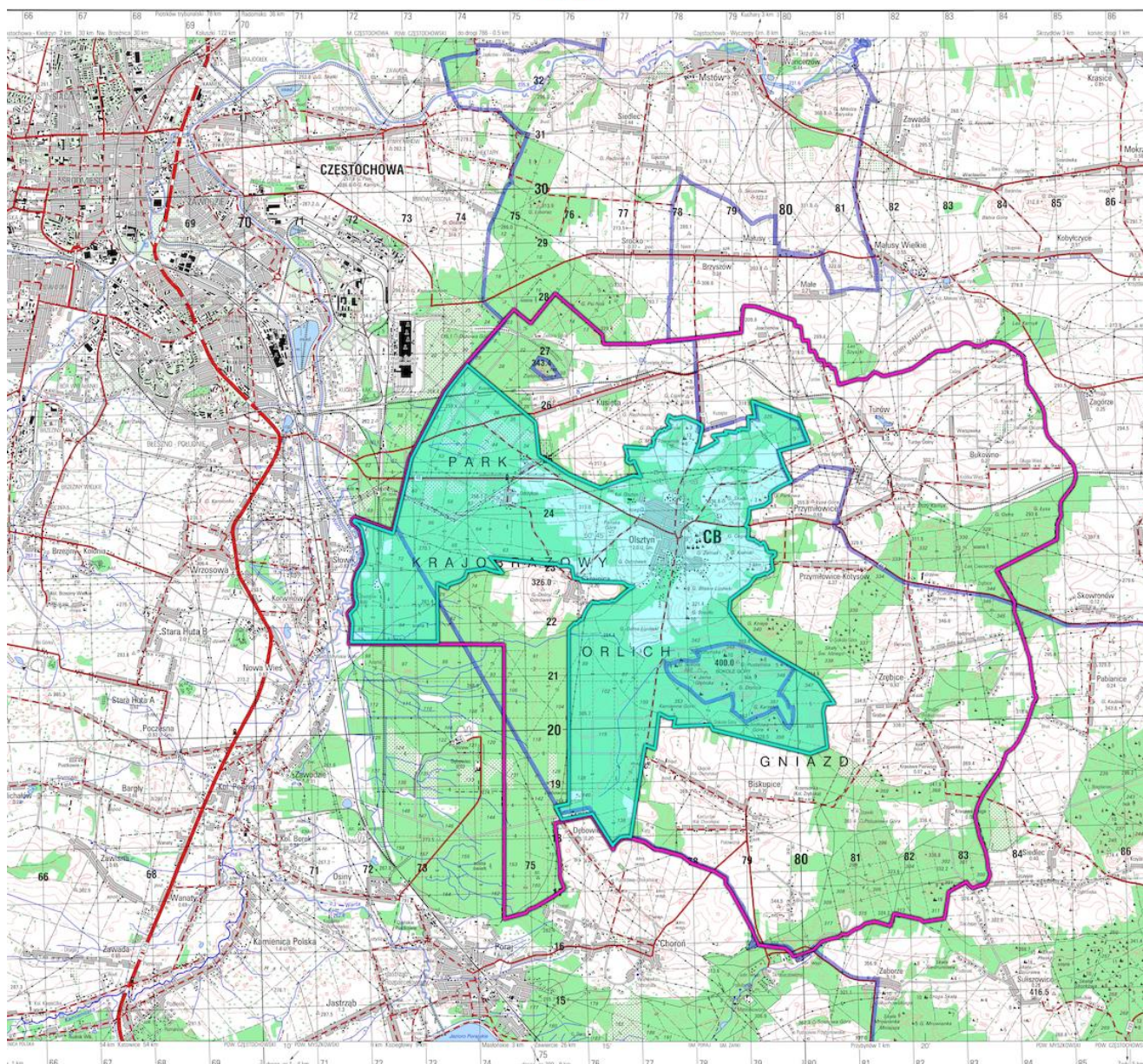
WOJSKOWA MAPA TOPOGRAFICZNA  
SZTAB GENERALNY WP

Częstochowa



— Granica Gminy Olsztyn

— Obszar miejscowości Olsztyn



Skala 1 : 50 000

Rys. Wojskowa Mapa Topograficzna – Sztab Generalny WP.



Warszawa, 9 marca 2020 r.  
Załącznik Nr 6 do Załącznika Nr 1

RZECZPOSPOLITA POLSKA  
**GŁÓWNY GEODETA KRAJU**

*Waldemar Izdebski*

KN-PRG.430.56.2020.KN

**Pan**  
**Tomasz Kucharski**  
**Wójt Gminy Olsztyn**  
**Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 10**  
**42-256 Olsztyn**

*Szanowny Panie Wójcie,*

w nawiązaniu do wniosku znak: GKP.6641.20.2020 z dnia 06 marca 2020 r. stosownie do § 2 ust. 2 pkt 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania przy składaniu wniosków dotyczących tworzenia, łączenia, dzielenia, znoszenia i ustalania granic gmin, nadawania gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalania i zmiany nazw gmin i siedzib ich władz oraz dokumentów wymaganych w tych sprawach (Dz. U. z 2014 r. poz. 310) Główny Geodeta Kraju potwierdza, że dotychczasowy przebieg granic Gminy Olsztyn przedstawiony na mapie topograficznej w skali 1:50 000 jest zgodny, w granicach dokładności kartograficznej właściwej dla skali 1:50 000, z danymi państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (PRG), określającymi przebieg granic Gminy Olsztyn z dokładnością właściwą dla danych PRG.

Z poważaniem

**GŁÓWNY GEODETA KRAJU**

*dr hab. inż. Waldemar Izdebski*

Pismo podpisane elektronicznie.

# URZĄD GMINY

STAROSTA CZĘSTOCHOWSKI w OLSZTYNIE  
pow. częstochowski Załącznik Nr 7 do Załącznika Nr 1

wpłynęło dn. . 2020. 03. 19 . . . . . Częstochowa, dn. 16.03.2020 r.

GK.6621.2.295.2020

L. dz. . 24103068/2020 . . . . .

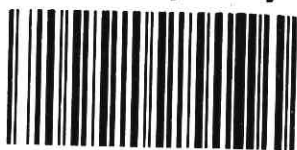
podpis . . . . .

## Zaświadczenie

Na podstawie danych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków zaświadczam, że powierzchnia poszczególnych obrębów w ewidencyjnych w jednostce ewidencyjnej Olsztyn wynosi jak niżej:

Teryt i nazwa obrębu ewidencyjnego	Powierzchnia (ha)
240412_2.0001 Biskupice	1486.8657
240412_2.0002 Bukowno	809.0270
240412_2.0003 Krasawa	426.2368
240412_2.0004 Kusięta	1029.8082
240412_2.0005 Olsztyn	3429.3319
240412_2.0006 Przymiłowice	1045.9555
240412_2.0007 Skrajnica	963.3461
240412_2.0008 Turów	740.2952
240412_2.0009 Zrębice I	771.8586
240412_2.0010 Zrębice II	211.4290
240412_2 gmina Olsztyn	10914.1540

Urząd Gminy Olsztyn

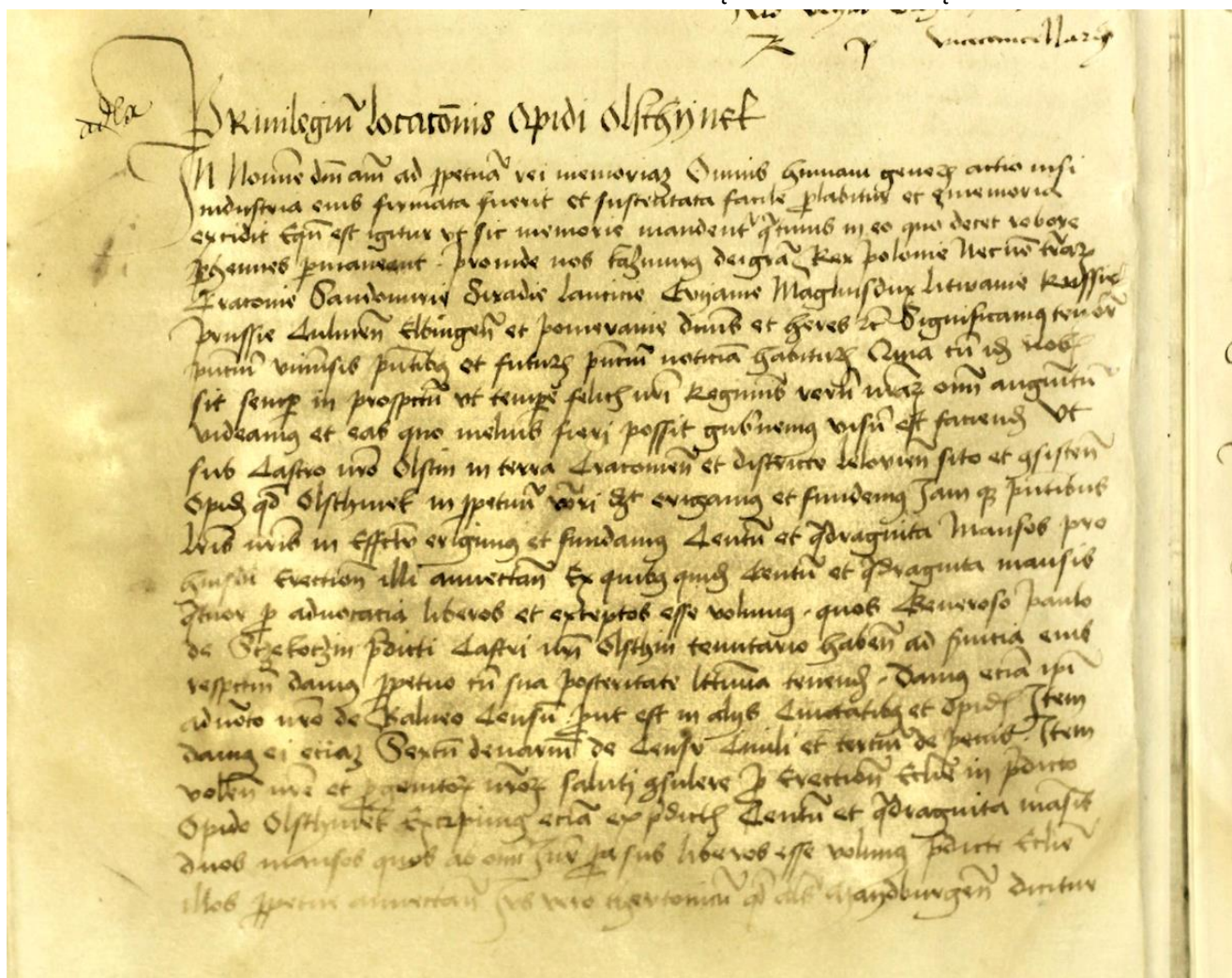


2802041

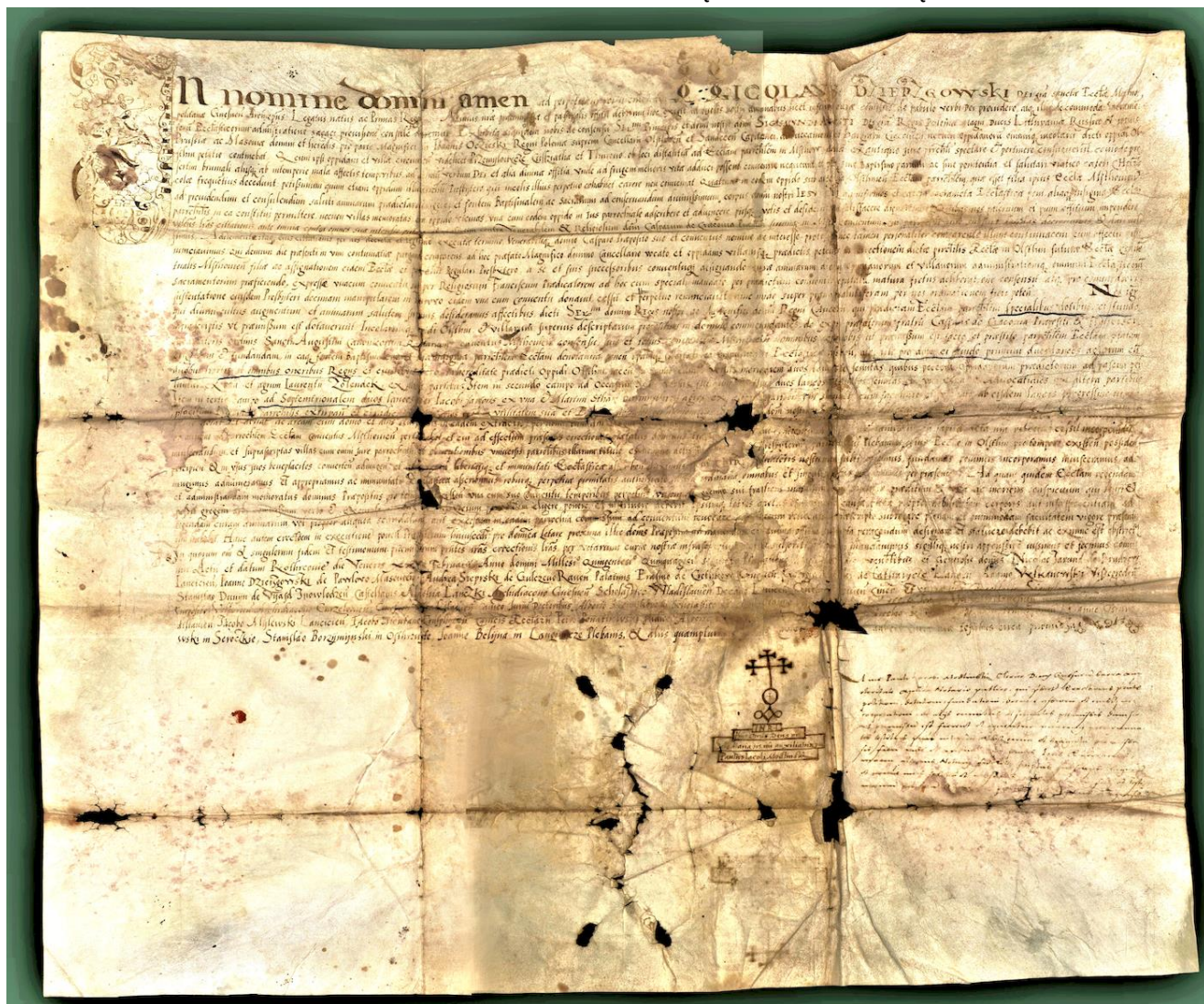
Z up. STAROSTY CZĘSTOCHOWSKIEGO

inż. Rafał Makowieczuk  
Naczelnik Wydziału Geodezji i Kartografii  
GEODETA POWIATOWY





Rys. Akt nadania praw miejskich Olsztynka z roku 1488.



Rys. Dekret powołujący parafię Olsztyn z roku 1552.

W Imieniu Najjaśniejszego  
**A L E X A N D R A II-go,**  
 CARSARZA I SAMOWŁADCY WSZECH ROSSJI, KRÓLA POLSKIEGO,  
 WIKIEGO KSIĘCIA FINLANDZKIEGO,  
 etc., etc., etc.,

*Komitet Urządzający w Królestwie Polskiem.*

Na zasadzie NAJWYŻSZEGO ukazu z dnia 1 czerwca 1869 roku o przemianowaniu osiedleń niemających charakteru miejskiego w guberniach Królestwa Polskiego na osady, — komitet urządzący, na przedstawienie członka-zawiadującego czynnościami komitetu urządzącego, postanowił i stanowi:

I. Istniejące w gubernji petrokowskiej miasta: Sulejów, Grocholice i Kamieńsk, w powiecie petrokowskim; Bądków, Ujazd, Jeźów, w powiecie brezińskim; Biała, Inowłodź, w powiecie rawskim; Kazimierz, Rągów w powiecie łódzińskim; Szczerców, w powiecie łaskim; Pajęczno, Brzeźnica, Pławno, Końcepol, w powiecie nowo radomskim; Kłobuck, Mstów, Olsztyn i Janów, w powiecie częstochowskim; Siewierz, Mrzygłód, Włodowice i Czeladź, w powiecie bendińskim, — zamienić na osady, z włączeniem ich do przyległych gmin, a mianowicie:

*1. w powiecie petrokowskim:*

Osadę Sulejów—do gminy	Łęczno,
„ Grocholice „	Łęka,
„ Kamieńsk „	Kamieńsk.

*2. w powiecie brezińskim:*

Osadę Bądków—do gminy	Bądków,
„ Ujazd „	Łaziska,
„ Jeźów „	Popień.

*3. w powiecie rawskim:*

Osadę Biała—do gminy	Marjanów,
„ Inowłodź „	Lubochnia.

Rys. Ukaz cara o odebraniu praw miejskich (strona 1).

4. w powiecie łodzińskim:

Osadę Kazimierz—do gminy Babice,  
„ Rzgów „ Gospodarz.

5. w powiecie łaskim:

Osadę Szczerców—do gminy Dzbanki.

6 w powiecie nowo-radomskim:

Osadę Pajęczno—do gminy Pajęczno,  
„ Brzeźnice „ Dworzowice,  
„ Pławno „ Gidle,  
„ Koniecpol „ Koniecpol.

7. w powiecie częstochowskim:

Osadę Kłobuck—do gminy Kamyk,  
„ Mstów „ Wancerzew,  
„ Olsztyn „ Olsztyn,  
„ Janów „ Potok-Złoty.

8. w powiecie bendzińskim:

Osadę Siewierz—do gminy Sulików,  
„ Mrzyglód „ Poremba-Mrzyglódzka,  
„ Włodowice „ Włodowice,  
„ Czeladź „ Gzichów.

II. Wykonanie niniejszego postanowienia, które w dzienniku praw zamieszczone być ma, porucza się członkowi-zawiadującemu czynnościami komitetu urządzającego.

Działo się w Warszawie, na 336 posiedzeniu, dnia 23 stycznia (4 lutego) 1870 r.

Членъ-завѣдывающій дѣлами управительнаго комитета,  
сенаторъ, (подписалъ) Я. Соловьевъ.

Za zgodność:

Dyrektor główny, prezydujący  
w komisji rządowej sprawiedliwości, tajny radca, Wosniński.

Dyrektor kancelarii, Wł. Holwiński.

Dzień ogłoszenia, dnia 19 (31) maja 1870 roku

Kielce, dnia 4 listopada 1933 r.

**K I E L E C K I****DZIENNIK WOJEWÓDZKI****№ 29.****T R E Ś Ć:****DZIAŁ URZĘDOWY.  
Rozporządzenie III**

Porz. 184 — Wojewody Kieleckiego z dnia 4 listopada 1933 r. o podziale obszaru gmin wiejskich w powiatach: częstochowskim, koneckim, kozienickim, miechowskim, opoczyńskim, radomskim i zawierciańskim, w województwie kieleckim, na gromady .

564

**D Z I A Ł U R Z Ę D O W Y.****184.****ROZPORZĄDZENIE III****Wojewody Kieleckiego**

z dnia 4 listopada 1933 r.

o podziale obszaru gmin wiejskich w powiatach: częstochowskim, koneckim, kozienickim, miechowskim, opoczyńskim, radomskim i zawierciańskim, w województwie kieleckim, na gromady.

Na podstawie art. 16 i 107 ustawy z dnia 23 marca 1933 r. o częściowej zmianie ustroju samorządu terytorjalnego (Dz. U. R. P. Nr 35, poz. 294), przy współudziale wydziału wojewódzkiego z głosem stanowczym i po wysłuchaniu opinii rad gminnych gmin terytorjalnie interesowanych i odnośnych wydziałów powiatowych, zarządzam co następuje:

§ 1. Ustalam poniżej podział na gromady obszaru gmin wiejskich w następujących powiatach województwa kieleckiego:

**I. Powiat Częstochowski****1. Gmina Dźbów.**

L-p.	Nazwa gromady	Nazwy miejscowości, wchodzących w skład gromady
1	Aleksandrja I i IV	1. wieś Aleksandrja I/IV, 2. folwark Aleksandrja I.
2	Aleksandrja II i III	1. wieś Aleksandrja II/III, 2. folwark Aleksandrja.
3	Blachownia	1. wieś Blachownia, 2. osada fabryczna Blachownia, 3. folwark Blachownia, 4. osada Dąbrówka.
4	Brzózka	1. wieś Brzózka.

Rys. Kielecki Dziennik Wojewódzki 1931 rok Olsztyn osada miejska (strona 1).

**8. Gmina Mykanów.**




L.p.	Nazwa gromady	Nazwy miejscowości, wchodzących w skład gromady
1	Cykarzew	1. wieś Cykarzew Stary, 2. kolonja Cykarzew Północny, 3. kolonja Cykarzew Południowy, 4. osada Brzoza, 5. trzy pustkowia bez nazwy.
2	Kocin	1. wieś Kocin Stary, 2. wieś Kocin Nowy, 3. kolonja Kocin, 4. leśniczówka Lemańsk.
3	Kokawa	1. wieś Kokawa, 2. osiedle pustkowie Mykanów Pawłówka.
4	Lubojenka	1. wieś Lubojenka, 2. folwark Lubojenka.
5	Mykanów	1. wieś Mykanów, 2. kolonja Mykanów I, 3. kolonja Mykanów II.
6	Radostków	1. wieś Radostków, 2. kolonja Radostków, 3. osiedle pustkowie Radostków, 4. osada młyńska Naęcz, 5. osiedle pustkowie Topolów, 6. osiedle pustkowie Radostków Bleszeńskie.
7	Rybna	1. wieś Rybna, 2. wieś Przedkocin, 3. kolonja Nowo-Rybna.


**9. Gmina Olsztyn.**





1	Biskupice	1. wieś Biskupice, 2. kolonja Biskupice Krzemionka, 3. kolonja Biskupice Chorońskie.
2	Biskupice Nowe	1. wieś Biskupice Nowe.
3	Bukowno	1. wieś Bukowno, 2. wieś Bukowno-Krótką, 3. kolonja Bukowno-Warszawa, 4. kolonja Bukowno-Nowe, 5. osada Bukowno-Podgrabie, 6. folwark Bukowno.
4	Krasawa	1. wieś Krasawa, 2. kolonja Staropole.
5	Kusięta	1. wieś Kusięta, 2. wieś Kusięta Tylne, 3. osada Zielona Góra, 4. nadleśnictwo Zielona Góra.
6	Olsztyn	1. osada Olsztyn, 2. kolonja Odrzykoń, 3. kolonja Kucelin, 4. Łąki, teren osady Olsztyna.
7	Przymiłowice	1. wieś Przymiłowice, 2. kolonja Przymiłowice Podgrabie, 3. kolonja Przymiłowice Kotysów.
8	Skrajnica	1. wieś Skrajnica.
9	Suliszowice	1. wieś Suliszowice, 2. kolonja Suliszowice, Szczypie, 3. kolonja Suliszowice Podlesie, 4. kolonja Suliszowice Zastudnie.
10	Turów	1. wieś Turów, 2. folwark Turów, 3. kolonja Turów Celiny, 4. kolonja Turów Górny, 5. kolonja Joachimów, 6. wieś Turów Stary, 7. stacja kolejowa Olsztyn.
11	Zrębice I	1. wieś Zrębice I, 2. kolonja Zrębice Rędziny, 3. kolonja Zrębice Wolnica, 4. kolonja Zrębice Zapasieka, 5. folwark Ciecierzyn, 6. kolonja Zrębice Grabie, 7. Nadleśnictwo Zrębice.
12	Zrębice II	1. wieś Zrębice Sółdackie.

Rys. Kielecki Dziennik Wojewódzki 1931 rok Olsztyn osada miejska (strona 2).

**OLSZTYN-**

Osada miejska (z przymal. Turów), pow. Częstochowa, sąd grodz. Janów, sąd okr. Piotrków, 887 mieszkańców.  linja kol. Częstochowa-Kielce  Olsztyn  Częstochowa

1  kat. Kopalnia szpatu, młyny, tartaki.

Bourg (y compris Turów), distr. de Częstochowa, trib. urbain Janów, trib. d'arr-t Piotrków, 887 habit.  ligne de Częstochowa-Kielce  Olsztyn  Częstochowa, 1  cath. Carrières de spath, moulins, scieries.

**Właściciele ziemscy (propriétaires fonciers):** Czernowski Aleksander (Bukowno 210) — Niczko Juljan (Ciecieszyn 112).

**Kolodzieje (charrons):** Szwedziński F.

**Kooperatywy (coopérat.):** x„Zorza”.

**Kowale (forgerons):** Rybakiewicz F. — Suk S. (T.) — Wiciński.

**Krawcy (tailleurs):** Horowicz M.

**Rzeźnicy (bouchers):** Broclawski Z. — Fajersztejn I. — Wiciński W.

**Samochodowa komunikacja (transports automobiles):** Bębnowicz M. — Pacholarz J.

**Spółwocze artykuły (comestibles):** Bocku J. — Dworak F. — Fiszof W. — xKoziwoda J. — Łyściarz F. — Tomza M.

**Stolarze (menuisiers):** Adamowski P. — Wilczyński W.

**Snoccy (cordonniers):** Horowicz S.

**Spat — kopalnie (carrières de spath):** Kimla J. (Kusięta) — xMichalecki L. i Kassman I.

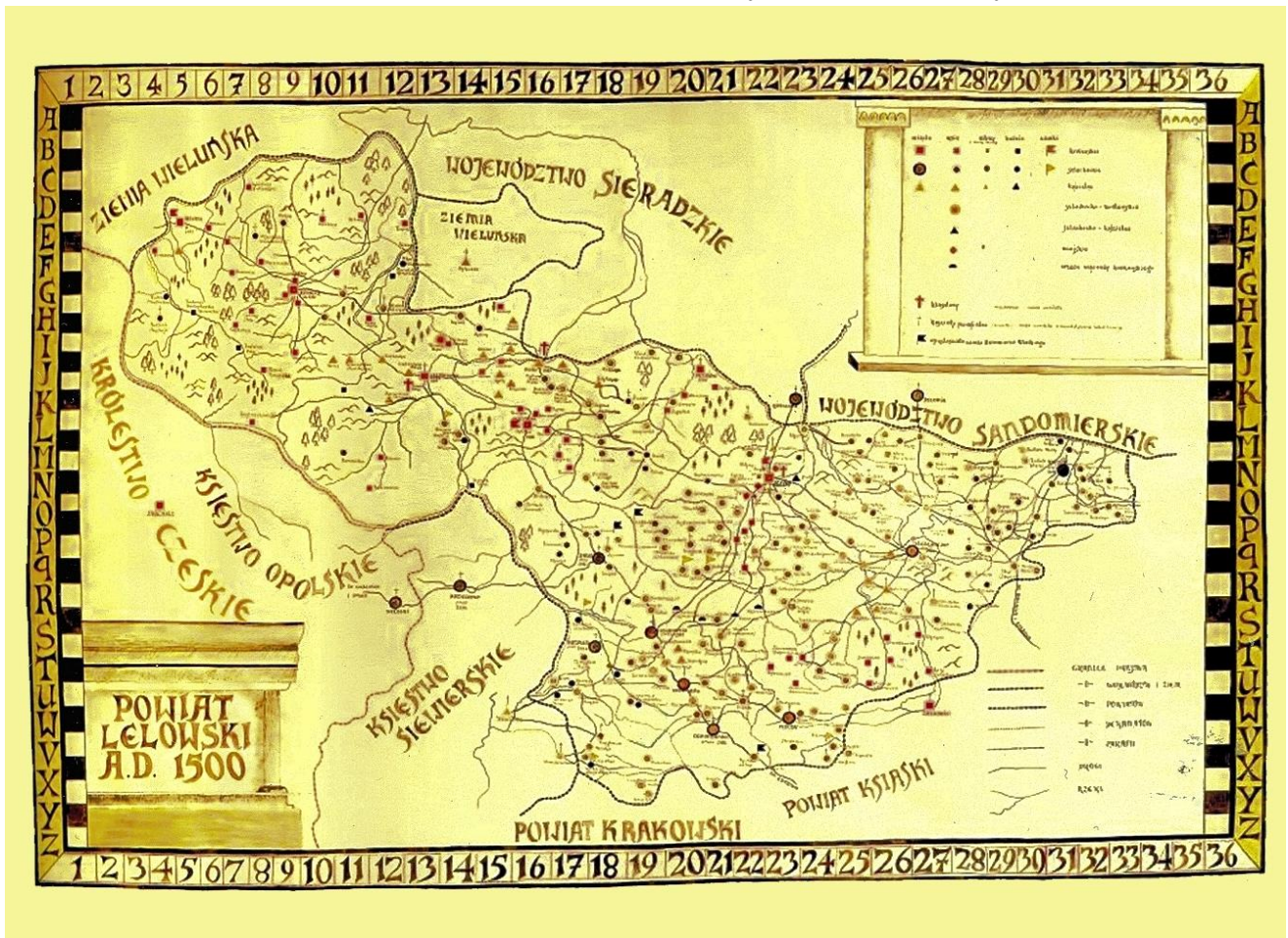
**Tartaki (scieries):** Stala T. (par) — xTomola, Krzywda, Zielonacki i Piątkowski, Sp. z o. o.

**Węgiel (charbons):** Tyras J. (T.).

**Wyszynk trunków (spiritueux):** xChojnacki J.

Księga Adresowa Polski wraz z Wolnym Miastem Gdańskiem Dla Handlu, Przemysłu,  
Rzemiosła i Rolnictwa 1929, Warszawa 1930)

Rys. Księga adresowa 1929 rok - Olsztyn osada miejska.



Rys. Mapa z 1500 roku - Starostwo olsztyńskie w powiecie lełowskim.



**Olsztyn** 1.) u Długosza *Holathyn*, os. miejska i ruiny zamku, pow. częstochowski, gm. i par. Olsztyn, leży w odl. 12 w. na połudn. od Częstochowy, wśród piaszczystego płaskowzgórza, z którego w okolicy O. występuje całe pasmo skalistych wyniosłości, złożonych z wapienia jurajskiego. Osada ta posiada ko-

*Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich* pod red. F. Sulimierskiego, B. Chlebowskiego, W. Wawelskiego, Warszawa 1882-1902, tom VII, s. 512.

Rys. Olsztyn w Słowniku Geograficznym (1882 rok).

Olsztyn, dnia 1 marca 2021 r.

**Zaświadczenie  
z rejestru ewidencji ludności**

Urząd Gminy Olsztyn zaświadcza, że struktura wiekowa Gminy Olsztyn na dzień 31.01.2021 roku kształtowała się następująco:

Wiek	Olsztyn (miejscowość)	Olsztyn (cała gmina)
0-18 lat	461	1527
19-60 lat	1365	4605
>60 lat	672	1913

Z upoważnienia Wójta  
*Agata Tomalska*  
Referent w Urzędzie Stanu Cywilnego





## R024 KSz Raport gminny – Ilość wpisów

Ilość wpisów działalności gospodarczej. Raport może nie uwzględniać wpisów zmigrowanych z ewidencji gminnych, jeśli te zawierały niepełne lub niewłaściwe dane adresowe. Stan na moment generowania raportu.

Status wpisu	Ilość wpisów dla głównego miejsca wykonywania działalności
Aktywny	484
Działalność prowadzona wyłącznie w formie spółki/spółek cywilnych	13
Nie rozpoczął działalności	4
Przeniesiony niezgodnie z Ustawą	1
Wykreślony	469
Zawieszony	90
<b>SUMA</b>	<b>1061</b>

Status wpisu	Ilość wpisów dla miejsca zamieszkania przedsiębiorcy
Aktywny	519
Działalność prowadzona wyłącznie w formie spółki/spółek cywilnych	28
Nie rozpoczął działalności	3
Przeniesiony niezgodnie z Ustawą	1
Wykreślony	443
Zawieszony	98
<b>SUMA</b>	<b>1092</b>



30 lat

KASA ROLNICZEGO UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO  
ODDZIAŁ REGIONALNY W CZĘSTOCHOWIE

ul. J. Korczaka 5  
42-200 Częstochowa

T: +48 34 378 85 11  
F: +48 34 378 85 99

Załącznik Nr 17 do Załącznika Nr 1

ul. Korczaka 5, 42-200 Częstochowa  
www.krus.gov.pl

Częstochowa 19.02.2021r.

Znak: 0300-ZU.401.95 .2021

Urząd Gminy Olsztyn



21 01 652

Urząd Gminy Olsztyn  
Urząd Stanu Cywilnego  
Pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 10  
42-256 Olsztyn

W odpowiedzi na pismo, które otrzymaliśmy w dniu 18.02.2021r., OR KRUS w Częstochowie – Wydział Ubezpieczeń zawiadamia, że według stanu na dzień 19.02.2021r. w ewidencji osób ubezpieczonych na terenie gminy Olsztyn figuruje 901 osób, w tym: podlegających ubezpieczeniu społecznemu rolników - 197 osób, nie podlegających ubezpieczeniu społecznemu rolników – 704 osób. Jednocześnie informujemy, że brak jest możliwości podania danych z wyszczególnieniem liczby osób z miejscowości Olsztyn.

ZASTĘPCA NIEZAWISŁYCH  
Wydziału Ubezpieczeń

mgr Beata Majcher

URZĄD GMINY

W OLSZTYNIE

pow. częstochowski

wpłynęło dn. 2021.02.22

Ładz. DK/03515/2021

podpis



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 25 września 2008 r.

Nr 176

**TREŚĆ:**

Poz.:

**UCHWAŁY:**

- 3241 – Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn miejscowości Olsztyn i Skrajnica 13791
- 3242 – Nr XXI/151/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Przylimowice 13838
- 3243 – Nr XXI/152/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla kompleksów lasów państwowych ..... 13863

**3241**

**UCHWAŁA NR XXI/150/08**  
**Rady Gminy Olsztyn**

z dnia 25 lipca 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn**  
**miejscowości Olsztyn i Skrajnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Olsztyn**  
 uchwała:

**Miejscowy plan zagospodarowania**  
**przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości**  
**Olsztyn i Skrajnica**

**Rozdział 1****Przepisy ogólne****§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn, Skrajnica zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów dla kształtowania ładu urbanistyczno-architektonicznego, ochrona i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, uzyskania sprawnej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.
2. zachowanie unikalnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenu,
3. kształtowanie krajobrazu oraz ochrony środowiska przy założeniu rozwoju zrównoważonego jako podstawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem położenia w obrębie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” i jego otuliny
4. umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom gospodarczym przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

**§ 3**

Integralną częścią planu są:

1. rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący za-

- łącznik nr 1 do niniejszej uchwały i obowiązujący w zakresie określonym w tej uchwałce,
2. załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn”,
3. załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych
4. załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

#### § 4

1. Przedmiotem ustaleń tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały jest określenie:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów podlegających ochronie,
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) zasad obsługi w zakresie komunikacji.
  - 7) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
  - 8) przeznaczenia oraz szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
  - 9) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem,
  - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
2. Ustalenia planu nie obejmują:
  - 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. W obrębie terenu objętego planem nie występują wyżej wymienione tereny podlegające ochronie.
  - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Podziały nieruchomości przeprowadzane będą w trybie indywidualnym, przez właścicieli nieruchomości zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w Rozdziale IX niniejszej uchwały.
  - 3) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy. Rehabilitacja zabudowy w złym stanie technicznym, będzie prowadzona indywidualnie poprzez remonty i wymianę kubatury zamortyzowanych budynków.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem
  - 2) granice obiektów i obszarów podlegających ochronie
  - 3) oznaczenia literowo-cyfrowe oraz linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:  
**obiekty i obszary objęte ochroną prawną:**  
**PK** – Park Krajobrazowy Orlich Gniazd  
**PK<sub>o</sub>** – otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd  
**PP** – pomniki przyrody  
**SOUW** – strefa ochronna dla ujęcia wód podziemnych „Mirów Olsztyn”  
**ZL<sub>o</sub>** – lasy ochronne  
**UZS** – udokumentowane złoża surowców mineralnych  
**1KU** – układ urbanistyczny dawnego miasta Olsztyna wpisany do rejestru zabytków  
**KS, ZP, WZ** – tereny płyty rynku stanowiący centralny element układu, urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,  
**2KU** – obszar wzgórza zamkowego z basztą i ruinami warowni wpisany do rejestru zabytków  
**1UK<sub>r</sub>/Z** – kościół parafialny św. Jana Chrzciciela wpisany do rejestru zabytków  
**ZC/Z** – teren cmentarza katolickiego w Olsztynie wpisany do rejestru zabytków  
**A/Z** – stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków  
**2UK/Z** – zabytkowy spichlerz wpisany do rejestru zabytków  
**granice obszarów kulturowych:**  
**A** – stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej  
**KA** – rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych  
**KOW** – historyczne siedliska wsi  
**1ZC** – teren cmentarza wojennego  
**granice obszarów przyrodniczych:**  
**GZWP** – obszar występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych  
**symbole identyfikacyjne terenów:**  
**MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  
**1,2,3 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
**MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej  
**1,2 MZ** – tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego

<b>MZ, UK, ZL</b>	– tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego i usług kultu religijnego w zieleni leśnej	usług turystyczno-wypoczynkowych
<b>1,2 MN, U</b>	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	<b>ZP</b> – tereny zieleni urządzonej
<b>MN, U, KDX</b>	– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ciąg pieszo-jezdny	<b>ZI</b> – tereny zieleni izolacyjnej
<b>MN, RM, U</b>	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami	<b>2ZC</b> – cmentarz
<b>MN,U,ZL</b>	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w zieleni leśnej	<b>1R</b> – tereny rolnicze
<b>A,U</b>	– tereny usług administracji i zabudowy usługowej	<b>2R</b> – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zakazem zabudowy
<b>U,MN</b>	– tereny zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową	<b>3R</b> – tereny rekreacji otwartej
<b>1, 2, 3, 4, 5U</b>	– tereny zabudowy usługowej	<b>tereny infrastruktury technicznej:</b>
<b>UK<sub>R</sub></b>	– tereny usług kultu religijnego	<b>1, 2 WZ</b> – urządzenia gospodarki wodnej
<b>1,2 UO</b>	– tereny usług oświaty	<b>NO</b> – urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków
<b>US, UT,WZ</b>	– tereny usług sportu, rekreacji, turystyczno-wypoczynkowych i ujęcia wody	<b>EE</b> – urządzenia gospodarki elektroenergetycznej
<b>UO, US</b>	– tereny usług oświaty, sportu i rekreacji	<b>TŁ</b> – urządzenia obsługi telekomunikacyjnej
<b>1, 2, UK</b>	– tereny usług kultury	<b>tereny komunikacji:</b>
<b>3 UK, UT</b>	– tereny usług kultury i usług turystyczno-wypoczynkowych	<b>1, 2, 3 KS</b> – tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej
<b>4 UK</b>	– tereny niekubaturowych usług kultury	<b>KS, ZP</b> – tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej z zielenią parkową
<b>UZ</b>	– tereny usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej	<b>tereny dróg publicznych:</b>
<b>1, 2 UT</b>	– tereny zabudowy usług turystyczno wypoczynkowych	<b>KD-DK (GP1x2)</b> – droga krajowa – główna ruchu przyśpieszonego
<b>1, 2 P, U</b>	– tereny wielofunkcyjne – produkcyjno usługowe	<b>KD DP (Z)</b> – drogi powiatowe zbiorcze
<b>P, S</b>	– tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	<b>1, 2, 3, 4 KD DG (L)</b> – drogi gminne – lokalne
<b>ZL/K</b>	– tereny wymagające odtworzenia naturalnego krajobrazu	<b>KD DG (D)</b> – drogi gminne – dojazdowe
<b>ZK/RO</b>	– tereny upraw ogrodniczych objęte ochroną krajobrazu	<b>KD (Z)</b> – projektowana droga zbiorcza
<b>ZK/ZP</b>	– tereny zieleni o charakterze krajobrazowym	<b>1, 2 KD (L)</b> – projektowane drogi lokalne
<b>ZK/IM</b>	– tereny otwarte objęte ochroną krajobrazu kulturowego z możliwością lokalizacji imprez masowych	<b>1, 2 KD (D)</b> – projektowane drogi dojazdowe
<b>ZK</b>	– tereny otwarte o unikalnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych	<b>tereny dróg wewnętrznych:</b>
<b>ZL</b>	– lasy	<b>KDW</b> – drogi wewnętrzne
<b>ZLI</b>	– dolesienia	<b>KDX</b> – ciągi pieszo-jezdne
<b>ZL, UT</b>	– tereny niekubaturowych	<b>KX</b> – ciągi piesze

- 4) linie regulacyjne zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące,
4. Oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu jest zasięg projektowanego obejścia miejscowości Olsztyn w ciągu drogi krajowej DK-46.

## § 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *Planie* – należy przez to rozumieć przepisy planu, o którym mowa w § 1,
2. *Uchwale* – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. *Rysunku planu* – należy rozumieć przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały,
4. *Przepisach szczególnych* – należy rozumieć przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

5. *Terenie* – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami identyfikacyjnymi,
6. *Przeznaczeniu podstawowym* – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne,
7. *Przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
8. *Parku krajobrazowym* – należy przez to rozumieć Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd”,
9. *Strefie ochronnej ujęcia wody* – należy przez to rozumieć obszar ochrony jakości zasobów wodnych ujmowanych dla zaopatrzenia ludności w wodę,
10. *Usługach podstawowych* – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe oraz urządzenia służące do prowadzenia działalności której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z procesami produkcyjnymi.
11. *Usługach* – należy rozumieć przez to działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem działalności usługowych świadczonych na rzecz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, wraz z obiektami niezbędnymi dla jej funkcjonowania,
12. *Usługach agroturystycznych* – należy rozumieć przez to działalność gospodarczą związaną z wypoczynkiem w gospodarstwach wiejskich, organizowanym dla mieszkańców miast,
13. *Infrastrukturze technicznej* – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji
14. *Nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy rozumieć przez to linię sytuowania ściany frontowej nowych budynków lub ich części (z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania. Ograniczenie to nie dotyczy modernizacji i przebudowy budynków istniejących.
15. *Obowiązującej linii zabudowy* – należy rozumieć przez to linię sytuowania ściany frontowej budynków lub ich części (z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania.
16. *Stalej linii ogrodzeń trwałych* – należy przez to rozumieć docelową po rozbudowie i modernizacji zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych – linię rozgraniczającą dróg publicznych, na której należy usytuować stałe ogrodzenie frontowe,
17. *Wysokości budynku* – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
18. *Wskaźniku intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki,
19. *Powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną vegetację roślin i życia zwierząt,
20. *Nakazie lub zakazie* – należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu,
21. *Dopuszczeniu* – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w określonym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.
22. *Zabudowie mieszkaniowej mieszanej* – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji zabudowy o charakterze różnorodnym: jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, drobnej wytwórczości, nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej obszaru,
23. *Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
24. *Zabudowie mieszkaniowej zagrodowej* – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
25. *Przestrzeni publicznej* – należy rozumieć przez to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne tj. tereny dróg publicznych, budynki użyteczności publicznej.
26. *Działce budowlanej* – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu,



- której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
27. *Obszarze oddziaływania obiektu (strefach ochronnych)* – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, którego użytkowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu,
  28. *Strefach technicznych* – należy przez to rozumieć tereny przyległe do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępności w celach bieżącej konserwacji, których parametry określają przepisy szczególne,
  29. *Obiektach zabytkowych* – należy przez to rozumieć obiekty ujęte w rejestrze prowadzonym przez odpowiednie służby konserwatorskie oraz ujęte w ewidencji zabytków,
  30. *Zakazie zabudowy* – należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia obiektów budowlanych na powierzchni terenu,
  31. *Dostępie do drogi publicznej* – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
  32. *Zieleni izolacyjnej* – należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia,
  33. *Użytkowaniu terenu* – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
  34. *Terenach otwartych* – należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z zachowaniem walorów ekologicznych terenów niezabudowanych i sąsiadujących terenów zabudowanych.

## Rozdział II

### Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 6

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) forma i gabaryty projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech krajobrazu lokalnego w celu:
    - harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniającego ich położenie oraz ekspozycję widokową,
    - wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu,
  - 2) lokalizowanie budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki,
  - 3) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we frontowej części działki,
  - 4) w obrębie przestrzeni publicznych określonych w rozdziale V wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Wykorzystanie części działki w zabudowie mieszkaniowej na cele przeznaczenia dopuszczalnego innego niż usługi podstawowe wymaga spełnienia następujących warunków:
  - 1) teren powinien być odseparowany wizualnie ogrodzeniem i zielenią od nieruchomości sąsiednich, przy uwzględnieniu strefy cienia oraz jej wpływu na otoczenie,
  - 2) dobowe natężenie ruchu samochodowego, związanego z obsługą prowadzonej działalności powinno być zbliżone jak dla zabudowy mieszkaniowej,
  - 3) zakazuje się wykorzystania części działki dla potrzeb składowania surowców, paliw lub odpadów innych niż komunalne,
3. Działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu – winna być odseparowana pasem zieleni wielopiętrowej lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości na której jest prowadzona.
4. Dla noworealizowanych i przebudowywanych ogrodzeń we frontowej części działki ustala się:
  - 1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - 2) realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,
  - 3) realizację ogrodzeń dla terenów przyległych do drogi krajowej i dróg powiatowych w określonej w ustaleniach rozdziału VI stałej linii ogrodzeń trwałych.
5. Ustala się następujące standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m do 3,0m, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dotyczących sytuowania budynków na działce,
  - 2) Dla budynków mieszkalnych – planowanych i podlegających rozbudowie ustala się, jeżeli

- ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9,0m w kalenicy,
  - c) wysokość budynków jednorodzinnych ograniczona do 2-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, poziom parteru max 1,20m nad poziomem terenu,
  - d) dla budynków parterowych z poddaszem użytkowym – maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu – 4,5m
  - e) geometria dachów:
    - dachy symetryczne dwu-, czterospadałowe lub naczółkowe,
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich bądź kopertowych wyłącznie w przypadkach uzasadnionych koniecznością wkomponowania się w zespół zabudowy istniejącej,
    - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
    - kąt nachylenia w granicach 30°-45°,
    - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - f) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 3) Dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację naziemną bez poddasza użytkowego, o max. wysokości do poziomu okapu od rzeczywistego poziomu terenu – 3,5m, z dachami stromymi, symetrycznymi o nachyleniu 15°-30°,
- 4) Dla budynków o funkcji turystycznej – ustala się jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - b) wysokość zabudowy jedna kondygnacja naziemna z dopuszczeniem lokalizacji poddasza użytkowego,
  - c) maksymalna wysokość 9,0m w kalenicy,
  - d) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu – 4,0m
  - e) geometria dachów:
    - zakazuje się stosowania dachów płaskich,
    - dachy symetryczne dwu-, czterospadałowe lub naczółkowe,
    - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
    - kąt nachylenia w granicach 30°-45°,
    - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - f) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 5) Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - b) wysokość zabudowy do 2-ch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość budynków 9.0m w kalenicy,
  - d) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu – 6,0m
  - e) geometria dachów:
    - dachy symetryczne, dwuspadałowe lub wielospadałowe,
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, wynikających z wymogów konstrukcyjnych lub technologicznych wznoszonych obiektów
    - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
    - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - f) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 6) Dla budynków użyteczności publicznej w

- tym: usług oświaty i sportu ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - b) wysokość zabudowy do 3-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość budynków 12,0m w kalenicy,
  - d) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu – 6,0m
  - e) geometria dachów:
    - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe,
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, wynikających z wymogów konstrukcyjnych lub technologicznych wznoszonych obiektów
    - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
    - kąt nachylenia w granicach do 45°,
    - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - f) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 7) Dla budynków pozostałych, w tym usługowych ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - b) wysokość zabudowy do 2-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość budynków 9,0m w kalenicy,
  - d) geometria dachów:
    - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe,
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, wynikających z wymogów konstrukcyjnych lub technologicznych wznoszonych obiektów
    - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
    - kąt nachylenia w granicach do 45°,

- pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
- e) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
- f) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji.

### Rozdział III

#### Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

##### § 7

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. zachowanie bioróżnorodności oraz utrzymanie zdolności ekosystemów do odtwarzania zasobów przyrodniczych, poprzez wzbogacanie potencjału ekologicznego istniejących systemów przyrodniczych,
2. utrzymanie istniejących obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na mocy ustawy o ochronie przyrody,
3. ochronę terenów o unikalnych walorach przyrodniczych oraz terenów otwartych o szczególnych walorach krajobrazowych,
4. nakaz zachowania zieleni śródpolnej,
5. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi i ich rolniczego wykorzystanie,
6. uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
7. wprowadza się nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
8. respektowanie obowiązujących standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych,

##### § 8

W obrębie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” określonego na rysunku planu symbolem **PK** zabrania się:

1. lokalizacji nowej zabudowy w obrębie terenów rolnych poza miejscami określonymi w planie zagospodarowania przestrzennego,
2. realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska,
3. lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
4. umieszczania tablic reklamowych poza obsza-

- rami zabudowanymi,  
5. organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych.

### § 9

W obrębie otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” określonej na rysunku planu symbolem **PK<sub>o</sub>** zabrania się:

1. lokalizacji nowej zabudowy w obrębie terenów rolnych poza miejscami określonymi w planie zagospodarowania przestrzennego,
2. podejmowanie działań niezgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi w zakresie ochrony środowiska,
3. organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych,

### § 10

1. Utrzymuje się podlegające ochronie pomniki przyrody określone na rysunku planu symbolem **PP**:

- 1) grupę drzew (13) lipy szerokolistne i drobno-listne przy ogrodzeniu terenu kościoła św. Jana Chrzciciela w Olsztynie
- 2) dwie lipy szerokolistne i drobnolistne na terenie plebani przy kościele św. Jana Chrzciciela w Olsztynie
- 3) wzgórze ostańcowe Góry Towarne

- 4) sosna pospolita w Skrajnicy

2. Wprowadza się wokół pomników przyrody wymienionych w § 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 – 15,0m strefę ochronną, w której wykluczone są prace budowlane i ziemne bez uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
3. Zaleca się regularne stosowanie cięć pielęgnacyjnych – przyrodniczych, w celu uzyskania najlepszego stanu zdrowotnego zieleni.

### § 11

W obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć wód w głębszych „Mirów-Olsztyn” oznaczonej na rysunku planu symbolem **SOUW** zabrania się:

1. wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi,
2. rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych,
3. składowania odpadów komunalnych i przemysłowych,
4. lokalizowania podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną, przemysłową i usługową oraz ferm zwierząt nie spełniających wymogów ochrony środowiska.

### § 12

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **UZS** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– udokumentowane złoża surowców mineralnych
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych lub trwałego zainwestowania terenu uniemożliwiającego późniejsze otwarcie i użytkowanie złoża
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymuje się istniejące użytkowanie terenu

### § 13

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZL<sub>o</sub>** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– lasy ochronne
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– dojazdy nie wydzielone, – urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację zabudowy kubaturowej nie związanej z gospodarką leśną, – zmianę zagospodarowania terenu
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– stosownie do uznanych kategorii ochronności zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz planem urządzenia lasu, – wykonywanie zadań z zakresu ochrony przyrody zgodnie z planem ochrony parku krajobrazowego, – kształtowanie struktury przestrzennej i gatunkowej zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi oraz w kierunku powiększania ich różnorodności przyrodniczej.

**§ 14**

Dla obszaru określonego na rysunku planu symbolem **GZWP** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– Główny Zbiornik Wód Podziemnych w utworach górnej jury – malm (GZWP-326 Częstochowa E), wskazywany do wysokiej ochrony wód
<i>Wyklucza się</i>	– hodowlę zwierząt w systemie bezściółkowym, – rolnicze wykorzystywanie gnojowicy, – składowanie odpadów, – wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód.

**Rozdział IV**

**Ustalenia w zakresie ochrony  
dziedzictwa kulturowego i zabytków  
oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 15**

1. W obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KU** – zachowanego układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyna – wpisanego do rejestru zabytków – wprowadza się nakaz:
  - 1) zachowania linii regulacyjnych rynku i sieci ulic, ze szczególnym uwzględnieniem wychodzących z narożników rynku,
  - 2) zachowania linii podziałów i zabudowy w pierzei rynku i sąsiednich ulic,
  - 3) łączenie i podział działek dopuszczalne wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 4) wprowadzenia zwartej zabudowy w pierzejach Rynku,
  - 5) zharmonizowania wysokości nowoprojektowanych budynków w pierzejach Rynku z wysokością zabudowy istniejącej,
  - 6) dopuszczalnych wysokości ścian frontowych budynków:
    - dla budynków 2-kondygnacyjnych: 6,0m do linii okapu
    - dla budynków parterowych: 3,5m do linii okapu
  - 7) stosowania dachów stromych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych w

granicach 30°-35°, w układzie kalenicowym, równoległe do drogi

- 8) stosowania stylowych, w jednolitym charakterze detali architektonicznych: reklam, szyldów i oświetlenia,
  - 9) utrzymania charakteru tradycyjnej zabudowy poprzez zachowanie kształtu i podziału stolarstwa okiennej (stożące prostokąty) i drzwiowej, wystroju architektonicznego obiektów oraz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - 10) stosowania ogrodzeń o prostej formie z materiałów naturalnych: drewna i kamienia wapiennego,
  - 11) uporządkowania zabudowy gospodarczej i garaży poprzez sytuowanie budynków według jednej zasady – tylnej części działki,
  - 12) wprowadza się zakaz grodzenia terenów elementami z prefabrykatów betonowych,
  - 13) przekształcenia struktury przestrzennej obiektów usługowych przy ul. Zamkowej w kierunku ujednolicenia gabarytów i formy architektonicznej obiektów,
  - 14) współczynnik intensywności zabudowy w nawiązaniu do historycznego rozplanowania budynków na działce,
2. Wszelkie działania w obrębie obszaru wymagają stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 16**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KS, ZP, WZ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren płyty Rynku stanowiący centralny element układu, urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, – miejsca parkingowe, – ujęcie wody
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– zieleni urządzonej, – obiekty małej architektury, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych, poza obiektami małej architektury

<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wszelkie działania w obrębie obszaru wymagają uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;</li> <li>– wymiana nawierzchni płyty Rynku ze zróżnicowaniem nawierzchni w częściach placu przeznaczonych dla ruchu pieszego i kołowego, z uwzględnieniem ulic z niego wybiegających,</li> <li>– wycinka istniejących drzew,</li> <li>– wprowadzenie nowych nasadzeń podporządkowane podkreśleniu kompozycji całości Rynku,</li> <li>– nakaz stosowania obiektów małej architektury o jednorodnej formie architektonicznej,</li> </ul>
---	--

**§ 17**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KU** – ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– obszar wzgórza zamkowego z basztą i ruinami warowni wpisany do rejestru zabytków
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– turystyka piesza
<i>Przeznaczenie dopuszczalne w obrębie ruin średniowiecznego zamku</i>	– usługi turystyczne
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowę terenu,</li> <li>– zadrzewianie i zalesianie terenu,</li> <li>– biwakowanie i palenie ognisk,</li> <li>– wyznaczania nowych dróg w obrębie terenu</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<p>obowiązuje bezwzględny nakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej i ochronie zamku,</li> <li>– uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania w obrębie terenu</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu w obrębie ruin średniowiecznego zamku</i>	<p>obowiązuje bezwzględny nakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej i ochronie zamku,</li> <li>– uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania w obrębie obiektu,</li> <li>– dopuszcza się częściową rekonstrukcję elementów zamku z zachowaniem formy trwałej ruiny,</li> <li>– wszelkie działania w obrębie obiektu muszą być poprzedzone badaniami archeologiczno-architektonicznymi i historycznymi.</li> </ul>

**§ 18**

Dla terenu usług kultu religijnego określonego na rysunku planu symbolem **1UK<sub>1</sub>/Z** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– kościół parafialny św. Jana Chrzciciela – wpisany do rejestru zabytków
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obiekty związane z działalnością duszpasterską,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>– zieleń urządzona,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rozbudowy, przebudowy, zmiany formy architektonicznej zabytkowych obiektów,</li> <li>– usuwanie istniejącego drzewostanu poza cięciami pielęgnacyjnymi</li> </ul>

<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nakaz uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w obrębie przedmiotowego terenu,</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi krajowej.</li> </ul>
---	--

**§ 19**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZC/Z** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– cmentarz katolicki w Olsztynie – wpisany do rejestru zabytków
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją terenu,</li> <li>– wprowadzanie gatunków drzew i krzewów obcych dla tego środowiska, w strefie oddziaływania od cmentarza:</li> <li>– lokalizację usług związanych z handlem artykułami spożywczymi,</li> <li>– lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>– lokalizację zakładów produkcyjnych i przechowujących artykuły żywnościowe,</li> <li>– lokalizację zakładów żywienia zbiorowego,</li> <li>– lokalizację studni służących do poboru wód dla celów komunalnych i potrzeb gospodarczych</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zachowanie historycznego układu cmentarza,</li> <li>– zachowanie istniejącego muru z bramą wejściową,</li> <li>– w przypadku poszerzania cmentarza należy zachować stary mur z możliwością przebicia koniecznych furtek,</li> <li>– zachowanie istniejącego drzewostanu,</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,</li> </ul>

**§ 20**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **A/Z** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– trzy stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– prowadzenie działalności naruszającej strukturę gruntu do czasu przeprowadzenia kompleksowych badań archeologicznych,</li> <li>– lokalizację obiektów kubaturowych</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– prowadzenie wszelkich prac w uzgodnieniu i pod ścisłym nadzorem archeologicznym.

**§ 21**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2UK/Z** ustala się co następuje:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– lokalizacja zabytkowego spichlerza wpisanego do rejestru zabytków
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych poza zabytkowym spichlerzem
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– wprowadza się wymóg uzyskania stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w odniesieniu do wskazanego obiektu.

**§ 22**

1. Utrzymuje się obiekty zabytkowe pozostające w ewidencji dóbr kultury:  
Olsztyn dom nr 17 – ul. Mstowska  
dom murowany – Rynek nr 15
2. Wprowadza się wymóg uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w odniesieniu do obiektów wymienionych w § 22 ust. 1.

3. W przypadku złego stanu technicznego obiektów wymienionych w § 22 ust. 1, dopuszcza się rozbiórkę, po sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji, dokumentacji fotograficznej i uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 23**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **A** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– działania niszczące, takie jak głęboka orka, wybieranie ziemi i prace niwelacyjne, – lokalizację obiektów kubaturowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– prowadzenie wszelkich prac naruszających strukturę gruntu w uzgodnieniu i pod ścisłym nadzorem archeologicznym, – wymóg wyprzedzającego zgłaszania zamierzonych prac ziemnych organowi właściwemu w sprawach ochrony zabytków.

**§ 24**

W obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **KA** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację nowych obiektów kubaturowych i zmiany zagospodarowania poza terenami zainwestowanymi i wskazanymi w planie
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– prowadzenie prac ziemnych oraz zmiana sposobu zagospodarowania związana z prowadzeniem prac ziemnych po uzyskaniu stosownej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, – w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem archeologicznym obowiązuje nakaz zabezpieczenia przedmiotu i oznakowania miejsca jego znalezienia oraz niezwłoczne powiadomienie o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta gminy.

**§ 25**

1. W obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOW** – historycznym siedlisku wsi zaleca się:
  - 1) utrzymanie historycznych gabarytów budynków oraz ich tradycyjnej formy stylowej. Utrzymuje się dotychczasowe parametry budynków tj. budynki parterowe z poddaszem

- 2) użytkowym, dachy strome dwuspadowe o układzie kalenicy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.
- 2) sytuowanie zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do tradycyjnego układu
- 3) utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy – stałej linii zabudowy określonej na rysunku planu



2. Większość zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenu określonego w § 25 ust. 1 nie posiada wybitnych wartości zabytkowych, ale jako przykłady tradycyjnego budownictwa w regionie powinny być zachowane, a także traktowane

jako inspiracja dla kształtowania współczesnej zabudowy

**§ 26**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– cmentarz wojenny
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, – zadrzewianie i zalesianie terenu
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymuje się istniejące użytkowanie terenu, – prace porządkowe i ratunkowe w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**Rozdział V**

**Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych**

**§ 27**

1. Do terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych zalicza się:
- 1) tereny zieleni urządzonej ZP,
  - 2) tereny usług oświaty UO
  - 3) tereny usług ochrony zdrowia i opieki społecznej UZ
  - 4) tereny usług kultury UK
  - 5) tereny sportu i rekreacji US
  - 6) tereny cmentarzy ZC i ZC/Z,
  - 7) teren płyty Rynku KS, ZP, WZ,
  - 8) tereny dróg publicznych:
    - teren drogi krajowej klasy GP 1x2,
    - tereny dróg powiatowych klasy Z,
    - tereny dróg gminnych klasy L i D
    - tereny projektowanych dróg klasy Z, L i D
2. W obrębie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych wprowadza się nakaz stosowania spójnych, indywidualnych rozwiązań projektowych w celu wzbogacenia walorów lokalnego krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem

kompozycji przestrzennej terenów zielonych, małej architektury i placów publicznych.

**Rozdział VI**

**Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

**§ 28**

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym tworzą:
- 1) droga krajowa nr46 relacji Częstochowa-Kielce oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-DK (GP 1x2)**
  - 2) drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-DP (Z)**,
  - 3) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-DG (L), KD-DG (D)**
2. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą oprócz dróg określonych w § 28 pkt 1 drogi **KD(Z), KD(L), KD(D) i KDW**.

**§ 29**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-DK (GP 1x2)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren istniejącej drogi krajowej Nr 46 – głównej ruchu przyspieszonego
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe, – zieleń przydrożna
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego, – tworzenie nowych zjazdów poza tymi, które uzgodni Zarządca drogi, a które będą możliwe i zgodne z obowiązującymi przepisami

<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających,</li> <li>– rozbudowa drogi (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU) do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych,</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych,</li> <li>– w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej terenów z układu lokalnego, dopuszcza się wyjątkowo bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi krajowej Nr 46, przy czym dla działek sąsiadujących z sobą należy urządzić zjazd wspólny,</li> <li>– w obrębie terenów niezabudowanych, wszelkie sieci i urządzenia nie związane z funkcjonowaniem drogi, winny być lokalizowane w odległości wymaganej w przepisach szczególnych,</li> <li>– dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych,</li> <li>– linia zabudowy na terenie zabudowanym zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.</li> </ul>
---	---

**§ 30**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-DP (Z)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren dróg powiatowych – zbiorczych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,</li> <li>– ciągi piesze i rowerowe,</li> <li>– zieleń przydrożna</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację reklam, obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających z założeniem docelowej przebudowy do 20.0m (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU) w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych,</li> <li>– nieprzekraczalna linia zabudowy min. 18,5m od osi drogi (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU).</li> </ul>

**§ 31**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1KD-DG (L)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren dróg gminnych – lokalnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,</li> <li>– ciągi piesze i rowerowe,</li> <li>– lokalizacja miejsc parkingowych,</li> <li>– zieleń przydrożna</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację reklam, obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności z założeniem przebudowy do 12.0m (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU) w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych,</li> <li>– nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy na terenie zabudowanym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.</li> </ul>

**§ 32**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KD-DG (L)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren dróg gminnych – lokalnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe, – lokalizacja miejsc parkingowych, – pasy zieleni izolacyjnej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację reklam, obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności z założeniem przebudowy do 12.0m (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU), w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, – nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy na terenie zabudowanym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 33**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **3KD-DG (L)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren dróg gminnych – lokalnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe, – lokalizacja miejsc parkingowych, – zieleń przydrożna
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację reklam, lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności z założeniem przebudowy do 12.0m (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU) w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, – nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 34**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **4KD-DG (L)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren dróg gminnych – lokalnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe, – lokalizacja miejsc parkingowych, – pasy zieleni izolacyjnej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację reklam, lokalizację obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, – nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy na terenie zabudowanym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, – rozbudowa dróg do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,

**§ 35**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-DG (D)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren dróg gminnych – dojazdowych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe, – lokalizacja miejsc parkingowych, – zieleń przydrożna
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację reklam i lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, – linia zabudowy min. 6,0m od krawędzi jezdni i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, – rozbudowa dróg do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

**§ 36**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD (Z)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren projektowanej drogi zbiorczej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze, – ścieżki rowerowe, – lokalizacja miejsc parkingowych, – zieleń przydrożna
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających 20.0m, – nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 15.0m od linii rozgraniczającej drogi, – budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

**§ 37**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1 KD (L)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren projektowanych dróg lokalnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe, – lokalizacja miejsc parkingowych, – zieleń przydrożna
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, – nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 8,0m od linii rozgraniczającej drogi, – budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

**§ 38**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KD (L)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren projektowanych dróg lokalnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe, – lokalizacja miejsc parkingowych, – zieleń przydrożna
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0m, – nieprzekraczalna linia zabudowy min. 8,0m od linii rozgraniczającej drogi, – budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

**§ 39**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1KD (D)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren projektowanych dróg dojazdowych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe, – lokalizacja miejsc parkingowych, – zieleń przydrożna
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0m, – nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi, – budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

**§ 40**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KD (D)** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren projektowanych dróg dojazdowych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe, – lokalizacja miejsc parkingowych, – zieleń przydrożna
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m, – nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczającej drogi, – budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

**§ 41**

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

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ciągi piesze i rowerowe
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– szerokość w liniach rozgraniczających dla nowych dróg min. 8,0m, – dla dróg istniejących utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, – nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 4,0m od linii rozgraniczającej drogi, – rozbudowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

**§ 42**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KDX** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren istniejących i projektowanych ciągów pieszo-jezdnych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ścieżki rowerowe
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla nowych ciągów – 6,0m, – dla istniejących ciągów pieszo-jezdnych utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, – nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 4,0m od linii rozgraniczającej, – w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego, obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, – rozbudowa na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

**§ 43**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KX** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren ciągów pieszych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, – ścieżki rowerowe
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla nowych ciągów – 6.0m. – rozbudowa ciągów na warunkach i zgodnie z zasadami. określonymi w przepisach szczególnych,

**§ 44**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – teren stacji paliw
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– stacja obsługi, – zaplecze administracyjno-gospodarcze, – gastronomia i handel, – usługi, – myjnia samochodowa, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów o funkcji produkcyjnej, – lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, – wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z zapleczem budowy
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– przebudowa terenu stacji paliw zgodnie z wymogami przepisów szczególnych, – wysokość obiektów stacji paliw: jedna kondygnacja naziemna, – wysokość obiektów pozostałych: dwie kondygnacje naziemne, – nakaz stosowania obiektów o jednorodnej formie architektonicznej, – max. powierzchnia zabudowy działki – 50%, – dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie w stopniu – pozwalającym na zachowanie 30% powierzchni biologicznie czynnej, – obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych.

**§ 45**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KS** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – teren stacji tankowania samochodów gazem płynnym
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– zaplecze administracyjno-gospodarcze, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z zapleczem budowy
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– przebudowa terenu stacji paliw zgodnie z wymogami przepisów szczególnych, – obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej.

**§ 46**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **3KS** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny parkingów, – tereny placów manewrowych
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– zieleń urządzona, – obiekty małej architektury, – wiaty przystankowe, – ścieżki rowerowe, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– nakaz stosowania obiektów małej architektury o jednorodnej formie architektonicznej, – obsługa komunikacyjna z dróg istniejących, – w przypadku obsługi komunikacyjnej terenu parkingu przy ul. Kościelnej z drogi krajowej nr 46 – ul. Kościelnej, należy przebudować układ drogowy w tym rejonie, z uwzględnieniem realizacji zatoki i przystanków autobusowych, – nakaz zabezpieczenia podłoża pod parkingiem przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu.

### § 47

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KS, ZP** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren parkingu dla obsługi cmentarza, – teren zieleni parkowej,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– obiekty małej architektury, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– nakaz stosowania obiektów małej architektury o jednorodnej formie architektonicznej, – obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej, – nakaz zabezpieczenia podłoża pod parkingiem przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu.

### § 48

1. Parametry techniczne nowych dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
2. W obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się szerokości w liniach rozgraniczających mniejsze niż przewidują przepisy szczególne, pod warunkiem, że uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania,
3. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów; szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych,
4. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,
5. Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej). Drogi nie spełniające wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, nie mogą być zaliczone do dróg gminnych.

### § 49

Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych dla samochodów powinna pokrywać pełne zapotrzebowanie w ilości:

1. pokrycie w 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach nieruchomości na której planowana jest inwestycja,
2. 1m.p./1 mieszkanie,
3. 2m.p./1 działkę budowlaną, wliczając garaż,
4. 4m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
5. 25m.p./100 zatrudnionych w produkcji na 1 zmianę,
6. 1 m.p./pokój hotelowy.

## Rozdział VII

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

### § 50

W zakresie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się:

1. prowadzenie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie na warunkach określonych przez gestora sieci,
2. w przypadku konieczności zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ograniczających podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się korektę bądź zmianę przebiegu sieci, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,
3. zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych na warunkach określonych przez dysponenta sieci po sprezykowaniu przez inwestora – programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media z wykorzystaniem istniejących i projektowanych ujęć wód wglębnych zlokalizowanych na terenie gminy; w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,



4. w zakresie zaopatrzenia w ciepło wprowadza się wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, słonecznej lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania,
5. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych:
  - 1) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych poprzez budowę kolektorów sanitarnych i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Olsztynie-Odrzykoniu przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności i obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika, z obowiązkowym wywozem ścieków do oczyszczalni wskazanej przez Urząd Gminy;
  - 4) po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji,
  - 5) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
6. zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i na warunkach określonych przez gestora sieci po sprecyzowaniu przez inwestora – szczegółowego programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uściślenie ich lokalizacji – w obrębie przedmiotowego terenu – nastąpi w rozwiązaniach technicznych;
  - 2) utrzymuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 400kV, 220kV i 110 kV z dopuszczeniem ich remontów i modernizacji – zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić normatywne odległości od linii wysokiego i średniego napięcia; odległości te mogą zostać zmienione na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci,
7. zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazociągów średniego ciśnienia Ø 200-50; rozbudowa sieci gazowej po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia,
8. zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci,
9. usuwanie odpadów:
  - 1) wdrożenie segregacji odpadów u źródła, poprzez wyposażenie miejscowości w pojemniki na poszczególne rodzaje odpadów,
  - 2) wywóz odpadów komunalnych na istniejące urządzone składowisko odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach,
  - 3) unieszkodliwienie pozostałych odpadów stałych zgodnie z przepisami ustawy o odpadach,

## § 51

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **EE** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren urządzeń gospodarki elektroenergetycznej – istniejąca stacja energetyczna
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową;
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymanie, rozbudowa i modernizacja zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych i norm branżowych.

## § 52

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1WZ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren istniejącej stacji wodociągowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej

<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– remonty, rozbudowa i budowa obiektów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i normach branżowych,

**§ 53**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **2WZ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren ujęcia wody pitnej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– remonty zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i normach branżowych, – eksploatacja i zabezpieczenia dostosowane do wymogów bezpośredniej strefy ochrony ujęcia wody pitnej zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych

**§ 54**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolami **TŁ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny bezobsługowych stacji bazowych telefonii komórkowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej, – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 55**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **NO** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny istniejącej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, – obiekty socjalne, – urządzenia i budynki związane z utylizacją ścieków, – pas zieleni o charakterze izolacyjno-ochronnym wzdłuż granic terenu
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej – lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej komunikacja obsługująca
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową;
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymanie i rozbudowa zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych.

**Rozdział VIII****Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów****§ 56**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– usługi podstawowe, – zieleń urządzone, – obiekty małej architektury, – place zabaw, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, – wewnętrzna obsługa komunikacyjna i garaże,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, oraz wszelkich stacji paliw, – magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, – lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5, – powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%, – forma i gabaryty rozbudowywanego budynku zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, – max wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe, – max powierzchnia pozamieszkaniowego programu usług 30%, – obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi lokalnej.

**§ 57**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– usługi podstawowe, usługi noclegowe i agroturystyczne – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw – magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, – lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg – obsługa komunikacyjna terenu w drugiej linii zabudowy z projektowanych dróg wewnętrznych oraz poprzez ustanowienie służebności przejazdu, – zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3 – powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% – forma i gabaryty nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

**§ 58**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw,</li> <li>– magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>– lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych, dojazdów</li> <li>– funkcja garażowa i gospodarcza zintegrowana z budynkiem mieszkalnym</li> <li>– obsługa komunikacyjna z istniejącymi i projektowanymi drogami,</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– minimalna powierzchnia działek 1 500m<sup>2</sup>,</li> <li>– minimalna szerokość działek 25m,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,2,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%,</li> <li>– forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>

**§ 59**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teren zabudowy mieszkaniowej związanej z kultem religijnym,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi związane z obsługą kultu religijnego,</li> <li>– usługi turystyczne,</li> <li>– usługi kultury,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację handlu, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,</li> <li>– magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>– wtórny podział terenu,</li> <li>– lokalizację dodatkowych budynków o funkcji mieszkalnej;</li> <li>– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej i ochronie zamku,</li> <li>– rozbudowa istniejących budynków i wymiana kubatury ograniczona wyłącznie dla rozwoju funkcji podstawowej,</li> <li>– nakazuje się ograniczenie gabarytów nowej zabudowy do poziomu jednej kondygnacji naziemnej z poddaszem użytkowym, o wysokości od poziomu terenu do linii okapu podstawowego do 4,0m,</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejącymi drogami,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%,</li> <li>– wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych,</li> </ul>

**§ 60**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MM** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– usługi podstawowe, – zabudowa rekreacyjna, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, – magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, – lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy bądź zmiany sposobu użytkowania, – obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg – obsługa komunikacyjna terenu w drugiej linii zabudowy z projektowanych dróg wewnętrznych oraz poprzez ustanowienie służebności przejazdu, – zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4, – powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%, – forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

#### § 61

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1MZ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego – dom zakonny
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, – usługi kultu religijnego,
<i>Wyklucza się</i>	– wtórny podział terenu, – lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb ewentualnej rozbudowy, – obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, – zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3, – powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%, – forma i gabaryty rozbudowy budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, przy ograniczeniu wysokości ścian frontowych budynków do dwóch kondygnacji,

#### § 62

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2MZ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego – dom zakonny – usługi kultu religijnego – usługi zdrowia i opieki socjalnej – usługi oświaty
---------------------------------	---

<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– wtórny podział terenu,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb ewentualnej rozbudowy, – obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, – zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, – współczynnik intensywności zabudowy – max. 0,3, – powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%, – forma i gabaryty rozbudowy budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, przy ograniczeniu wysokości ścian frontowych budynków do dwóch kondygnacji.

### § 63

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MZ, UK, ZL** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego i usług kultu religijnego w zieleni leśnej – dom zakonny – niekubaturowe usługi rekreacji, sportu i turystyki
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– wtórny podział terenu,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb ewentualnej rozbudowy, – obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, – zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,2, – powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%, – forma i gabaryty rozbudowy budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, przy ograniczeniu wysokości ścian frontowych budynków do dwóch kondygnacji.

### § 64

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1MN, U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, – obiekty produkcyjne związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli, – usługi turystyczne,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację handlu hurtowego, – lokalizację przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej, – magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, – lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,

<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenu w drugiej linii zabudowy z projektowanymi drogami wewnętrznymi oraz poprzez ustanowienie służebności przejazdu,</li> <li>– forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> <li>– rozbudowa, nadbudowa i lokalizacja nowych obiektów budowlanych w strefach oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, po indywidualnym określeniu natężenia pola elektroenergetycznego i wyznaczeniu minimalnej, bezpiecznej odległości od skrajnego przewodu linii do projektowanego obiektu.</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.</li> </ul>
---	---

**§ 65**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MN, U, KDX** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>– przejazd bramowy, stanowiący wejście/wjazd na ciąg pieszo-jezdny,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację handlu hurtowego,</li> <li>– lokalizację przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>– magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenu w drugiej linii zabudowy poprzez projektowany wjazd bramowy i projektowany ciąg pieszo-jezdny, o szerokości min. 4,0m,</li> <li>– forma i gabaryty nowo projektowanych budynków zgodnie z § 15 niniejszej uchwały,</li> <li>– usytuowanie wjazdu bramowego w północno-zachodnim narożniku działki,</li> <li>– obowiązująca linia zabudowy wzdłuż wschodniej pierzei rynku zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</li> <li>– nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż projektowanego ciągu pieszo-jezdnego – 2,0m od linii rozgraniczającej ten ciąg,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 2,0.</li> </ul>

**§ 66**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2MN, U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi komercyjne wzbogacające funkcję podstawową</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,</li> <li>– magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>– lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,</li> <li>– lokalizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej,</li> <li>– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>

<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– funkcja garażowa i gospodarcza zintegrowana z budynkiem mieszkalnym,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%,</li> <li>– forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>
---	--

**§ 67**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MN, RM, U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,</li> <li>– obiekty usługowe i agroturystyka – w tym obiekty obsługi ruchu turystycznego, stadnina, klub jeździecki</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa gospodarcza i garaże związane z obsługą funkcji podstawowej</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wtórny podział terenu,</li> <li>– lokalizację dodatkowych budynków o funkcji mieszkalnej;</li> <li>– nadbudowę istniejących obiektów,</li> <li>– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie dla rozwoju funkcji agroturystycznej,</li> <li>– obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,2,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%,</li> <li>– forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, w tym: przebudowa, rozbudowa i budowa nowych obiektów ograniczona do poziomu jednej kondygnacji z ograniczeniem wysokości do 4.0m od poziomu terenu do linii okapu, z dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 25°.</li> </ul>

**§ 68**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MN, U, ZL** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w zieleni leśnej</li> <li>– handel i rzemiosło,</li> <li>– usługi turystyczne – hotele, motele,</li> <li>– wbudowane usługi handlu i gastronomii,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> <li>– obiekty produkcyjne związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, kompleksów garaży,</li> <li>– lokalizację przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>– wtórny podział terenu,</li> <li>– magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>– lokalizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej,</li> </ul>



<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,</li> <li>– obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– współczynnik intensywności zabudowy – max 0,3,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%,</li> <li>– forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>
---	--

**§ 69**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **A,U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teren usług administracji,</li> <li>– tereny zabudowy usługowej,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– handel, gastronomia,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– zieleń urządzona,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację handlu hurtowego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400m<sup>2</sup>, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymanie istniejących obiektów z możliwością zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym,</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z dróg istniejących,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały i oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>– forma i gabaryty nowoprojektowanych i przebudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>

**§ 70**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **U, MN** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa usługowa</li> <li>– uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– handel, gastronomia,</li> <li>– obsługa funkcji turystycznej</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– zieleń urządzona,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację handlu hurtowego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400m<sup>2</sup>, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,</li> <li>– magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z dróg istniejących,</li> <li>– zachowanie istniejących linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,6,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,</li> <li>– forma i gabaryty projektowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>

**§ 71**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zabudowy usługowej przy ul. Zamkowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– handel, gastronomia, usługi hotelarskie, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, – zieleń urządzona,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, – magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, – lokalizację wszelkich obiektów na zapleczu terenu z wyjątkiem obiektów tymczasowych niezbędnych w trakcie budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obsługa komunikacyjna terenu zabudowy usługowej z terenu przyległego parkingu 3KS, – obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,0 – powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% – wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, – maksymalna wysokość budynków do 9,0m w kalenicy, – pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 i § 6 niniejszej uchwały,

**§ 72**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zabudowy usługowej przy ul. Zamkowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– handel, gastronomia, – usługi kultury, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, – zieleń urządzona,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, – magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, – lokalizację wszelkich obiektów na zapleczu terenu z wyjątkiem obiektów tymczasowych niezbędnych w trakcie budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obsługa komunikacyjna terenu zabudowy usługowej z terenu przyległego parkingu 3KS, – obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5 – powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%, – maksymalna wysokość budynków do 6,0m, – forma dachu do indywidualnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, – pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 i § 6 niniejszej uchwały,

**§ 73**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zabudowy usługowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– handel, gastronomia, – usługi hotelarskie, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, – zieleń urządzona,

<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,</li> <li>– magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z dróg istniejących,</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały i oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,0,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%,</li> <li>– forma i gabaryty projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z § 6 i § 15 niniejszej uchwały.</li> </ul>

#### § 74

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zabudowy usługowej dla obsługi funkcji mieszkaniowej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– handel, gastronomia,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej,</li> <li>– zieleń urządzona,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,</li> <li>– magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych,</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z dróg istniejących,</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 40%,</li> <li>– forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>

#### § 75

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny o funkcji usługowej – targowisko gminne
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,</li> <li>– obiekty małej architektury,</li> <li>– zieleń urządzona,</li> <li>– urządzenia związane z obsługą higieniczno-sanitarną</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury,</li> <li>– magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,

**§ 76**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **UK<sub>R</sub>** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny usług kultu religijnego – teren projektowanej kaplicy cmentarnej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; – zieleń urządzona,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi lokalnej 1KD(L) – obiekt parterowy, integralnie związany z terenem cmentarza, stylowo nawiązujący do istniejącego kościoła parafialnego,

**§ 77**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny usług oświaty,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– usługi związane z obsługą funkcji podstawowej, – usługi sportu i rekreacji, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; – zieleń urządzona, – parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację zabudowy mieszkaniowej, – lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg, – zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4, – powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%, – forma projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, – wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych, – wysokość linii okapu od poziomu terenu – max. 9,0m z wyjątkiem obiektów sportowych,

**§ 78**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny usług oświaty, – tereny usług zdrowia i opieki socjalnej, – turystyka i wypoczynek,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– usługi sportu i rekreacji, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, – zieleń urządzona,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację zabudowy mieszkaniowej, – lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,

<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb lokalizacji nowej zabudowy oraz niezbędnych dojazdów,</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min 60%,</li> <li>– forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>
---	---

**§ 79**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **US, UT, WZ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny usług sportu, rekreacji i zdrowia,</li> <li>– zespół basenów kąpielowych,</li> <li>– ujęcie wody geotermalnej do zasilania basenów,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obiekty kubaturowe dla obsługi funkcji podstawowej,</li> <li>– urzędnia sportowo-rekreacyjne,</li> <li>– zieleń urządzona,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi dojazdowej,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min 70%,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3.</li> </ul>

**§ 80**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **UO, US** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny usług oświaty – gimnazjum,</li> <li>– tereny usług sportu i rekreacji,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zieleń urządzona,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> <li>– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, usuwanie drzew ograniczone do ilości niezbędnej dla lokalizacji budynków i ich obsługi,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – m in. 50%,</li> <li>– wysokość zabudowy do 3-ch kondygnacji naziemnych,</li> <li>– wysokość linii okapu od poziomu terenu – max 9,0m z wyjątkiem obiektów sportowych,</li> </ul>

**§ 81**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny usług kultury – gminny ośrodek kultury,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– usługi związane z obsługą funkcji podstawowej,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w tym zmianę elewacji budynku,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utrzymanie istniejących gabarytów i formy budynku, przy zachowaniu ustaleń przepisów rozdziału IV</li> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> </ul>

**§ 82**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2UK** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny usług kultury – projektowany amfiteatr,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– usługi związane z obsługą funkcji podstawowej, – zieleń urządzona – obiekty małej architektury,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację nowych obiektów kubaturowych,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– teren podlegający zagospodarowaniu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu sporządzony dla całego obszaru oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z dalszymi ustaleniami planu, – obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej zamku, – realizacja obiektu w formie urządzenia terenowego z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu, – obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowany ciąg pieszo-jezdny, – dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku dla obsługi funkcji podstawowej oraz na zasadach określonych w § 15, – wymóg uzyskania stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w obrębie terenu.

**§ 83**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **3UK, UT** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny usług kultury, – tereny usług turystyczno-wypoczynkowych,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– usługi związane z funkcją podstawową, – zieleń urządzona, – obiekty małej architektury, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, – obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,

**§ 84**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **4UK** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny niekubaturowych usług kultury – kamieniołom Kielniki, – skansen – ścieżka dydaktyczna
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– utwardzone dojścia i place umożliwiające ekspozycję terenu,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, – eksploatację wapieni, – zmiany ukształtowania terenu, – składowanie na terenie działki surowców, materiałów, odpadów, opakowań.
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– teren podlegający zagospodarowaniu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu sporządzony dla całego obszaru oznaczonego na rysunku planu – zgodnie z dalszymi ustaleniami planu, – obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań pełnej ekspozycji terenu, – obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowaną drogę wewnętrzną,

**§ 85**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **UZ** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– usługi związane z obsługą funkcji podstawowej, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; – zieleń urządzona, – obiekty małej architektury, – parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów tymczasowych,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg – obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb lokalizacji nowej zabudowy oraz niezbędnych dojazdów, – zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3, – powierzchnia biologicznie czynna min 50%, – forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

**§ 86**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych – urzędnia turystyki i wypoczynku,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; – wewnętrzna obsługa komunikacyjna, – lokalizacja funkcji administracyjnej i funkcji mieszkaniowej związanych z obsługą funkcji podstawowej, – zieleń urządzona, – parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,
<i>Wyklucza się</i>	– wtórny podział terenu, – lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych, – obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, – zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, – wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3, – powierzchnia biologicznie czynna min 50%, – forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

**§ 87**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2UT** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych, – urzędnia sportu i turystyki, – agroturystyka (stadnina, klub jeździecki),
---------------------------------	---

<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– wewnętrzna obsługa komunikacyjna,</li> <li>– lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej,</li> <li>– lokalizacja budynków gospodarczych i garaży dla obsługi funkcji podstawowej</li> <li>– zieleń urządzona,</li> <li>– lokalizacja zabudowy mieszkaniowej związana z obsługą funkcji podstawowej</li> <li>– parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,5,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna 10%,</li> <li>– wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,</li> <li>– pozostałe ustalenia odnośnie formy i gabarytów nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowania w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>

**§ 88**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **P, S** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej,</li> <li>– obiekty o funkcji mieszkaniowej w przypadkach uzasadnionych potrzebą budowy mieszkania dla właściciela,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– lokalizacja zieleni urządzonej i izolacyjnej,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budowę i użytkowania obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– max. powierzchnia zabudowy działki – 40%,</li> <li>– dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie w stopniu pozwalającym na zachowanie 30% powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>– forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały.</li> </ul>

**§ 89**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny wielofunkcyjne: produkcyjno-usługowe</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> <li>– lokalizacja zieleni urządzonej i izolacyjnej</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budowę i użytkowanie obiektów o funkcji mieszkaniowej,</li> <li>– lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>



<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych,</li> <li>– wskaźnik intensywności zabudowy – max. 0,4,</li> <li>– powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,</li> <li>– forma i gabaryty nowo projektowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, w tym wysokość zabudowy: 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym,</li> </ul>
---	--

**§ 90**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2P, U** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny wielofunkcyjne: produkcyjno-usługowe</li> <li>– usługi turystyczne,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– handel, gastronomia,</li> <li>– lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej,</li> <li>– lokale mieszkaniowe w przypadkach uzasadnionych potrzebą budowy mieszkania dla właściciela,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,</li> <li>– lokalizacja zieleni urządzonej i izolacyjnej</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budowę i użytkowanie obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg</li> <li>– zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>– max. powierzchnia zabudowy działki – 40%,</li> <li>– dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie w stopniu pozwalającym na zachowanie 30% powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>– forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>

**§ 91**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZL, UT** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teren niekubaturowych usług turystyczno-wypoczynkowych,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– obiekty małej architektury,</li> <li>– obiekty o charakterze tymczasowym dla obsługi funkcji podstawowej,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– usuwanie istniejącego drzewostanu,</li> <li>– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, poza obiektami małej architektury,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg.</li> </ul>

**§ 92**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lasy</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dojazdy nie wydzielone,</li> <li>– urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>

<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– gospodarka z uwzględnieniem położenia w Parku Krajobrazowym, – zasady zagospodarowania w oparciu o plan urządzenia lasu,

**§ 93**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZLI** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– dolesienia
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– zasady zagospodarowania w oparciu o plan urządzenia lasu, oraz zgodnie uwarunkowaniami wynikającymi z przepisów szczególnych,

**§ 94**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **ZK/RO** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny upraw ogrodniczych objęte ochroną krajobrazu
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja urządzeń sportu i rekreacji, – lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej zamku, – obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego KDX

**§ 95**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **ZK/ZP** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zieleni o charakterze krajobrazowym, pełniąca funkcję izolacji między wzgórzem zamkowym a istniejącą zabudową,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– utrzymanie istniejących zakrzewień i zadrzewień śródpolnych,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, – zalesianie terenu
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej zamku, – zaleca się sporządzenie projektu zieleni dla całego obszaru określonego powyższymi ustaleniami

**§ 96**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZK** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny otwarte o unikalnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych, – zalesianie i zadrzewianie terenów,

<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymanie istniejącego użytkowania terenu.
---	---

**§ 97**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZK/IM** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny otwarte objęte ochroną krajobrazu kulturowego z możliwością lokalizacji imprez masowych,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja obiektów tymczasowych związanych wyłącznie z obsługą imprez masowych (na czas ich trwania),
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych poza określonymi w przeznaczeniu dopuszczalnym,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymanie istniejącego użytkowania terenu, – organizacja imprez masowych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych.

**§ 98**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zieleni urządzonej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– urządzenia rekreacji, rozrywki i kultury fizycznej, – obiekty małej architektury, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 80%

**§ 99**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny zieleni izolacyjnej – ścieżka rowerowa,
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, – wprowadzanie gatunków drzew i krzewów obcych dla tego środowiska,
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– zieleń izolacyjna o zwartym pokroju – niska, szerokość: 4,5m – szerokość ścieżki rowerowej: 2,0m – szerokość chodnika: 1,5m

**§ 100**

Dla terenu cmentarza określonego na rysunku planu symbolem **ZZC** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– teren cmentarza – obiekty związane z funkcją podstawową – zieleń wysoka i niska
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– obiekty małej architektury, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wprowadzanie gatunków drzew i krzewów obcych dla tego środowiska,</li> <li>– w strefie oddziaływania od cmentarza:</li> <li>– lokalizację usług związanych z handlem artykułami spożywczymi,</li> <li>– lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej</li> <li>– lokalizację zakładów produkcyjnych i przechowujących artykuły żywnościowe,</li> <li>– lokalizację zakładów żywienia zbiorowego</li> <li>– lokalizację studni służących do poboru wód dla celów komunalnych i potrzeb gospodarczych</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi,</li> <li>– obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,</li> </ul>

**§ 101**

Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny rolnicze – pola uprawne, łąki i pastwiska</li> <li>– tereny upraw ogrodnich</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zabudowa zagrodowa,</li> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– lokalizacja dojazdów do pól,</li> <li>– prowadzenie ciągów spacerowych i tras rowerowych,</li> <li>– zabudowa służąca produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nieuzasadnioną likwidację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,</li> <li>– zabudowę obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,</li> </ul>
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki do 20%,</li> <li>– dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie w stopniu pozwalającym na zachowanie 60% powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>– forma i gabaryty budynków zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> <li>– obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,</li> <li>– dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia rozbudowa, nadbudowa i lokalizacja nowych obiektów budowlanych, po indywidualnym określeniu natężenia pola elektroenergetycznego i wyznaczeniu minimalnej bezpiecznej odległości od skrajnego przewodu linii do projektowanego obiektu.</li> </ul>

**§ 102**

Dla terenów rolniczych określonych na rysunku planu symbolem **2R** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zakazem zabudowy,</li> </ul>
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną,</li> <li>– prowadzenie ciągów spacerowych i tras rowerowych,</li> </ul>
<i>Wyklucza się</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lokalizację wszelkiej zabudowy kubaturowej,</li> <li>– niszczenie, usuwanie i zmianę elementów naturalnych, w tym rzeźby terenu,</li> <li>– grodzenie terenów otwartych,</li> <li>– nieuzasadnioną likwidację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych</li> </ul>

**§ 103**

Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **3R** ustala się:

<i>Przeznaczenie podstawowe</i>	– tereny rekreacji otwartej
<i>Przeznaczenie dopuszczalne</i>	– place zabaw, pole golfowe, – terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne – obiekty małej architektury, pod warunkiem że są związane z funkcją podstawową, – ścieżki rowerowe, – lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji
<i>Wyklucza się</i>	– lokalizację obiektów kubaturowych z wyłączeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, – zalesianie terenu
<i>Zasady i warunki zagospodarowania terenu</i>	– obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg

## Rozdział IX

### Warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem

#### § 104

W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości.

#### § 105

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

1. podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i ustaleniami planu,
2. wydzielenie działki w drugiej linii zabudowy wymaga wydzielenia dojazdu spełniającego wymogi przeciwpożarowe, bądź ustanowienie służebności przejazdu spełniającego w/w wymogi oraz zapewniającego możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia terenu,
3. kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu przy zachowaniu przepisów szczególnych i ustaleń planu,
4. w sytuacji kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,

#### § 106

1. Minimalne szerokości działek dla nowej zabudowy:
  - 1) dla zabudowy bliźniaczej 14,0m,
  - 2) w obrębie przestrzeni rynku w nawiązaniu do

istniejących własności, zgodnie z ustaleniami rozdziału II

- 3) dla zabudowy wolnostojącej 20,0m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 18.0m
2. Minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 600m<sup>2</sup>,
  - 2) dla zabudowy zwartej – pierzeja rynku 600m<sup>2</sup>,
  - 3) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1200m<sup>2</sup>,
  - 4) dla zabudowy zagrodowej 2500m<sup>2</sup>,
  - 5) plan nie limituje powierzchni działek istniejących.
3. Dla zabudowy usługowej i produkcyjnej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni izolacyjnej.
4. Dla nowej zabudowy na terenach leśnych minimalna powierzchnia działek 1 500m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działek 25,0m.

## Rozdział X

### Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu

#### § 107

Ogrodzenia i obiekty istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, o których mowa w rozdziale VI pozostawia się do czasu modernizacji ulicy jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy.

#### § 108

1. Obiekty istniejące niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego

- przeznaczeniem jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Przepis ust. 1 nie dotyczy budynków gospodarczych zlokalizowanych bez wymaganych zezwoleń.

### **Rozdział XI**

#### **Określenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu**

#### **§ 109**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36. ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty przez Wójta Gminy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego w wysokości 30% dla wszystkich nowoprojektowanych funkcji.

### **Rozdział XII**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 110**

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały tracą moc ustalenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonych Uchwałą Rady Gminy w Olsztynie Nr 180/XXVII/2001 z dnia 28 grudnia 2001, Nr 214/XXXII/2002 z dnia 22 sierpnia 2002 roku, Nr IV/23/2003 z dnia 21 lutego 2003 roku i Nr VI/55/2003 z dnia 30 maja 2003 roku.

#### **§ 111**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

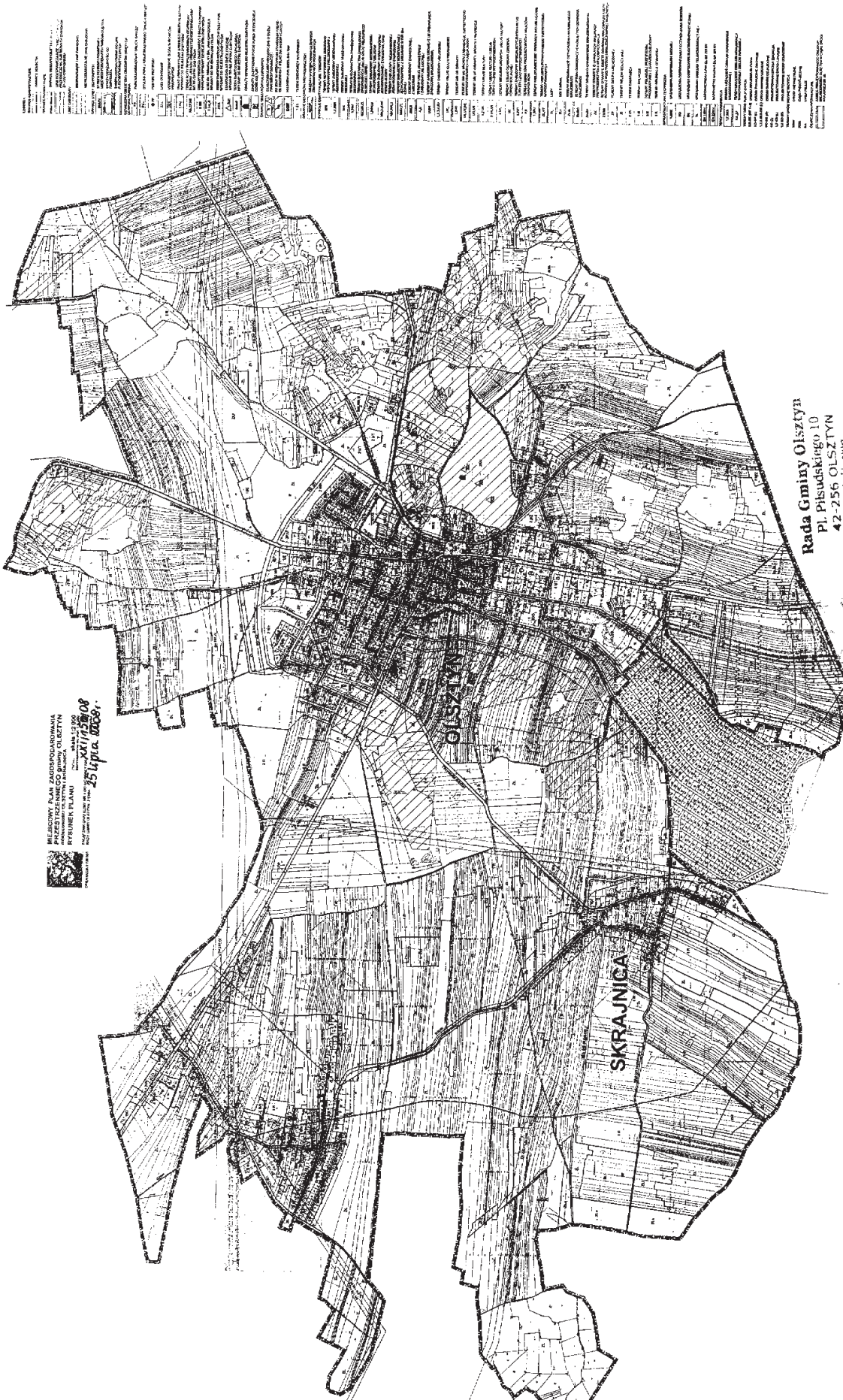
#### **§ 112**

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**Przewodniczący Rady**

**Janusz Konieczny**







**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXI/150/08  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 25 lipca 2008 r.**

**Stwierdzenie zgodności planu miejscowego  
z ustaleniami „Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Olsztyn”**

**§ 1**

Przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn dotyczący miejscowości Olsztyn i Skrajnica jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn” przyjętego Uchwałą Nr VIII/64/2003 Rady Gminy w Olsztynie z dnia 10 lipca 2003 r.

Przewodniczący Rady

Janusz Konieczny

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXI/150/08  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 25 lipca 2008 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie  
realizacji i zasadach finansowania zapisanych  
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, należących do zadań własnych  
gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie  
z przepisami o finansach publicznych**

**§ 1**

1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie

- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:
- 1) budżet Gminy Olsztyn
  - 2) fundusze pomocowe.

**§ 2**

Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w § 1 ust. 2, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3**

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Janusz Konieczny

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr XXI/150/08  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 25 lipca 2008 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
złożonych do projektu planu dla miejscowości  
Olsztyn i Skrajnica.**

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 07.04.2008 r. do 06.05.2008 r. Listę uwag nieuwzględnionych przedstawia poniższe zestawienie (zachowano numerację z wykazu wszystkich uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zawierającego również uwagi uwzględnione przez Wójta Gminy); numeracja ta odpowiada kolejności zgłoszonych uwag.

L.p	Nazwisko i adres Zgłaszającego uwagi	Lokalizacja Uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi
1.	Kozak Ireneusz Częstochowa, ul. Królewska 11	Dz. 1580/9, 1652/ 28 ark. 12	Wprowadzenie funkcji MN, U	nie uwzględniono
3.	Guzikowski Stanisław Olsztyn, ul. Napoleona 20	Dz. 502/2 ark. 6	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
4.	Stala Apolonia Olsztyn, ul. Kuhna 27	Dz. 502/1 ark. 6	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
5.	Konopka Janina Skrajnica, ul. Słoneczna 22	Dz. 523, 616 ark. 6	Wprowadzenie zabudowy	nie uwzględniono
7.2	Srokosz Tomasz Częstochowa, Al. 11 Listopada 16 m 10	Dz. 2764/1, 2764/2	Wprowadzenie zabudowy	nie uwzględniono

8.	Ułamek Marzena i Sebastian Częstochowa, ul. Małopolska 27	Dz. 237 ark. 3	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
9.	Pieciukonis Danuta Częstochowa, ul. Jana III Sobieskiego 17A m 8	Dz. 1298 ark. 11	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
15.	Czarczyk Bogusław Częstochowa, ul. Kosmowskiej 3/53	Dz. 646/5 ark. 7	Wprowadzenie funkcji U – hotel, sala bankietowa na 500 osób	nie uwzględniono
17.	Olszywscy Grażyna i Krzysztof Olsztyn, ul. Żwirki i Wigury 19	Dz. 2148/8 ark. 14, dz. 1581/7 ark. 12	Włączenie do planu i prze- znaczenie pod zabudowę	nie uwzględniono
18.	Gil Teresa Olsztyn ul. Polna 49	Dz. 542, 1791 ark. 12, dz. 1072	Likwidacja projektowanej drogi	nie uwzględniono
19.	Olszywscy Grażyna i Krzysztof Olsztyn, ul. Żwirki i Wigury 19	Dz. 1450 ark. 11	Przeznaczenie pod działal- ność gospodarczą	nie uwzględniono
20.	Kasprzyk Marek i Dorota Olsztyn, ul. Polna 33	Dz. 1364 ark. 11	Brak zgody na przebieg pro- jektowanej drogi	nie uwzględniono
21.	Cieślak Barbara i Tadeusz Częstochowa, ul. Kilińskiego 55 m 4	Dz. 7/5 ark. 1	Przeznaczenie całej działki na cele budowlane	nie uwzględniono
25.	Krzysztofiak Jolanta Olsztyn, ul. Karłowatej Sosny 9	Dz. 1365 ark. 11	Brak zgody na przebieg pro- jektowanej drogi	nie uwzględniono
26.	Matyja Alicja i Paweł Olsztyn, ul. Polna 55	Dz.1865/4 ark. 12	Wprowadzenie drogi na przedłużeniu proj. Drogi 2KD(D) równoległej do ul. Polnej	nie uwzględniono
27.	Duczkowski Krzysztof Częstochowa, ul. Bienia 2 m 18	Dz. 31 ark. 1	Wprowadzenie funkcji MN,U	nie uwzględniono
28.	Gasińska Agnieszka Częstochowa, ul. Bienia 2 m 18 oraz 6 osób wg załączonej listy	Dz. 1301 ark. 11	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
31.2	Maźniewscy Grażyna i Mirosław Olsztyn, ul. Dębowa 40	Dz, 1300 w całości	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
32.	Kędzierski Jacek Olsztyn ul. Karłowatej Sosny 9	Dz. 115/3, 116 ark. 2	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
33.	Sołtys wsi Olsztyn	W kierunku Kusiąt, Turowa, Częstochowy	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
34.2	Otrębska K. Częstochowa Al. N.M.P. 21 m 7	Dz. 1287/1 ark. 11	Wprowadzenie hodowli zwierząt futerkowych	nie uwzględniono

34.3	Otrębska K. Częstochowa Al. N.M.P. 21 m 7		Wprowadzenie dz. 1286/48 przy ul. Dębowej jako działki ochronnej	nie uwzględniono
35.2	Zalasiński Sławomir Częstochowa ul. Faradaya 47	Dz. 1287/2 ark. 11	Wprowadzenie hodowli zwierząt futerkowych	nie uwzględniono
35.4	Zalasiński Sławomir Częstochowa ul. Faradaya 47		Sprzeciw wobec jakiegokolwiek budowie na działce 1286/48	nie uwzględniono
36.	Krajewscy Barbara i Marek Olsztyn, ul. Mstowska 5	Dz. 1924 ark. 13	Przeznaczenie pod obsługę turystów	nie uwzględniono
38.	Tomalski Grzegorz Olsztyn, ul. Polna 42	Dz. 2067 ark. 13	Przeznaczenie pod zabudowę	nie uwzględniono
40.	Strzeleccy Barbara i Marian Częstochowa, ul. Kutrzeby 9a	Dz. 165/2, 164/8 ark. 2	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
41.	Gronczyk Agata Olsztyn, Plac Piłsudskiego 19	Dz. 1136	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
42.1	Sitak Łucja Olsztyn, ul. Karlińskiego 9	Dz. 2034/1 ark. 13	Przeznaczenie działki od strony Zamku na działalność handlowo-gastronomiczną	nie uwzględniono
42.2	Sitak Łucja Olsztyn, ul. Karlińskiego 9	Rejon ulic Zielonej, Polnej, Leśnej („Pocztowiec)	Przekształcenie działek leśnych na budowlane	nie uwzględniono
43.	Hanko Jan Olsztyn, ul. Irysowa 2	Dz. 1943 ark. 13	Wprowadzenie funkcji MN	nie uwzględniono
44.3	Kuchta Krystyna Olsztyn, ul. Karlińskiego 1 oraz mieszkańcy – podpisy wg załączonej listy		Zastrzeżenia do budowy hotelu na dotychczasowych szaletach	nie uwzględniono
44.4	Kuchta Krystyna Olsztyn, ul. Karlińskiego 1 oraz mieszkańcy – podpisy wg załączonej listy		Zastrzeżenia do budowy prywatnego parkingu przy braku zapewnienia korzystnych dla mieszkańców warunków korzystania z niego, lokalizacji przy placu zabaw	nie uwzględniono
45.	Szczerba Anna i Alojzy Turów, ul. Akacyjowa 5	Dz. 1891/1, 1893/1 ark. 13	Zwiększenie parametrów i gabarytów wysokości budynków – restauracja i hotel do trzech kondygnacji	nie uwzględniono
46.2	Fijolek Regina i Andrzej Skrajnica, ul. Słoneczna 11	Dz. 645 ark. 6	Wprowadzenie zabudowy usługowej – dom przyjąć	nie uwzględniono

47.	Stowarzyszenie Ludowych Twórców Kultury Skrajnica, ul. Górzysta, Regina Fijołek Sołtys wsi Skrajnica	Dz. 640, 637/2 ark. 6	Przeznaczenie pod zabudowę – budynek gospodarczy na cele kulturalne „Imprezy Plenerowe”	nie uwzględniono
-----	--	-----------------------	---	------------------

Przewodniczący Rady

Janusz Konieczny

## 3242

### UCHWAŁA NR XXI/151/08 Rady Gminy Olsztyn

z dnia 25 lipca 2008 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Przymiłowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i 3 pkt 5, art. 20, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami)

**Rada Gminy Olsztyn**  
uchwała:

#### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Przymiłowice

##### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

###### § 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Przymiłowice, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

###### § 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów dla kształtowania ładu urbanistyczno-architektonicznego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, uzyskania sprawnej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.

- 2) zachowanie unikalnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenu,
- 3) kształtowanie krajobrazu oraz ochrona środowiska przy założeniu rozwoju zrównoważonego jako podstawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem położenia w obrębie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” i jego otuliny,
- 4) umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom gospodarczym przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań

###### § 3

Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i obowiązujący w zakresie określonym w tej uchwale,
- 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn”,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

###### § 4


1. Przedmiotem ustaleń tekstu planu stanowiące-



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 lutego 2016 r.

Poz. 1235

Elektronicznie podpisany przez:  
KRZYSZTOF NOWAK:  Urząd Wojewódzki  
Data: 2016-02-23 08:12:55



## UCHWAŁA NR XII/109/16 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 16 lutego 2016 r.

### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), a także w związku z Uchwałą Nr IV/42/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### Rada Gminy Olsztyn uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę 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., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 2008 r. Nr 176, poz. 3241 po stwierdzeniu, że zmiana planu 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. W treści Uchwały Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., o której mowa w § 1, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 71, ustalenie z zakresu zasad i warunków zagospodarowania terenu określonego na rysunku planu symbolem 1U, odnoszące się do obsługi komunikacyjnej, w brzmieniu: „obsługa komunikacyjna terenu zabudowy usługowej z terenu przyległego parkingu 3KS”, otrzymuje brzmienie: „obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, w sposób bezpośredni lub pośredni”;
- 2) w § 72, ustalenie z zakresu zasad i warunków zagospodarowania terenu określonego na rysunku planu symbolem 2U, odnoszące się do obsługi komunikacyjnej, w brzmieniu: „obsługa komunikacyjna terenu zabudowy usługowej z terenu przyległego parkingu 3KS”, otrzymuje brzmienie: „obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, w sposób bezpośredni lub pośredni”.

2. Część graficzna planu, w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 2 000, będącego integralną częścią uchwały i załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., pozostaje bez zmian.

§ 3. 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., zachowuje swoją moc z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 października 2018 r.

Elektronicznie podpisany przez:  
KRZYSZTOF NOWAK; Śląski Urząd Wojewódzki  
Data: 2018-10-22 13:11:00

Poz. 6496



### UCHWAŁA NR XXIX/339/18 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 16 października 2018 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.<sup>2)</sup>), a także w związku z Uchwałą Nr XVII/186/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

#### Rada Gminy Olsztyn uchwala co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę 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., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 2008 r. Nr 176, poz. 3241 z późn. zm. po stwierdzeniu, że zmiana planu 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.** W treści Uchwały Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. z późn. zm., o której mowa w § 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 16 w brzmieniu: "Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KS, ZP, WZ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren płyty Rynku stanowiący centralny element układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, - miejsca parkingowe, - ujęcie wody
Przeznaczenie dopuszczalne	- zieleni urządzona, - obiekty małej architektury, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych, poza obiektami małej architektury
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- wszelkie działania w obrębie obszaru wymagają uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; - wymiana nawierzchni płyty Rynku ze zróżnicowaniem nawierzchni w częściach placu przeznaczonych dla ruchu pieszego i kołowego, z uwzględnieniem ulic z niego wybiegających,

<sup>1)</sup> Dz.U.2018.1000, Dz.U.2018.1349, Dz.U.2018.1432

<sup>2)</sup> Dz.U.2017.1566, Dz.U.2018.1496, Dz.U.2018.1544

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wycinka istniejących drzew,</li> <li>- wprowadzenie nowych nasadzeń podporządkowane podkreśleniu kompozycji całości Rynku,</li> <li>- nakaz stosowania obiektów małej architektury o jednorodnej formie architektonicznej."</li> </ul>
--	---

otrzymuje brzmienie: "Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KS, ZP, WZ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teren płyty Rynku stanowiący centralny element układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,</li> <li>- miejsca parkingowe,</li> <li>- ujęcie wody</li> </ul>
Przeznaczenie dopuszczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleń urządzona,</li> <li>- obiekty małej architektury,</li> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- <i>obiekty wchodzące w skład systemu informacji gminnej,</i></li> <li>- <i>obiekty tymczasowe, niezwiązane trwale z gruntem, w szczególności: obiekt małej gastronomii, lodowisko z obiektami towarzyszącymi (wypożyczalnia sprzętu, kasa itp.), scena</i></li> </ul>
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych, <i>związanych trwale z gruntem</i>
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	<p>1) <i>lokalizacja obiektu małej gastronomii wymaga łącznego spełnienia następujących warunków:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>tymczasowe (np. sezonowe) użytkowanie i lokalizacja,</i></li> <li>b) <i>zastosowanie rozwiązań zindywidualizowanych, w dostosowaniu do uwarunkowań lokalnych,</i></li> <li>c) <i>powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>,</i></li> <li>d) <i>wysokość obiektu nie może przekroczyć 4 m nad poziomem terenu,</i></li> <li>e) <i>geometria dachu: dach płaski;</i></li> </ul> <p>2) <i>w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu KS,ZP,WZ oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej lub terenu: do 0,05,</i></li> <li>b) <i>wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie więcej niż 5%</i></li> <li>c) <i>wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniej niż 3%,</i></li> </ul> <p>3) <i>odległość obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej: zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;</i></p> <p>4) <i>ustala się gabaryty obiektów:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu,</i></li> <li>b) <i>wysokość obiektów innych niż wymieniony w pkt 1 nie może przekroczyć 10 m nad poziomem terenu;</i></li> </ul> <p>5) <i>zamierzenia budowlane wymagają uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z 2018 r. poz. 10);</i></p> <p>6) <i>dopuszcza się wymianę nawierzchni płyty Rynku ze zróżnicowaniem nawierzchni w częściach placu przeznaczonych dla ruchu pieszego i kołowego, z uwzględnieniem ulic z niego wybiegających;</i></p> <p>7) <i>dopuszcza się wycinkę istniejących drzew;</i></p> <p>8) <i>wprowadzenie nowych nasadzeń podporządkowane podkreśleniu kompozycji całości Rynku;</i></p> <p>9) <i>nakaz stosowania jednorodnej formy architektonicznej obiektów małej architektury oraz obiektów wchodzących w skład systemu informacji gminnej."</i></p>

2. Część graficzna planu, w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 2 000, będącego integralną częścią uchwały i załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. z późn. zm., pozostaje bez zmian.



§ 3. 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. z późn. zm., zachowuje swoją moc z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Banaszak**



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 marca 2019 r.

Poz. 2164

Elektronicznie podpisany przez:  
Krzysztof Nowak  
Data: 2019-03-14 14:00:14



### UCHWAŁA NR III/28/19 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 5 marca 2019 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.<sup>2)</sup>),

#### **Rada Gminy Olsztyn uchwala co następuje:**

§ 1.1. Uchwala się zmianę 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. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2008 r. Nr 176, poz. 3241) z późn. zm., nazywaną dalej „zmianą planu” po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, przyjętego Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z późn. zm.

2. Zmiana planu dotyczy wyłącznie fragmentu rysunku planu, stanowiącego integralną część i załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. z późn. zm., o której mowa w ust. 1; zmiana planu obejmuje obszar zlokalizowany w rejonie ulicy Karłowatej Sosny w miejscowości Olsztyn, którego granice wyznaczone zostały w Uchwale Nr XIX/208/17 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica.

§ 2.1. W załączniku nr 1 do Uchwały Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. z późn. zm., o której mowa w § 1 ust. 1, wprowadza się graficzną zmianę przebiegu linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Treść Uchwały Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. z późn. zm., pozostaje bez zmian.

#### **§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:**

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 2 ust. 1, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, będący integralną częścią niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

<sup>1)</sup> Dz.U.2018.1000, Dz.U.2018.1349, Dz.U.2018.1432, Dz.U.2018.2500

<sup>2)</sup> Dz.U.2019.60

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 6. Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do zmiany planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o zmianie planu, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.<sup>3)</sup>).

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

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Konieczny**

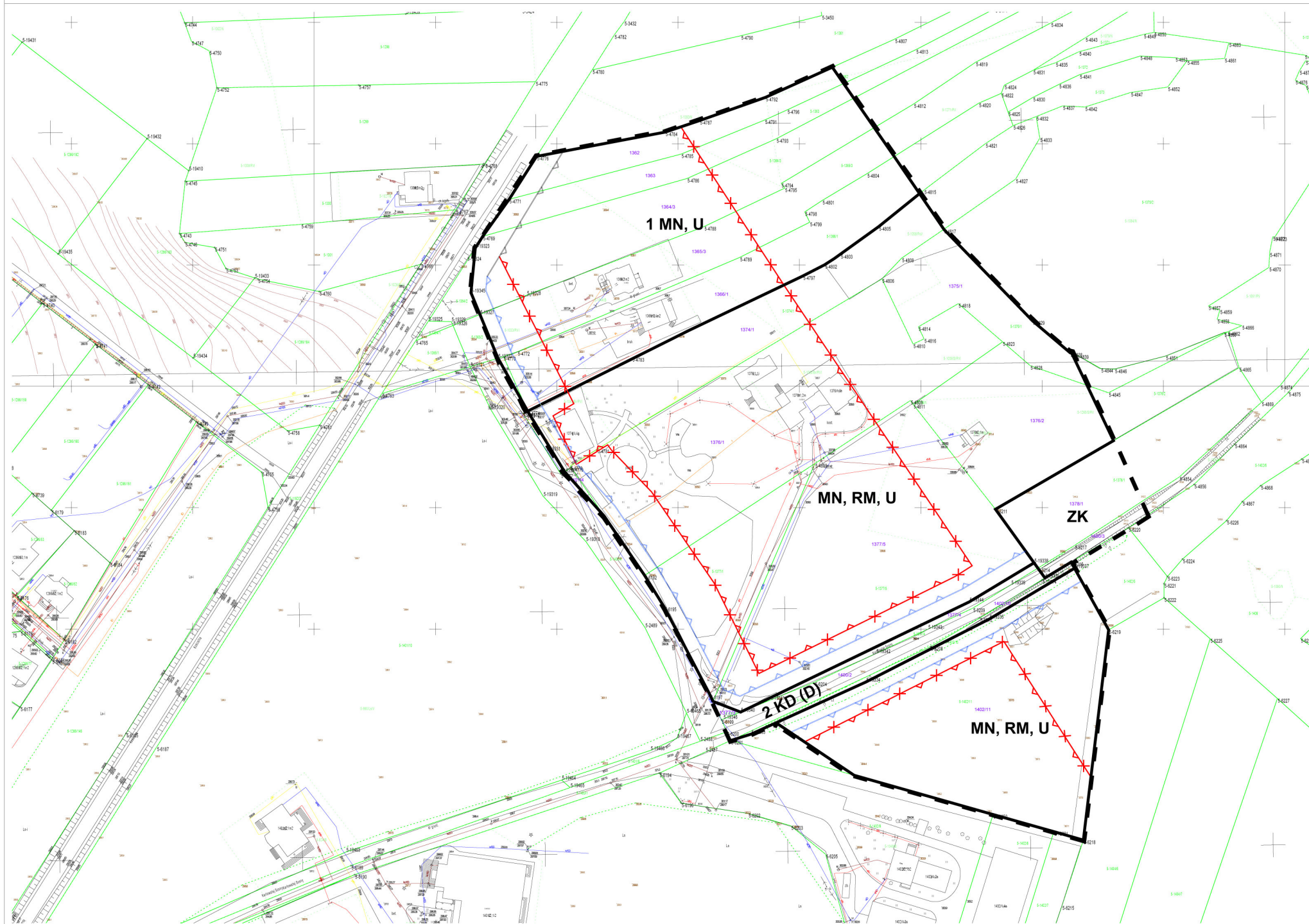
---

<sup>3)</sup>Dz.U.2018.1479

# RYSUNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN, DLA MIEJSCOWOŚCI OLSZTYN I SKRAJNICA

SKALA 1:2000

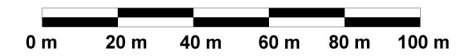
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr III/28/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 5 marca 2019 roku



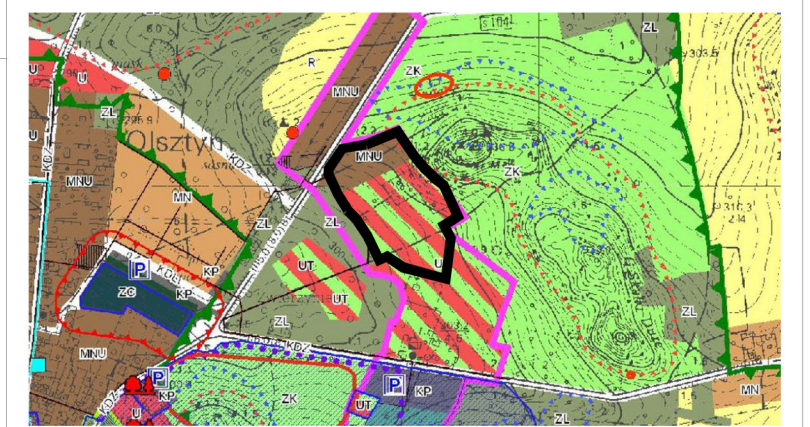
**LEGENDA:**  
**— — —** - granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego  
**— — —** - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
**— — —** - nowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy  
**— — —** - likwidowany przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy  
**— — —** - przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy pozostający bez zmian

**Symbole odnoszące się do przeznaczenia terenów:**  
**1 MN, U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami  
**MN, RM, U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami  
**2 KD (D)** - teren dróg publicznych: projektowana droga dojazdowa  
**ZK** - teren otwarty o unikalnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych

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



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN, KTÓREGO ZMIANĘ PRZYJĘTO UCHWAŁĄ NR XV/141/2012 RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 28 CZERWCA 2012 R., UCHWAŁĄ NR XXX/284/14 RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 17 CZERWCA 2014 R. ORAZ UCHWAŁĄ NR III / 27 / 15 RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 26 LUTEGO 2015 R.



**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

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

**DZIEDZICTWO KULTUROWE**

- niekorzystne warunki gruntowe poseswolenia budynków
- niekorzystne warunki topoklimatyczne
- 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 - planowana przebudowa na 400 kV
- linie wysokiego napięcia 220 kV
- linie wysokiego napięcia 110 kV
- pasie technologiczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)
- wodociągi magistralne
- ujęcia wód podziemnych
- kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tuczna
- kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tuczna
- oczyszczalnia ścieków
- przepompownie ścieków: istniejące, planowane
- obszary do objęcia systemem zorganizowanego (preferowany) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków
- obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz

**POZOSTAŁE OZNACZENIA**

- obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
- strefy sanitarne omentarzy
- parkingi
- trasa rowerowa planowana
- obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- obszary wymagające przekształceń
- obszary wymagające rehabilitacji
- obszary wymagające rekultywacji
- tereny zamknięte
- potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
- granica gminy
- obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/284/14 z dnia 17 czerwca 2014 r.
- obszar położony na zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ul. Zamkowej i wzgórza zamkowego, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.
- obszar położony przy ulicy Południowej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XIII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.

**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)
- złoża kopalin: piaski i żwiry; wapienie
- teren górniczy Zaborze II
- obszar górniczy Zaborze II
- strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych

**UWAGA:** Wykorzystana mapa topograficzna jest zdezaktualizowana i ma znaczenie wyłącznie orientacyjne, ustalenia studium uwzględniają mapę ewidencyjną

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/28/19

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 5 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, obejmującej obszar zlokalizowany w rejonie ulicy Karłowatej Sosny w miejscowości Olsztyn, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.<sup>1)</sup>), Rada Gminy Olsztyn stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

---

<sup>1)</sup>Dz.U.2019.60

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/28/19

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 5 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, obejmującej obszar zlokalizowany w rejonie ulicy Karłowatej Sosny w miejscowości Olsztyn**

§ 1. Rada Gminy Olsztyn, działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.<sup>1)</sup>), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, obejmującej obszar zlokalizowany w rejonie ulicy Karłowatej Sosny w miejscowości Olsztyn, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

§ 2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, wyłożonego do publicznego wglądu:

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu zmiany planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	10.09.2018 r.	X	Korekta projektu poprzez zmianę przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną/inwestycyjną	Sporządzony projekt obejmuje wyłącznie korektę linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w terenach ozn. symb. 1 MN,U oraz RM,MN,U. Działka, której dotyczy uwaga jest położona poza granicami terenów ozn. symb. 1 MN,U oraz RM,MN,U. Zlokalizowana jest w granicach terenu ozn. symb. ZK, tj. tereny otwarte o unikalnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, gdzie wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych oraz obowiązuje zasada utrzymania istniejącego użytkowania terenu.  Zakres procedowanej zmiany obowiązującego planu miejscowego nie dotyczy zatem ustaleń obowiązującego planu miejscowego odnoszących się do działki, której dotyczy uwaga.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Zakres wniosku wykracza poza ramy prac planistycznych, określone przez Radę Gminy Olsztyn Uchwałą Nr XIX/208/17 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica. Z uzasadnienia ww. uchwały wynika, że celem zmiany obowiązującego planu miejscowego w granicach obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Karłowatej Sosny w Olsztynie jest <u>korekta linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w terenach ozn. symb. 1 MN,U oraz RM,MN,U</u> ; korekta zmierza do usunięcia rozbieżności pomiędzy danymi wynikającymi z rysunku i tekstu obowiązującego planu miejscowego. Przedmiotem procedowanej zmiany planu, zgodnie z wolą organu uchwałodawczego, nie jest zmiana przeznaczenia terenów, a jedynie usunięcie z dokumentu planistycznego rodzaju "oczywistej omyłki", tj. rozbieżności pomiędzy danymi wynikającymi z rysunku i tekstu obowiązującego planu miejscowego w zakresie linii zabudowy. Zaproponowane zmiany ograniczają się wyłącznie do fragmentu rysunku planu; zakładają osiągnięcie spójności i jednoznaczności ustaleń planu. Zmiany nie obejmują tekstu obowiązującego planu miejscowego. Procedowana zmiana dokumentu planistycznego nie obejmuje zmian w zakresie przeznaczenia oraz granic terenów ozn. na rysunku planu symbolem 1 MN, U; MN, RM, U; 2 KD(D) i ZK; procedowana zmiana dokumentu planistycznego nie ma na celu wprowadzenia regulacji nowych, a jedynie uporządkowanie regulacji, które już obowiązują i są w obiegu prawnym od

<sup>1)</sup>Dz.U.2019.60

						<p>blisko dziesięciu lat.</p> <p>Jest to o tyle istotne, że cały obszar, którego dotyczy Uchwała Nr XIX/208/17 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, objętego planem ochrony przyjętym Uchwałą 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). Kierunkiem przeznaczenia południowej części działki będącej przedmiotem uwagi, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, jest obszar UT, tj. teren usługi turystyki, sportu i rekreacji. Z kolei zapisy planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” w odniesieniu do całej działki nr ewid. 1378/1 nakazują m.in. ochronę walorów krajobrazowych, określenie terenów rolnych z zakazem zabudowy, zakaz budowy i rozbudowy kubaturowych obiektów budowlanych. Stan ten wymaga uwzględnienia, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
--	--	--	--	--	--	--




# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 25 września 2013 r.

Poz. 5801

Elektronicznie podpisany przez:  
KRZYSZTOF NOWAK:  Urząd Wojewódzki  
Data: 2013-09-25 11:51:29



### UCHWAŁA NR XXIV/227/13 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 17 września 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego fragment kompleksów lasów państwowych w gminie Olsztyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XI/103/11 Rady Gminy Olsztyn z dnia 29 grudnia 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu,

**Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Wrzosowej w Olsztynie, będącego fragmentem kompleksów lasów państwowych, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r.

**§ 2. 1.** Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, 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, zgodnie z Uchwałą Nr XI/103/11 Rady Gminy Olsztyn z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Granice obszaru objętego planem obejmują fragment terenu działki nr ewid. 2694 obręb Olsztyn, położony w rejonie ulicy Wrzosowej w Olsztynie, którego powierzchnia wynosi 0,0064 ha.

3. Celem planu jest stworzenie prawnych możliwości realizacji inwestycji celu publicznego – przepompowni ścieków.

**§ 4. 1.** Część tekstowa planu składa się z:

1) przepisów ogólnych rozdziału 1;



2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;

3) przepisów końcowych rozdziału 3.

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające teren;

3) oznaczenie graficzne terenu na rysunku planu – kolorem oraz symbolem literowym - K.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, jak również sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 6.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem, pokrywający się z obszarem objętym planem;

3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu,

4) zabudowie - należy przez to rozumieć:

a) budynek,

b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują takie cechy budynku, 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;

5) 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 (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), 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;

6) 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;

7) 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.

## **Rozdział 2.**

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

#### **Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**

**§ 7. 1.** Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu oznaczonego symbolem K jest przepompownia ścieków, w tym nadziemne i podziemne obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu oznaczonego symbolem K:

1) obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące przeznaczeniu terenu określone w ust. 1, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu,

2) uzbrojenie terenu inne niż służące przeznaczeniu terenu określone w ust. 1, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

**§ 8.** Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy: nie większa niż 0,5;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie większa niż 50 %;
- 3) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna i do 3,5 m nad poziomem terenu;
- 5) geometria dachu zabudowy: dach płaski, o kącie nachylenia połąci do 100°;
- 6) dopuszcza się lokalizację w granicach terenu jednego, wolno stojącego masztu antenowego, służącego do monitoringu radiowego przepompowni ścieków, o wysokości do 15 m nad poziomem terenu;
- 7) zakaz lokalizacji w granicach terenu nośników informacji wizualnej służących reklamie, w jakiegokolwiek postaci i formie, z wyłączeniem znaków informacyjnych;
- 8) charakterystyczne parametry i forma ogrodzenia:
  - a) wysokość – do 2,2 m nad poziomem terenu,
  - b) co najmniej 80% powierzchni ogrodzenia, mierzonej po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, stanowić ma siatka ogrodzeniowa, elementy systemowe ogrodzenia panelowego lub elementy metalowe ażurowe.

#### **Ograniczenia w użytkowaniu terenu**

**§ 9.** Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą całego terenu, związane są z potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” i wynikają z Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2006 r. nr 51 poz. 1423 z późn. zm.).

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) teren nie należy do wymagających ochrony przed hałasem, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.);
- 2) wymóg zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo użytkowania obiektów w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem o wielkościach wskaźników przekraczających dopuszczalne wartości określone w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.), w sposób uniemożliwiający przedostawanie zanieczyszczeń do wód lub do ziemi.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 11. 1.** Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu z drogą publiczną (gminną) – ulicą Wrzosową pośrednio, tj. przylegającą do terenu drogą wewnętrzną w ciągu dz. nr ewid. 89.

2. Ustala się wymóg urządzenia, w granicach terenu, co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdu obsługi technicznej przepompowni ścieków.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc postojowych - parking dla pojazdów samochodowych terenowy otwarty.

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

§ 12. W zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) system kanalizacji sanitarnej tworzą - sieć grawitacyjna, rurociąg tłoczny i przepompownia ścieków, powiązane z oczyszczalnią ścieków w Olsztynie-Odrzykoniu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnego źródła energii elektrycznej oraz sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą na bazie energii elektrycznej;
- 6) łączność przewodowa i bezprzewodowa w oparciu o sieci i urządzenia telekomunikacyjne tworzące system;
- 7) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach terenu,
  - b) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach terenu.

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 13. 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

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

- 1) szerokość frontu działki: do 8 m;
- 2) powierzchnia działki: do 0,0064 ha;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 70-110°.

**Rozdział 3.  
Przepisy końcowe**

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0,01%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Olsztyn

**Janusz Konieczny**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/227/13  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 17 września 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego fragment kompleksów lasów państwowych w gminie Olsztyn, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Inwestycją z zakresu infrastruktury technicznej, należącą do zadań własnych gminy, zapisaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego fragment kompleksów lasów państwowych w gminie Olsztyn, jest budowa przepompowni ścieków, wchodzącej w zakres inwestycji celu publicznego – zadania pn. budowa kanalizacji sanitarnej wraz z odwodnieniem w miejscowości Olsztyn - Odrzykoń.

2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Olsztyn ustala, że zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego fragment kompleksów lasów państwowych w gminie Olsztyn, inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej, należąca do zadań własnych gminy, będzie realizowana przez Gminę Olsztyn i finansowana z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn, ze środków Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich oraz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.




# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 października 2013 r.

Poz. 6065

Elektronicznie podpisany przez:  
KRZYSZTOF NOWAK:  Urząd Wojewódzki  
Data: 2013-10-08 08:09:47



### UCHWAŁA NR XXV/233/13 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 2 października 2013 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Olsztynie, przy drodze krajowej nr 46**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr XI/104/11 Rady Gminy Olsztyn z dnia 29 grudnia 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, uchwala się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr ewid. 235 obr. Olsztyn, położoną przy drodze krajowej nr 46 w Olsztynie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku.

§ 2. 1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 2 000, 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, zgodnie z Uchwałą Nr XI/104/11 Rady Gminy Olsztyn z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi 1,0780 ha.

§ 4. 1. Część tekstowa planu składa się z:

- 1) przepisów ogólnych rozdziału 1;
- 2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
- 3) przepisów końcowych rozdziału 3.
  2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.
  3. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów:
  - a) teren zabudowy usługowej, oznaczony graficznie na rysunku planu kolorem oraz symbolem literowym – U,
  - b) teren drogi publicznej – lokalnej, oznaczony graficznie na rysunku planu kolorem oraz symbolem literowym – KD (L),
  - c) teren obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu kolorem szarym oraz symbolem literowym – KP;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 6. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) 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; do usług nie zalicza się sprzedaży paliw (stacji paliw), handlu odpadami i złomem, wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostaw wody, gospodarowania ściekami i odpadami; charakter usług może być zróżnicowany, wyspecjalizowany, wieloprofilowy;
- 5) drobnej działalności produkcyjnej i magazynowej - należy przez to rozumieć przetwórstwo przemysłowe, produkcję, transport i gospodarkę magazynową, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; do działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej nie zalicza się: rolnictwa, górnictwa, przetwarzania odpadów, złomu i ich składowania;
- 6) 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;
- 7) 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 (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), 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;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;

- 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;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy zabudowy takie jak: okapy, wejścia (schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne), jak również przez obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś – elementy obsługi komunikacyjnej, parkingi, itp.;
- 11) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym, w dowolnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 12) szyldzie - należy przez to rozumieć nośnik reklamy umieszczony na istniejącym obiekcie budowlanym, o powierzchni tablicy reklamowej do 2 m<sup>2</sup> w rzucie na płaszczyznę pionową;
- 13) zieleni o charakterze izolacyjnym - należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie uciążliwościom powodowanym przez hałas, wibracje, pyły, wonie, światło itp., lub zmniejszenie ich natężenia.

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

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

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

- 1) teren zabudowy usługowej – U;
- 2) teren drogi publicznej – lokalnej – KD (L);
- 3) teren obsługi komunikacji – KP.

§ 8. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem mieszczą się obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) towarzyszące usługom oraz drobnej działalności produkcyjnej i magazynowej obiekty administracyjne, socjalne, magazynowe, gospodarcze, garażowe, parkingi, place manewrowe, rozładunkowe;
- 2) obiekty budowlane i urządzenia techniczne integralnie związane z drogami publicznymi, zieleń przydrożna lub o charakterze izolacyjnym;
- 3) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 4) obiekty małej architektury i tereny zieleni.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem mieści się uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 9. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U, mieszczą się:

- 1) usługi;
- 2) drobna działalność produkcyjna i magazynowa.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu U dopuszcza się:

- 1) połączenie funkcji, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 2);
- 2) elementy obsługi komunikacyjnej.



3. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu U:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) minimalna - 0,005,
  - b) maksymalna – 1,20;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: maksymalnie 30 %;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4: minimalnie 30 %;
- 4) dla obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, itp. ustala się:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,8,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%,
  - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 5%,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi publicznej, w odległości 25 m od południowo-wschodniej granicy i 6 m od zachodniej granicy terenu U;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczona w kondygnacjach nadziemnych: min. 1; max. 3,
  - b) mierzona w metrach nad poziomem terenu:
    - 7 m - 12 m w przypadku obiektu z dachem stromym,
    - 4 m - 10 m w przypadku obiektu z dachem płaskim;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:
  - a) 4 m - 8 m nad poziomem terenu w przypadku obiektu z dachem stromym,
  - b) 4 m - 10 m nad poziomem terenu w przypadku obiektu z dachem płaskim;
- 8) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: do 45°,
  - b) układ połaci dachowych: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
  - c) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły względem południowo-zachodniej granicy obszaru objętego planem;

4. Ustala się zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu, szczególne warunki ich dotyczące oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów, które wymagają ochrony przed hałasem, w szczególności zaś – zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) obiektów tymczasowych, nie będących zapleczem budowy;
- 2) powiązanie poszczególnych, odrębnych obiektów kwalifikujących się do zabudowy, np. elementami architektonicznymi w taki sposób, aby w odbiorze stanowiły całość pod względem przestrzennym;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2 dotyczy więcej niż 2 obiektów;
- 4) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch zespołów zabudowy, o których mowa w pkt 2;
- 5) w zakresie usytuowania budynków względem granicy działki budowlanej, poza sytuacjami uregulowanymi w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2010 r. Nr

- 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami), dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od wspólnej granicy działek budowlanych, których przeznaczenie jest takie samo;
- 6) zagospodarowanie działki budowlanej lub terenu w sposób zapewniający realizację wszelkich potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej z obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
  - 7) przesłonięcie miejsc magazynowania, składowania i do nich podobnych, które nie są zlokalizowane w budynku (np. elementami architektonicznymi), szczególnie od strony południowej i wschodniej, tj. eksponowanych z drogi publicznej - krajowej;
  - 8) odseparowanie od sąsiednich działek budowlanych użytkowanych dla funkcji mieszkalnej, zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel;
  - 9) szerokość pasa zieleni o charakterze izolacyjnym, o której mowa w pkt 8, nie może być mniejsza niż 4 m;
  - 10) wprowadzenie podziałów kompozycyjnych elewacji frontowej budynku, której długość przekracza 20 m;
  - 11) powierzchnia użytkowa obiektu służącego drobnej działalności produkcyjnej i magazynowej nie może przekraczać 200 m<sup>2</sup>;
  - 12) w granicach działki budowlanej może znajdować się nie więcej niż jeden szyld związany z działalnością prowadzoną w jej granicach;
  - 13) zakaz umieszczania szyldów:
    - a) w sposób przesłaniający okna budynków,
    - b) na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną oraz na dachach innych obiektów;
  - 14) nie dopuszcza się informacji wizualnej w formie świetlnej, o zmiennej treści;
  - 15) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania;
  - 16) drogi w formie sięgacza winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów samochodowych;
  - 17) ścieżkę rowerową należy oddzielić od ciągów komunikacji pieszej;
  - 18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 0,4000 ha, przy czym zapis ten nie dotyczy działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

**§ 10.** 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu drogi publicznej – lokalnej, oznaczonego symbolem KD (L), mieści się ulica klasy technicznej L (lokalna), o szerokości w liniach rozgraniczających - 15 m.

2. Ustala się następujące zasady i szczególne warunki odnoszące się do zagospodarowania terenu:

- 1) w programie funkcjonalnym należy przewidzieć odwodnienie;
- 2) ścieżkę rowerową należy oddzielić od ciągów komunikacji pieszej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy.

**§ 11.** 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem KP, mieszczą się elementy komunikacji, np. plac, parking.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

**§ 12.** Ustala się dodatkowe, ogólne zasady z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem:

- 1) lokalizacja obiektów nie może przesłaniać widoku zamku olsztyńskiego z drogi publicznej – krajowej;
- 2) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć maksymalnej wysokości ustalonej w planie dla zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) charakterystyczne parametry i formę ogrodzenia:
  - a) wysokość – do 1,7 m nad poziomem terenu,

- b) co najmniej 80% powierzchni ogrodzenia, mierzonej po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, stanowić ma siatka ogrodzeniowa, elementy systemowe ogrodzenia panelowego lub inne elementy ażurowe,
- c) wz. rodzaju materiałów budowlanych – zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych służących reklamie, w tym urządzeń reklamowych, innych nośników reklamowych, a także nośników informacji wizualnej, w jakiegokolwiek postaci i formie, za wyjątkiem szyldów w terenie U.

## **Oddział 2.**

### **Szczegółne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

- 1) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 2) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 3) wymogami bezpieczeństwa pożarowego przy granicy lasu.

2. Szczegółne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z:

- 1) 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. Woj. Śl. z 2010 r. Nr 113 poz. 1818), w zakresie dotyczącym obszaru „B” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;
- 2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Woj. Śl. z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- 3) przepisów odrębnych z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

## **Oddział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) tereny w granicach obszaru objętego planem nie należą do wymagających ochrony przed hałasem, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późniejszymi zmianami);
- 2) oddziaływanie prowadzonych działalności, polegające w szczególności na wprowadzaniu gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzaniu pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz.150 z późniejszymi zmianami), do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 3) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem o wielkościach wskaźników przekraczających dopuszczalne wartości określone w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późniejszymi zmianami), w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi;
- 4) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni, o których mowa w pkt 3, do poziomów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne;
- 5) 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, po jej realizacji;

- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła i rozwiązania techniczne;
- 7) zasadę unikania lub ograniczania emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenia tzw. niskiej emisji, w szczególności poprzez wykorzystywanie do ogrzewania obiektów energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych, odpowiedni dobór rozwiązań technicznych;
- 8) nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 9) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 391 z późniejszymi zmianami), w szczególności - urządzone miejsce do czasowego magazynowania (przechowywania lub gromadzenia) odpadów;
- 10) zachowanie drzew w ilości maksymalnej możliwej do uzyskania uwzględniając możliwości techniczne;
- 11) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach;
- 12) zakaz lokalizacji 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami);
- 13) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

#### **Oddział 4.**

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

**§ 15.** W zakresie systemów infrastruktury technicznej określa się układ sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz warunki powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) ustala się budowę, z uwzględnieniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, sieci wodociągowej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 2) ustala się budowę sieci kanalizacji sanitarnej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 3) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późniejszymi zmianami) oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 1 uchwały,
- 4) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej, w tym - w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 5) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 6) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz sieci telekomunikacyjnych, zapewniających łączność przewodową i bezprzewodową, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;
- 7) ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych;
- 8) ustala się ogólną zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią;
- 9) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach niż wyznaczone zgodnie z pkt 8 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie, przeznaczenia terenu.

## Oddział 5.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się co następuje:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym zapewnia:
  - a) dostęp do drogi publicznej - krajowej (głównej ruchu przyspieszonego), oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-DK, graniczącej z obszarem objętym planem, poprzez skrzyżowanie z projektowaną drogą publiczną - lokalną - KD (L),
  - b) włączenie do drogi publicznej – krajowej w postaci skrzyżowania typu Sc (skrzyżowanie skanalizowane) lub Sp (skrzyżowanie tylko na prawe skrety) w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 1999 r. nr 43 poz. 430 z późniejszymi zmianami), z zastrzeżeniem art. 9 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, ustalonej przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2013r. poz. 260, z późniejszymi zmianami),
  - c) warunki do kontynuacji układu komunikacyjnego poza obszarem objętym planem;
- 2) podstawowy układ komunikacyjny na obszarze objętym planem składa się z odcinka projektowanej drogi publicznej;
- 3) dopuszcza się uzupełnienie układu komunikacyjnego o drogę lub drogi wewnętrzne, jak również elementy komunikacji pieszej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

2. Ustala się wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk postojowych w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce lub stanowisko postojowe przypadające na:
  - a) 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą odbiorcy usług lub powierzchni sprzedaży;
  - b) 1 stanowisko obsługi odbiorcy usług w gabinecie lekarskim, fryzjerskim, kosmetycznym, itp.,
  - c) 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) 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 postojowych;
- 3) jeśli dla określonego rodzaju działalności wskaźnik miejsc postojowych nie został określony, należy ilość miejsc lub stanowisk postojowych określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk postojowych:

- 1) parking terenowy otwarty,
- 2) garaż wbudowany w budynek,
- 3) garaż samodzielny wielopoziomowy,
- 4) garaż samodzielny jednopozziomowy przeznaczony do przechowywania min. 3 pojazdów samochodowych,
- 5) dopuszcza się parkingi podziemne.

## Oddział 6.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. Na terenie objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. 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 (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).

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

- 1) szerokość frontu działki: minimalnie - 40 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,4000 ha – 0,9900 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 80° -100°.

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

5. Ustala się parametry działek służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość frontu działki: 5 m – 20 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,0020 - 0,0200 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 80° -100°.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/233/13  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 2 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Olsztynie, przy drodze krajowej nr 46, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Olsztyn ustala, że zapisane w ww. planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez Gminę Olsztyn i finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn,
  - 2) ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
  - 3) z innych źródeł.
2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.






# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 października 2013 r.

Poz. 6066

Elektronicznie podpisany przez:  
KRZYSZTOF NOWAK:  Urząd Wojewódzki  
Data: 2013-10-08 08:10:02



## UCHWAŁA NR XXV/234/13 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 2 października 2013 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego i u podnóża zamku olsztyńskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr XIV/125/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 maja 2012r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, uchwala się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony w Olsztynie, w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego i u podnóża zamku olsztyńskiego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku.

**§ 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, zgodnie z Uchwałą Nr XIV/125/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 maja 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 5,0000 ha.

**§ 4. 1.** Część tekstowa planu składa się z:

1) przepisów ogólnych rozdziału 1;

2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;

3) przepisów końcowych rozdziału 3.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole terenów - literowe oraz numery porządkowe:
  - a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone graficzne na rysunku planu kolorem oraz symbolem literowym i cyfrowym – 1 ZP, 2 ZP,
  - b) tereny komunikacji, oznaczone graficzne na rysunku planu kolorem oraz symbolem literowym i cyfrowym – 1 KP, 2 KP,
  - c) teren ciągu pieszego, oznaczony graficznie na rysunku planu kolorami oraz symbolem literowym – KX.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) 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;
- 5) 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 (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyżej położonego punktu dachu obiektu;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym, w dowolnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 9) szyldzie - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy umieszczony na istniejącym obiekcie budowlanym, o powierzchni tablicy reklamowej do 2 m<sup>2</sup> w rzucie na płaszczyznę pionową.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem**  
**Oddział 1.**

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

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

- 1) tereny zieleni urządzonej – 1 ZP, 2 ZP;
- 2) tereny komunikacji – 1 KP, 2 KP;
- 3) teren ciągu pieszego – KX.

§ 8. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem mieszczą się obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określönemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 2) nośniki informacji wizualnej, o których mowa w § 12 pkt 5 uchwały, obiekty małej architektury i do nich podobne.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem mieści się uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 9. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1 ZP i 2 ZP, mieszczą się:

- 1) zieleń urządzona i parkowa, w tym - o charakterze leśnym;
- 2) szlaki komunikacyjne – aleje i ścieżki piesze, ścieżki rowerowe;
- 3) urządzone i wyposażone miejsca służące do urządzania pikników, odpoczynku, zabaw itp., w tym – obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów 1 ZP i 2 ZP dopuszcza się terenowe urządzenia służące do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi, nie kryte, nie mieszczące się w budynku.

3. Ustala się zasady odnoszące się do zagospodarowania terenów i szczególne warunki ich dotyczące:

- 1) szerokość ścieżki pieszej – nie mniej niż 2 m;
- 2) szerokość ścieżki rowerowej – nie mniej niż 4 m;
- 3) długość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż 500 m;
- 4) zakaz lokalizacji parkingów dla pojazdów samochodowych w granicach terenów;
- 5) powierzchnia miejsca służącego do urządzania pikników, odpoczynku, zabaw itp., – nie mniej niż 35 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 0,005;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 0,5 %, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 60 %;
- 4) powierzchnia pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy w rozumieniu planu, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie - 50 m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 5 m;

- 6) wysokość zabudowy liczona w kondygnacjach nadziemnych: 1 kondygnacja;
- 7) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: 20 - 45°,
  - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy.

§ 10. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów komunikacji, oznaczonych symbolami 1 KP i 2 KP, mieszczą się:

- 1) parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów;
- 2) drogi wewnętrzne, place manewrowe itp.;
- 3) tereny zieleni.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu 2 KP dopuszcza się jeden obiekt, który mieści jedną lub więcej spośród następujących funkcji:

- 1) drobne usługi w zakresie wypożyczania sprzętu rekreacyjnego i sportowego;
- 2) przechowywanie sprzętu rekreacyjnego i sportowego;
- 3) nadzór nad parkiem i parkingiem;
- 4) sanitariaty.

3. Ustala się zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów i szczególne warunki ich dotyczące:

- 1) w granicach terenu 1 KP ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zabudowę terenu 2 KP dopuszcza się w formie obiektu, o którym mowa w ust. 2;
- 3) zabudowę należy lokalizować w granicach terenu 2 KP, w odległości nie większej niż 10 m od wspólnej granicy terenów 1 KP i 2 KP i równocześnie w odległości nie większej niż 10 m od wspólnej granicy terenów 2 KP i 2 ZP;
- 4) zabudowę należy usytuować dłuższą elewacją prostopadle do wspólnej granicy terenów 1 KP i 2 KP,
- 5) nakaz zasłonięcia i zamaskowania zabudowy od strony północnej (kierunek obserwacji z drogi publicznej), w następujący sposób:
  - a) z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu lub rodzimych gatunków drzew i krzewów,
  - b) z wykorzystaniem elementów ukształtowania terenu (np. skarpa);
- 6) rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy – kamień wapienny, drewno, ceramika;
- 7) kolorystyka zabudowy nie może kontrastować z tłem w postaci drzewostanu;
- 8) ustala się, że w granicach działki budowlanej może znajdować się nie więcej niż jeden szyld związany z działalnością prowadzoną w granicach terenów;
- 9) nie dopuszcza się informacji wizualnej w formie świetlnej, o zmiennej treści;
- 10) wykorzystanie istniejącego drzewostanu, szczególnie wzdłuż zachodniej granicy terenu 2 KP, do podziału przestrzeni zespołu parkingów w terenach 1 KP i 2 KP na co najmniej dwie części, z zachowaniem powiązań komunikacyjnych pomiędzy nimi;
- 11) utrzymanie nie mniej niż 30 % powierzchni terenu 2 KP w formie terenu biologicznie czynnego z istniejącym drzewostanem.

4. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) nie więcej niż 0,05,

- b) dla działek służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej oraz obiektowi, o którym mowa w ust. 2: dopuszcza się maksymalnie 0,5;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) nie więcej niż 5%, z zastrzeżeniem pkt 3,
- b) dla działek służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej oraz obiektowi, o którym mowa w ust. 2: dopuszcza się maksymalnie 50%, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) powierzchnia obiektu, o którym mowa w ust. 2, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie 100 m<sup>2</sup>;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) terenu 1 KP: minimum 10 %,
- b) terenu 2 KP: minimum 30 %, z wyjątkiem działek służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej oraz obiektowi, o którym mowa w ust. 2;
- 5) wysokość obiektu, o którym mowa w ust. 2, mierzona w metrach nad poziomem terenu: min. 2,5 m; max. 4 m;
- 6) wysokość obiektu, o którym mowa w ust. 2, liczona w kondygnacjach nadziemnych: 1 kondygnacja;
- 7) geometria dachu obiektu, o którym mowa w ust. 2: dach płaski.

5. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w granicach terenu 1 KP i 2 KP:

- 1) 0,2500 ha,
- 2) dopuszcza się 0,0200 ha w odniesieniu do działki służącej obiektowi, o którym mowa w ust. 2.

6. Zapisy ust. 5 nie dotyczą działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

**§ 11. 1.** Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KX, mieści się główny pieszy szlak komunikacyjny.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu KX dopuszcza się rowerowy szlak komunikacyjny, terenowe urządzenia służące do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi, nie kryte, nie mieszczące się w budynku.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

**§ 12.** Ustala się dodatkowe, ogólne zasady z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem:

- 1) wykorzystanie istniejącego drzewostanu, z uwzględnieniem ekspozycji zamku olsztyńskiego, szczególnie w odniesieniu do południowej części obszaru objętego planem;
- 2) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć maksymalnej wysokości ustalonej w planie dla zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie w formie rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów w terenach 1 KP i 2 KP;
- 5) gabaryty nośników informacji wizualnej, niebędących znakiem drogowym lub nośnikiem reklamowym:
- a) wysokość – do 2 m npt.,
- b) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę poziomą – do 1 m<sup>2</sup>,
- c) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę pionową – do 2 m<sup>2</sup>.

## **Oddział 2.**

### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

- 1) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 2) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 3) wymogami bezpieczeństwa pożarowego przy granicy lasu.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z:

- 1) 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. Woj. Śl. z 2010 r. Nr 113 poz. 1818), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;
- 2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Woj. Śl. z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- 3) przepisów odrębnych z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami).

## **Oddział 3.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 14. 1. Ochrona prawna dotyczy całego obszaru objętego planem, będącego częścią:

- 1) układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyn z rynkiem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/23;
- 2) obszaru potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych.

2. Zgodne z planem - zabudowa i zagospodarowanie terenów w granicach obszaru objętego planem, wymagają uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

## **Oddział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) tereny w granicach obszaru objętego planem nie należą do wymagających ochrony przed hałasem, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późniejszymi zmianami);
- 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem o wielkościach wskaźników przekraczających dopuszczalne wartości określone w przepisach odrębnych z zakresu Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późniejszymi zmianami), w sposób uniemożliwiający przedostawanie zanieczyszczeń do wód lub do ziemi;
- 3) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni, o których mowa w pkt 2, do poziomów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ustawy - Prawo wodne;
- 4) 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, po jej realizacji;
- 5) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła i rozwiązania techniczne;

- 6) zasadę unikania lub ograniczania emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenia tzw. niskiej emisji, w szczególności poprzez wykorzystywanie do ogrzewania obiektów energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych, odpowiedni dobór rozwiązań technicznych;
- 7) nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 8) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2012 r. poz. 391 z późniejszymi zmianami);
- 9) zachowanie drzew w ilości maksymalnej możliwej do uzyskania uwzględniając możliwości techniczne;
- 10) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

### **Oddział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 16. 1.** W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się co następuje:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem składa się z drogi lub dróg wewnętrznych oraz innych elementów komunikacji, w tym – pieszej i rowerowej;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewnia dostęp do drogi publicznej - krajowej (głównej ruchu przyspieszonego), z wykorzystaniem istniejących zjazdów, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2013r., poz. 260 z późniejszymi zmianami).

2. Ustala się sposób realizacji miejsc postojowych - parking dla pojazdów samochodowych terenowy otwarty.

### **Oddział 6.**

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

**§ 17.** W zakresie systemów infrastruktury technicznej określa się układ sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz warunki powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci wodociągowej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 2) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 3) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie dostawy wody, gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2 pkt 1 uchwały,
- 4) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej, w tym - w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 5) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 6) dopuszcza się budowę lub rozbudowę urządzeń oraz sieci telekomunikacyjnych, zapewniających łączność przewodową i bezprzewodową, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;
- 7) ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych;
- 8) ustala się ogólną zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią;
- 9) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach niż wyznaczone zgodnie z pkt 8 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie, przeznaczenia terenu.

**Oddział 7.****Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 18.** 1. Na terenie objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III, Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).

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

- 1) szerokość frontu działki: 50 – 150 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,2500 – 4,8000 ha, za wyjątkiem działek służących obiektom infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną powierzchnię - 0,0200 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 70-110°.

**Rozdział 3.****Przepisy końcowe**

**§ 19.** Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 % dla każdego z terenów mieszczących się w granicach obszaru objętego planem.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/234/13  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 2 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego i u podnóża zamku olsztyńskiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Olsztyn ustala, że zapisane w ww. planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez Gminę Olsztyn i finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn,
- 2) ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
- 3) z innych źródeł.


2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 27 czerwca 2014 r.

Poz. 3518

Elektronicznie podpisany przez:  
KRZYSZTOF NOWAK:  Urząd Wojewódzki  
Data: 2014-06-27 07:54:38



## UCHWAŁA NR XXX/283/14 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 17 czerwca 2014 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29, art. 34 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą Nr XI/105/11 Rady Gminy Olsztyn z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu,

#### uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Polnej w Olsztynie, zwany dalej "planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku.

**§ 2. 1.** Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 500, 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, zgodnie z Uchwałą Nr XI/105/11 Rady Gminy Olsztyn z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 0,2000 ha.

**§ 4. 1.** Część tekstowa planu składa się z:

- 1) przepisów ogólnych rozdziału 1;
- 2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
- 3) przepisów końcowych rozdziału 3.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające teren;
- 3) oznaczenie graficzne oraz symbol terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu kolorem oraz symbolem literowym – MN,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 6.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, pokrywający się z obszarem objętym planem;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, o charakterze infrastrukturalnym względem funkcji mieszkaniowej, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; 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, sprzedaży paliw (stacji paliw), handlu odpadami i złomem, gospodarowania ściekami i odpadami;
- 5) 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;
- 6) 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 (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami), 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;
- 7) 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, przy czym przez powierzchnię całkowitą budynku należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych nadziemnych kondygnacji budynku;

- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określoną planem linię ograniczającą możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy zabudowy takie jak: okapy, wejścia (schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne), jak również przez obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 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;
- 10) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym, w dowolnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 11) szyldzie - należy przez to rozumieć nośnik reklamy umieszczony na istniejącym obiekcie budowlanym, o powierzchni tablicy reklamowej do 2 m<sup>2</sup> w rzucie na płaszczyznę pionową.

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

#### **Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenua także szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego terenu MN, mieszczą się budynki mieszkalne jednorodzinne.

3. W ramach przeznaczenia terenu MN dopuszcza się:

- 1) połączenie funkcji mieszkalnej z usługami podstawowymi;
- 2) obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub służące usługom podstawowym, oraz obiekty do nich podobne;
  - b) obiekty budowlane i urządzenia techniczne integralnie związane z drogami;
  - c) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
  - d) obiekty małej architektury, tereny zieleni, miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 8. 1. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu MN:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi publicznej – ulicy Polnej, w odległości 10 m od zachodniej granicy terenu MN;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,5, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej, mieszczących się w definicji zabudowy, ustala się:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,8,

- b) wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 80%,
  - c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5%;
- 6) maksymalna powierzchnia pojedynczego budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego funkcji mieszkalnej lub usługom podstawowym, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku, innego niż wymienione w pkt 6, nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup>;
- 8) poziom posadzki przyziemia budynku – nie więcej niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu albo okapu zabudowy:
- a) budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego funkcji mieszkalnej lub usługom podstawowym - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3,5 m nad poziomem terenu,
  - b) obiektu innego niż wymienione w lit. a):
    - z dachem stromym - nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
    - z dachem płaskim - nie więcej niż 7 m nad poziomem terenu;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego funkcji mieszkalnej lub usługom podstawowym - jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
  - b) budynku innego niż wymienione w lit. a) - nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9 m nad poziomem terenu;
- 11) geometria dachu obiektu:
- a) kąt nachylenia połaci dachowych: 30 - 45°,
  - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie, a w przypadku budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego funkcji mieszkalnej lub usługom podstawowym - również jednospadowe,
  - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromeego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy,
  - e) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b), powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 12) wymagania w zakresie rodzaju materiałów budowlanych pokrycia dachów – ceramiczne lub imitujące taki rodzaj pokrycia;
- 13) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk postojowych w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca lub stanowiska postojowe przypadające na 1 mieszkanie,
  - b) minimum 1 miejsce lub stanowisko postojowe przypadające na:
    - 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą odbiorcy usług podstawowych lub powierzchni sprzedaży,
    - 1 stanowisko obsługi odbiorcy usług podstawowych, np. w gabinecie lekarskim, fryzjerskim, kosmetycznym, itp.
    - 2 osoby zatrudnione;
- 14) w przypadku łącznego wystąpienia wskaźników, o których mowa w pkt 13, dotyczących tego samego rodzaju użytkowników, należy przyjąć ten ze wskaźników, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk postojowych;
- 15) jeśli dla określonego rodzaju działalności wskaźnik, odnoszący się do ilości miejsc lub stanowisk postojowych nie został określony, należy ich ilość określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;

16) ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk postojowych:

- a) parking terenowy otwarty,
- b) garaż wbudowany w budynek,
- c) garaż samodzielny jednopiętrowy,
- c) dopuszcza się realizację miejsc lub stanowisk postojowych pod poziomem terenu;

17) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych o wysokości przekraczającej 2,2 m nad poziomem terenu;

18) charakterystyczne parametry i forma ogrodzenia frontu działki:

- a) wysokość – do 1,7 m nad poziomem terenu,
- b) co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia, mierzonej po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, stanowić mają elementy ażurowe, z wyłączeniem elementów z betonowych prefabrykatów.

2. Ustala się zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu MN i szczególne warunki ich dotyczące:

1) usługi podstawowe dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane, tj. jako część budynku mieszkalnego;

2) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
- b) obiektów oraz zagospodarowania terenu dla potrzeb składów lub baz transportowych, budowlanych, sprzętowych i do nich podobnych,
- c) obiektów tymczasowych, nie będących zapleczem budowy,
- d) nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów;

3) zakaz sytuowania budynków gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących funkcji mieszkalnej lub usługom podstawowym w taki sposób, aby tworzyły one wyznaczoną linię zabudowy wzdłuż drogi;

4) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem, że łączna długość zabudowanej w ten sposób granicy z sąsiednią działką budowlaną nie będzie większa niż 30% długości tej granicy;

5) nakaz zagospodarowania działki budowlanej, użytkowanej dla potrzeb działalności z zakresu usług podstawowych, w sposób zapewniający realizację wszelkich potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej z obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;

6) odseparowanie działki budowlanej, użytkowanej dla potrzeb działalności z zakresu usług podstawowych, zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem, spełniającym taki sam cel, od sąsiednich działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej;

7) obiekty infrastruktury technicznej mieszczące się w definicji zabudowy należy lokalizować w sposób zapewniający bezpośrednią lub pośrednią dostępność z pasa drogowego;

8) odtworzenie obiektu kultu religijnego z dopuszczeniem:

- a) zmiany miejsca lokalizacji obiektu w granicach terenu, w sposób zapewniający dostępność pieszą z pasa drogowego drogi publicznej lub innego obszaru ogólnodostępnego,
- b) użycia wyrobów budowlanych innych niż użyte pierwotnie;

9) dopuszcza się usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 7 i 8, poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. z 2013 r., poz. 260 z późniejszymi zmianami);

10) w granicach działki budowlanej, gdzie przewiduje się usługi podstawowe, może znajdować się nie więcej niż jeden szyld związany z działalnością mieszczącą się w ramach przeznaczenia terenu;

11) zakaz umieszczania szyldów:

- a) w sposób przesłaniający okna budynków,

b) na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną;

- 12) parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania;
- 13) drogi w formie sięgacza winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów samochodowych.

**§ 9.** Ustala się dodatkowe, ogólne zasady z zakresu ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, jak również minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem:

- 1) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć maksymalnej wysokości ustalonej w planie dla zabudowy, za wyjątkiem:
    - a) obiektów, co do których plan stanowi inaczej,
    - b) obiektów infrastruktury technicznej;
  - 2) gabaryty nośników znaków informacyjnych:
    - a) wysokość – do 2 m nad poziomem terenu,
    - b) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę poziomą – do 1 m<sup>2</sup>,
    - c) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę pionową – do 2 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 0,0700 ha,
- przy czym zapis ten nie dotyczy działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

## **Oddział 2.**

### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów**

#### **oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

- 1) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 2) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z:

- 1) 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), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;
- 2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. 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).

## **Oddział 3.**

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

**§ 11.** W zakresie systemów infrastruktury technicznej określa się układ sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz warunki powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, z uwzględnieniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, sieci wodociągowej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 3) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 18 lipca



2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2012 r., poz. 145 z późniejszymi zmianami) oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późniejszymi zmianami), dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 pkt 1 uchwały, w szczególności - z wyłączeniem oczyszczalni i urządzeń z drenażem rozsączającym,

- 4) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej, w powiązaniu z siecią będącą elementem układu zewnętrznego;
- 6) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz sieci telekomunikacyjnych, zapewniających łączność przewodową i bezprzewodową, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;
- 7) ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych;
- 8) ustala się ogólną zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż szlaków komunikacyjnych i poza jezdnię;
- 9) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach niż wyznaczone zgodnie z pkt 8 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie, przeznaczenia terenu.

**§ 12.** W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się szlaki komunikacyjne takie jak - droga wewnętrzna lub ciąg pieszo-jezdny, które tworzyć będą układ komunikacyjny;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewnia ulica Polna - droga publiczna (lokalna).

#### **Oddział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MN przyporządkowuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jt. Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- 2) oddziaływanie prowadzonych działalności, polegające w szczególności na wprowadzaniu gazów lub pyłów do powietrza, emisji hałasu oraz wytwarzaniu pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz.U. z 2013r., poz.123 z późniejszymi zmianami), do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 3) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem o wielkościach wskaźników przekraczających dopuszczalne wartości określone w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi;
- 4) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni, o których mowa w pkt 3, do poziomów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne;
- 5) 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, po jej realizacji;
- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła i rozwiązania techniczne;

- 7) zasadę unikania lub ograniczania emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenia tzw. niskiej emisji, w szczególności poprzez wykorzystywanie do ogrzewania obiektów energii elektrycznej, energii ze źródeł odnawialnych, odpowiedni dobór rozwiązań technicznych;
- 8) nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 9) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 z późniejszymi zmianami) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w szczególności - urządzone miejsce do czasowego magazynowania (przechowywania lub gromadzenia) odpadów;
- 10) zachowanie drzew w ilości maksymalnej możliwej do uzyskania uwzględniając możliwości techniczne;
- 11) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych;
- 12) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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 (jt. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późniejszymi zmianami).

### **Oddział 5.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych**

##### **planem miejscowym**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2014 r., poz. 518).

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 14 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 0,0700 ha;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 70-110°.

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

5. Ustala się parametry działek służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość frontu działki: 5 m – 20 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,0020 - 0,0500 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 70° -110°.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0,01 % dla terenu MN.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

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

Przewodniczący Rady

**Janusz Konieczny**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/283/14  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 17 czerwca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Olsztyn ustala, że zapisane w ww. planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez Gminę Olsztyn i finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn,
- 2) ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
- 3) z innych źródeł.

2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 lipca 2015 r.

Poz. 3753

Elektronicznie podpisany przez:  
IWONA ANDRUSZKIEWICZ, SAŁKI URZĄD WOJEWÓDZ  
Data: 2015-07-08 12:41:58



### UCHWAŁA NR V/55/15 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 23 czerwca 2015 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica

Na podstawie art. 18 ust. 2. pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 9, 10, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.)

#### Rada Gminy Olsztyn uchwala:

##### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu o nie naruszeniu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku z późn. zm. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn obejmujący obszar działki nr ewid. 1303/17 położonej przy ul. Mstowskiej w Olsztynie.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem”, obejmuje obszar działki nr ewid. 1303/17 położonej w miejscowości Olsztyn w gminie Olsztyn, przy ul. Mstowskiej.

2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni około 0,3012 ha, określono na rysunku planu.

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

2. Pozostałymi, integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady 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;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

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

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

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

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

- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w rozdziale 3., obowiązujące dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, obejmujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, sposób realizacji miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 3) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4., obejmujące m.in. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole identyfikujące i oznaczenia definiujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - a) teren usług handlu - **UH**,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę gminy Olsztyn;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione przepisy ustaw i innych aktów prawnych obowiązujące na dzień uchwalenia planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub projektowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania dominujący na danym terenie, któremu podporządkowane są inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu, który wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalenie planu określające linię ograniczającą przestrzeń lokalizacji budynków oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i dalszych ustaleń planu;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów/budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

- 12) **zabudowie usług handlu** – należy przez to rozumieć – obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, a także obiekty: biurowe, gastronomii, poczty lub telekomunikacji oraz inne ogólnodostępne obiekty przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 13) **reklamie** – należy przez to rozumieć określenie zawarte w przepisie art. 4 pkt 23 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 19 poz. 115 z późn. zmian.);
- 14) **lukarnie** – należy przez to rozumieć obudowane pionowe okno na dachu, doświetlające poddasze;
- 15) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków, należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do najwyżej położonego elementu tego obiektu budowlanego;
- 16) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Oblicza się ją w rzucie pionowym na płaszczyznę poziomą gruntu, przyjmując za podstawę większy obrys kondygnacji przyziemia lub odpowiednio parteru. Do powierzchni zabudowy wlicza się portyki, ganki i werandy. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy podziemnych części budynku oraz takich zewnętrznych części budynku, jak pochylnie samochodowe, studzienki doświetlające okna piwniczne, schody zewnętrzne, tarasy, także takie występy architektoniczne, jak daszki nad wejściami, gzymsy, okapy, wykusze i wszelkie nadwieszania wyższych kondygnacji. Nie potrąca się z powierzchni zabudowy zarówno powierzchni bram, prześwitów, loggii i innych wnęk w budynku, jak również nie uwzględnia się ograniczenia rzutu poziomego kondygnacji wyższych np. przez zastosowanie tarasowej formy;
- 17) **powierzchni całkowitej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą która jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich części budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe. Powierzchnia całkowita każdej kondygnacji mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad. Wnęki i występy dla celów konstrukcyjnych nie są wliczane, jeżeli nie zmieniają powierzchni netto kondygnacji. Kondygnacje przekryte, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających są obliczane z obrysu pokrycia na rzucie poziomym;
- 18) **dach płaski** – dach jedno - lub wielopołaciowy o nachyleniu połąci poniżej 5°;
2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:
- 1) obiekt budowlany, budynek, budowla, budynek mieszkalny, - odpowiadają przepisom i definicjom ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zmian.);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zmian.);
3. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.



## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 6. 1. Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze objętym planem wymaga:

- 1) sytuowania obiektów budowlanych zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) stosowania rozwiązań architektonicznych uwzględniających konieczność ukształtowania przestrzeni, tworzącej harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań: funkcjonalnych, społeczno – gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno – estetycznych;
- 3) harmonijnego wkomponowania nowych elementów w otoczenie z uwzględnieniem ich położenia i ekspozycji;
- 4) stosowania rozwiązań odpowiadających potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 5) realizacji układu komunikacyjnego, zapewniającego obsługę obszaru, w oparciu o dostęp do dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania;
- 6) wykorzystania istniejącej zieleni dla ustalonych w planie sposobów użytkowania terenów.

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

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji reklam:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem znaków drogowych i elementów gminnego systemu informacji;
- 2) dopuszcza się sytuowanie na obiektach reklam wyłącznie w formie, tablic, plansz, i napisów informacyjnych, których maksymalna powierzchnia dla poszczególnych obiektów nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup>;

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

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

- 1) dla ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem wprowadza się:
  - a) nakaz podczyszczenia wód opadowych z terenów utwardzonych przed skierowaniem do odbiornika na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) nakaz gromadzenia i odprowadzenia nieczystości ciekłych, w tym ścieków bytowych i przemysłowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - c) dla ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych ustala się zakaz wprowadzania do ziemi wszelkich ścieków;
  - d) dla ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery nakazuje się stosowanie do wytworzenia ciepła dla celów chłodzenia/wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej w obiektach, nisko emisyjnych źródeł energii.
- 2) dla ochrony przed degradacją lub zniszczeniem próchnicznej warstwy gleby, ustala się, że masy ziemne zdjęte w ramach prowadzonych robót budowlanych, należy rozproszyc po zakończeniu inwestycji na powierzchni terenu, a ich nadmiar zagospodarować do rekultywacji powierzchni ziemi innych terenów niekorzystnie przekształconych.

3) Określa się następujące zasady postępowania z odpadami:

- a) wprowadza się nakaz lokalizacji miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, w celu przewiezienia do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania;
- b) ustala się zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów na obszarze objętym planem;

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

- 1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej;
- 2) nakaz wprowadzenia zieleni niskiej w formie zakrzewień;

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

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

3. Ustala się strefę ochrony archeologicznej „OW” obejmującą cały obszar opracowania.

- 1) w strefie „OW” ochrony archeologicznej w przypadku prac naruszających strukturę gruntu należy zapewnić nadzór archeologiczny zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 9. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej – obszar A ujęcia wody podziemnej Srocko - Olsztyn.

- 1) Na wskazanym terenie obowiązują ograniczenia wynikające z ustanowienia tej strefy:

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

2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują:

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny i obszary górnicze.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 10. 3) Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ulica Lubomirskiego) będącej drogą gminną znajdującej się poza obszarem opracowania.

- 4) Dopuszcza się możliwość powiązania przedmiotowego terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową (ulica Mstowska) będącą drogą powiatową (nr 1043 S) od strony zachodniej znajdującą się poza obszarem opracowania.
- 5) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi wewnętrzne i place manewrowe nie wyznaczone na rysunku planu.

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

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; nowe odcinki sieci o przekroju zabezpieczającym potrzeby przeciwpożarowe należy wyposażyć w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o istniejące i projektowane sieci gazowe;

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących stacji elektroenergetycznych w celu zwiększenia ich mocy, budowę niezbędnych odgałęzień linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 15 kV oraz nowych stacji transformatorowo – rozdzielczych;
- 2) dopuszcza się remont istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 15 kV oraz ich wymianę na linie kablowe podziemne;
- 3) w przypadku realizacji kontenerowych wolno stojących stacji transformatorowych należy je sytuować uwzględniając ich negatywne oddziaływanie na krajobraz oraz maskować wysokimi krzewami o gęstym pokroju w celu wyeliminowania ich negatywnego oddziaływania;
- 4) w zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 12. 1. Na obszarze planu wprowadza się zakaz zmiany sposobu użytkowania, zabudowy i realizacji inwestycji związanych z lokalizacją:

- 1) obiektów o charakterze produkcyjnym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza;
- 2) innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych i mogących powodować pogorszenie warunków mieszkaniowych, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń, w tym drażniących zapachów i odorów;

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

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

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UH – 1500 m<sup>2</sup>;

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

- 1) 30 m – od ulicy Mstowskiej (DP nr 1043 S) dla terenów oznaczonych symbolem UH;
- 2) 25 m – od południa, od ulicy Lubomirskiego dla terenów oznaczonych symbolem UH.

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

- 1) od ulicy Mstowskiej (DP):
  - a) nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 120° – dla terenu oznaczonego symbolem UH;
- 2) od ulicy Lubomirskiego (DG):
  - b) nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 120° – dla terenu oznaczonego symbolem UH;
- 3) ustalenie to nie dotyczy granic działek pokrywających się z granicami obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

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

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem UH, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa biurowa, mieszkaniowa jednorodzinna, magazynowa, zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej w tym droga wewnętrzna, place manewrowe.

2. Ustala się gabaryty projektowanych obiektów budowlanych:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – budynki mieszkalne do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m.

3. Nakłada się obowiązek stosowania dachów:

- 1) płaskich lub dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° – 40°;
- 2) dopuszcza się dachy z naczółkami;
- 3) dopuszcza się lukarny o jednakowym kącie nachylenia połaci, dachy lukarn występujące na jednej połaci niełączące się;
- 4) lico ściany szczytowej lukarn odsunięte od lica ściany zewnętrznej budynku względem której jest usytuowana o min. 60 cm;
- 5) nakazują się kształtowanie okapów dachów jako ciągłych, jednoodcinkowych, nie przerwanych ścianami szczytowymi lukarn;

4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: min. – 0,08; maks. – 0,7;

5. Ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej: max. – 0,40;

6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej na nie mniej niż 40 %;

7. Ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach budynków instalacji i urządzeń budowlanych, reklam i nośników reklam;

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;

9. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu:

- 1) nakaz zaspokojenia w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanego przeznaczenia;
- 2) ustala się nakaz urządzania miejsca do gromadzenia odpadków stałych jako wyodrębnionego obiektu lub wyodrębnionego pomieszczenia w budynku;

10. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną terenu poprzez istniejące zjazdy z ulicy Lubomirskiego znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną poprzez projektowane zjazdy z ulicy Mstowskiej znajdującej się poza obszarem opracowania;

3) ustala się:

- a) nakaz realizacji miejsc parkingowych w 100 % na własnej działce dla istniejących i projektowanych funkcji;

- b) minimum 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz dodatkowo 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
  - c) w przypadku budynków mieszkalnych nie mniej niż 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
11. Dopuszcza się zmianę ukształtowania (niwelację) terenu.

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**

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

2. Przy lokalizacji nowych budynków należy uwzględnić zgodnie z przepisami odrębnymi strefy sanitarne od cmentarzy pokazane orientacyjnie na rysunku planu, poprzez wykluczenie na obszarach objętych tymi strefami możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UH – 30%;

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 19. Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

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

§ 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.

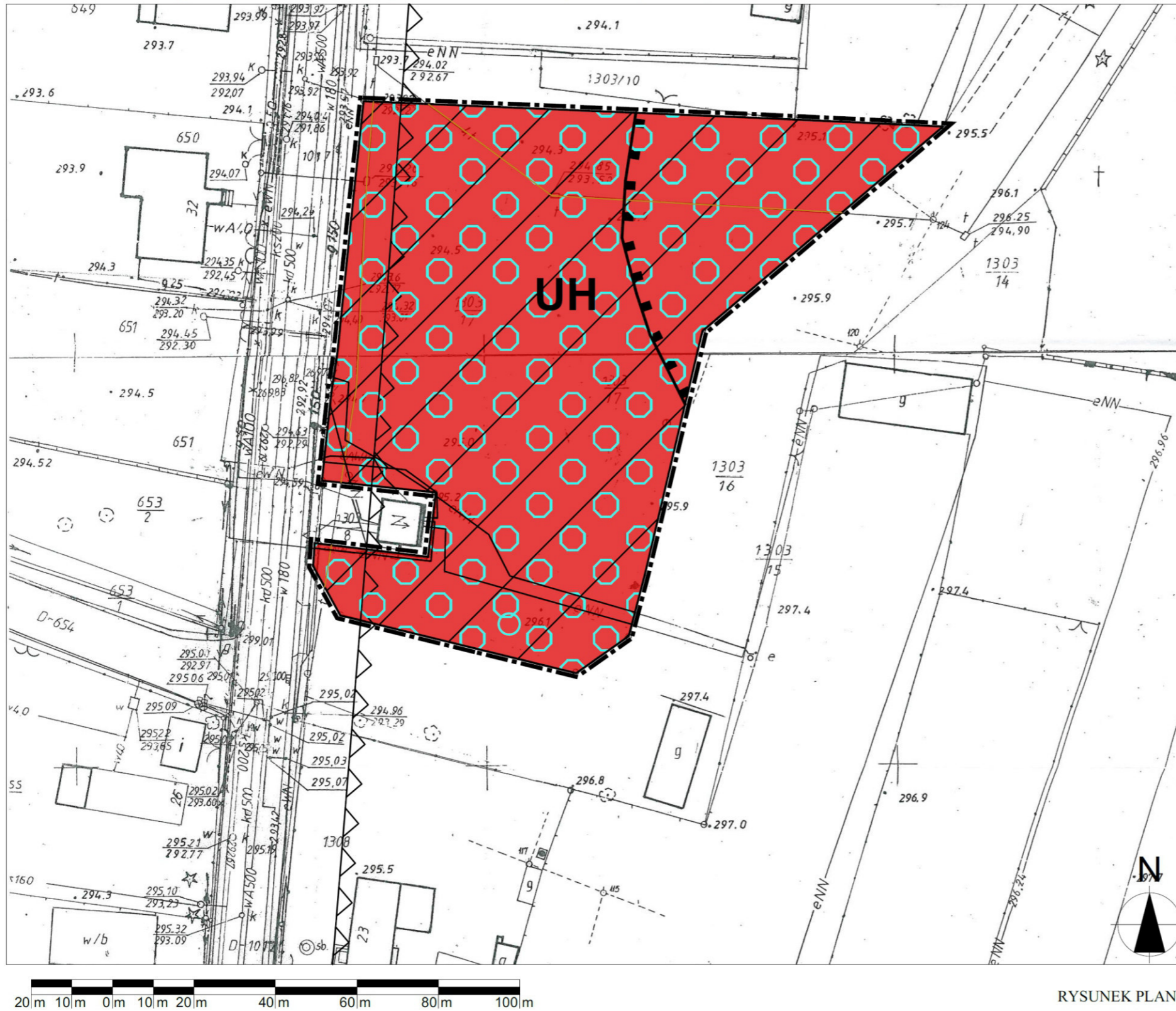
Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**

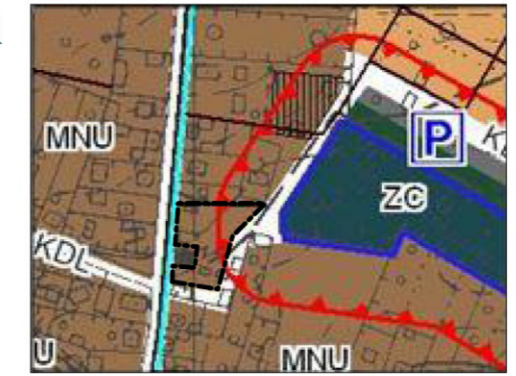


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZLOKALIZOWANEGO W OLSZTYNIE, OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DZIAŁKI NR EW. 1303/17, POŁOŻONEJ PRZY UL. MSTOWSKIEJ

Załącznik nr 1 do uchwały nr V/55/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 23 czerwca 2015 r. SKALA 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN SKALA 1 : 5000  
UCHWAŁA RADY GMINY OLSZTYN NR XXX/284/14 z dn. 17.06.2014r.



## OZNACZENIA



## LEGENDA

### 1. GRANICE PLANISTYCZNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### 2. LINIE ZABUDOWY

- NIENAPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

### 3. OZNACZENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- UH** TERENY USŁUG HANDLU

### 4. ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- PODZIEMNA KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA - NN
- PODZIEMNA KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - WN
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN NAPONIETRZNA
- SIEĆ TELETECHNICZNA
- STREFA OCHRONNA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ - OBSZAR A UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH SROCKO - OLSZTYN
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
- GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZLOKALIZOWANEGO W OLSZTYNIE, OBEJMUJĄCEGO OBSZAR DZIAŁKI NR EW. 1303/17, POŁOŻONEJ PRZY UL. MSTOWSKIEJ		
TEMAT ZADANIA	Urząd Gminy w Olsztynie Plac Marszałka Piłsudskiego 10 42 - 256 Olsztyn	
INWESTOR	FIRMA "TU" TEL. 03431 - 48 - 126; 03431 - 48 - 148 42-310 ŻARKI, UL. OFIAR KATYŃIA 1	
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	mgr inż. Marek Przedziński PROJEKTANT KT - 301, NR WPISU NA LISTE POIU	
DATA	GRUDZIEŃ 2014	
mgr inż. arch. Tomasz Ulman PROJEKTANT	50.08/SŁOKK/II NR UPRAWNIEN	1 : 1000 SKALA

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/55/15  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 23 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn obejmującego obszar działki nr ewid. 1303/17 położony w Olsztynie, przy ul. Mstowskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Olsztyn ustala, że zapisane w ww. planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez Gminę Olsztyn i finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn,
- 2) ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
- 3) z innych źródeł.

2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/55/15  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 23 czerwca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY OLSZTYN O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO  
OBSZAR DZIAŁKI NR EWID. 1303/17 POŁOŻONEJ W OLSZTYNIE, PRZY UL. MSTOWSKIEJ**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, obejmujący obszar działki nr ewid. 1303/17 położonej przy ul. Mstowskiej w Olsztynie został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 marca 2015 r. do 22 kwietnia 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 7 maja 2015 r. wpłynęła 1 uwaga.

Wójt Gminy Olsztyn Zarządzeniem Nr 52/2015 z dnia 27 maja 2015 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu miejscowego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Olsztyn, Rada Gminy Olsztyn postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

**1. Uwaga Nr 1**

Dotyczy **działek nr 557/3; 558/1; 1864/2 km. 12 obr. Olsztyn**, których projekt miejscowego planu nie obejmuje.

**Pan Sławomir Cieślik, ul. Graniczna 24, 42 – 233 Czarny Las.**

**Pani Bogusława Powroźnik, ul. Polna 21, 42 – 256 Olsztyn.**

wnoszą uwagę o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn w zakresie dotyczącym działek o nr ewid. 557/3, 558/1 oraz 1864/2 k.m. 12 obręb Olsztyn. Proszą również, aby w przypadku zmiany studium dokonano także zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w odniesieniu do tych działek.

**Wójt Gminy Olsztyn nie uwzględnił wniesionej uwagi w w/w zakresie.**

**Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

**Wyjaśnienie:**

Sporządzany projekt planu miejscowego swoim obszarem nie obejmuje działek stanowiących przedmiot wnoszonej uwagi.





# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 19 maja 2016 r.

Poz. 2810

Elektronicznie podpisany przez:  
IWONA ANDRUSZKIEWICZ; ŚLĄSKI URZĄD WOJEW  
Data: 2016-05-19 14:00:09



### UCHWAŁA NR XIII/125/16 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 26 kwietnia 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic – Zielonej i Kühna w Olsztynie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.),

#### **Rada Gminy Olsztyn uchwala co następuje:**

##### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Zielonej i Kühna w Olsztynie, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn 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 XI/106/11 z dnia 29 grudnia 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 1,4 ha.

§ 4. 1. Część tekstowa planu składa się z:

1) przepisów ogólnych;

2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem;

3) przepisów końcowych.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) odnoszące się do przeznaczenia terenu oznaczenie graficzne oraz symbol literowy - **UT**, oznaczający **teren usług turystyki, sportu i rekreacji**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem wymienionych w art. 15 ust. 3 pkt 8 - 10.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem literowym, pokrywający się z obszarem objętym planem;
- 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 podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; charakter usług może być zróżnicowany, wyspecjalizowany, wieloprofilowy; do usług, w rozumieniu planu, nie zalicza się w szczególności - sprzedaży paliw (stacji paliw), obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 7) **usługach z zakresu turystyki** - należy przez to rozumieć usługi związane z atrakcjami turystycznymi gminy Olsztyn i całokształtem działań osób odwiedzających;
- 8) **usługach z zakresu rekreacji** - należy przez to rozumieć usługi związane z formami aktywności nie wynikającymi z obowiązków (np. zawodowych), takimi jak: sport, wypoczynek lub hobby;
- 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) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii:
- a) przez elementy zabudowy takie jak: okapy, wejścia (schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne),
- b) przez obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś – elementy komunikacji, parkingi i do nich podobne;
- 15) **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 mierzona od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 16) **reklamie, tablicy reklamowej, urzędzeniu reklamowym, szyldzie** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w art. 2 pkt 16 lit. a - d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie uciążliwościom powodowanym przez hałas, wibracje, pyły, wonie, światło itp., lub zmniejszenie ich natężenia.

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

#### **Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenua także szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 7. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie: **teren usług turystyki, sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **UT**.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego terenu **UT** mieszczą się:

- 1) usługi z zakresu turystyki, np.:
- a) hotel i podobne obiekty zakwaterowania,
- b) turystyczne obiekty noclegowe i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
- c) pola namiotowe, pola kempingowe,
- d) usługi związane z wyżywieniem (placówki gastronomiczne);
- 2) usługi z zakresu rekreacji, np.:
- a) obiekty służące do uprawiania sportu, rekreacji;
- b) usługi w zakresie wypożyczania sprzętu sportowego i rekreacyjnego wraz z jego przechowywaniem.

3. Ustala się, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenu **UT** mieszczą się usługi w zakresie nadzoru, obsługi, organizacji, promocji, edukacji (np. sale konferencyjne) i do nich podobne, związane z wymienionymi w ust. 2.

4. Ustala się, że przeznaczenie terenu uzupełniają obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) towarzyszące usługom parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów, place manewrowe itp. oraz inne elementy komunikacyjne;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) obiekty małej architektury i tereny zieleni.

5. Za zgodne z przeznaczeniem terenu uznaje się:

- 1) roboty budowlane polegające na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie obiektów budowlanych, jak również zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- 2) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

**§ 8.** Ustala się zasady oraz warunki odnoszące się do kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **UT** :

- 1) utrzymanie powiązania widokowego i ogólnodostępnym szlakiem komunikacji pieszej, pomiędzy drogami publicznymi przylegającymi do terenu, jako regułę obowiązującą przy lokalizacji obiektów;
- 2) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło;
- 3) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od wspólnej granicy działek budowlanych, których przeznaczenie jest takie samo;
- 4) odseparowanie od graniczących działek budowlanych użytkowanych dla funkcji mieszkalnej zielenią izolacyjną lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel jak zielenią izolacyjną;
- 5) szerokość pasma zieleni izolacyjnej, o której mowa w pkt 4 nie może być mniejsza niż 4 m;
- 6) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, jako elementów zagospodarowania terenu;
- 7) dopuszcza się usunięcie istniejącego drzewostanu jedynie do wielkości i zakresu powierzchni zajętej przez zabudowę i elementy zagospodarowania terenu;
- 8) utrzymanie istniejącego drzewostanu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 9 pkt 3;
- 9) funkcje gospodarcze, garażowe i do nich podobne o charakterze infrastrukturalnym względem przeznaczenia terenu, należy projektować jako wbudowane w kubaturę obiektu zgodnego z przeznaczeniem terenu;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp.:
  - a) należy lokalizować w sposób zapewniający bezpośrednią lub pośrednią dostępność z pasa drogowego,
  - b) dopuszcza się ich usytuowanie poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. 2015, poz. 460 z późn. zm.);
- 11) zakaz lokalizacji:
  - a) usług handlu, które nie są związane z przeznaczeniem terenu,
  - b) obiektów oraz zagospodarowania terenu o charakterze składów, baz itp.,
  - c) obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem:
    - obiektów będących zapleczem budowy,

- obiektów sezonowych bądź okolicznościowych,
  - szyldów w formie tablic reklamowych, związanych z działalnością o charakterze sezonowym bądź okolicznościowym;
- 12) spośród obiektów służących ekspozycji reklam dopuszcza się jedynie szyldy w postaci urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> w rzucie na płaszczyznę pionową;
  - 13) zasadę umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam na elewacji budynku, w tym powyżej górnej krawędzi ściany budynku, do wysokości nieprzekraczającej wysokości tego budynku oraz w sposób, który nie powoduje przesłaniania otworów okiennych, wystawowych i drzwiowych;
  - 14) w granicach działki budowlanej może znajdować się nie więcej niż jeden szyld, który nie jest umieszczony na elewacji budynku;
  - 15) zakaz umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam:
    - a) na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną oraz na dachach innych obiektów,
    - b) wyżej niż 4 m nad poziomem terenu;
  - 16) nie dopuszcza się reklam emitujących światło, które generują uciążliwości powodowane np. przez zmienną ekspozycję obrazu lub oświetlenia, albo zmienną liczbę powierzchni ekspozycyjnych;
  - 17) gabaryty nośników informacji wizualnej, niebędących znakiem drogowym lub obiektem służącym ekspozycji reklam:
    - a) wysokość – do 2 m nad poziomem terenu,
    - b) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę poziomą – do 1 m<sup>2</sup>,
    - c) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę pionową – do 2 m<sup>2</sup>;
  - 18) charakterystyczne parametry i formę ogrodzenia:
    - a) wysokość – do 1,7 m nad poziomem terenu,
    - b) w przypadku ogrodzenia o wysokości powyżej 1 m nad poziomem terenu, co najmniej 80% powierzchni ogrodzenia, mierzonej po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, stanowić ma siatka ogrodzeniowa, elementy systemowe ogrodzenia panelowego lub inne elementy ażurowe,
    - c) w zakresie rodzaju materiałów budowlanych – zakaz stosowania betonowych prefabrykatów,
    - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni.
- § 9.** Ustala się następujące parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **UT** :
- 1) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 25 %;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50 %;
  - 4) linie zabudowy wzdłuż:
    - a) drogi publicznej – ulicy Kùhna, w odległości 20 m od granicy terenu,
    - b) drogi publicznej - ulicy Zielonej, w odległości 20 m od granicy terenu,
    - c) drogi wewnętrznej, w odległości 8 m od granicy terenu;
  - 5) geometrię dachu zabudowy:
    - a) kąt nachylenia połaci: do 45<sup>0</sup>,
    - b) układ połaci dachowych: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
    - c) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy lub prostopadły względem granicy pasa drogowego drogi publicznej,

- d) dopuszcza się dach kolebkowy;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) liczona w kondygnacjach nadziemnych: 1 – 3;
  - b) mierzona w metrach nad poziomem terenu:
    - od 5 m do 12 m w przypadku obiektu z dachem stromym bądź kolebkowym,
    - od 4 m do 10 m w przypadku obiektu z dachem płaskim;
- 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:
- a) od 4 m do 8 m nad poziomem terenu, w przypadku obiektu z dachem stromym bądź kolebkowym,
  - b) od 4 m do 10 m nad poziomem terenu, w przypadku obiektu z dachem płaskim;
- 8) nad płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczenie:
- a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
  - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy),
  - c) szyldów w postaci urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem § 8 pkt 11 – 15;
- 9) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć maksymalnej wysokości ustalonej w planie dla zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość do 20 m nad poziomem terenu.

**§ 10.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 0,4000 ha, z wyłączeniem działek gruntu służących komunikacji, urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej, jak również przypadków regulowanych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774).

## **Oddział 2.**

### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 11. 1.** Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą całego terenu, a związane są z:

- 1) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 3) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
- 4) wymogami bezpieczeństwa pożarowego.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z:

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

- 4) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974);
- 5) przepisów z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (jt. Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późn. zm.).

### **Oddział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) teren należy do wymagających ochrony przed hałasem jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jt. Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- 2) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2013r., poz.1232 z późn. zm.);
- 3) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
  - b) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej,
  - c) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
- 4) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2015r., poz. 469 z późn. zm.);
- 5) ustala się zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;
- 6) nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 7) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21 z późn. zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2016r., poz. 250), w szczególności - urządzone miejsce do czasowego magazynowania (przechowywania 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,
- 9) zachowanie wartościowego drzewostanu.

2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

### **Oddział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 13.** 1. W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się co następuje:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem składa się z drogi lub dróg wewnętrznych, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie układu komunikacyjnego o elementy komunikacji pieszej, pieszo-jezdnej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;
- a) 3) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, składającym się z dróg publicznych - zbiorczej (ulicy Köhna) i lokalnej (ulicy Zielonej), z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych;

- 4) parametry szlaków komunikacyjnych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania;
- 5) zakończenie dróg w formie sięgacza powinno umożliwiać nawracanie pojazdów samochodowych;
- 6) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zapewniający realizację wszelkich potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej z obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

2. Ustala się wymóg urządzenia, w granicach działki budowlanej, miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania, określonego przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na:
  - a) 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą usługobiorcy lub powierzchni sprzedaży,
  - b) 1 stanowisko obsługi usługobiorcy,
  - c) 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) 4 osoby zakwaterowane,
  - e) 3 osoby zatrudnione na jedną zmianę;
- 2) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) uwzględnienie potrzeb w zakresie dostaw i zaopatrzenia.

3. W przypadku zbiegu wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania.

4. 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.

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

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż wbudowany w kubaturę obiektu zgodnego z przeznaczeniem terenu,
- 3) dopuszcza się parkingi podziemne.

## **Oddział 5.**

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

**§ 14. 1.** W zakresie układu infrastruktury technicznej dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

2. W sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 11 uchwały.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne.

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

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

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



## **Oddział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomościobjętych planem miejscowym**

§ 15. 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: 0,4000 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 55 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° - 110°.

3. Ustalenia przewidziane w ust. 2 nie dotyczą działek gruntu służących komunikacji, urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej, jak również przypadków regulowanych przepisami z zakresu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

## **Rozdział 3.**

### **Przepisy końcowe**

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 18. 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 (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 353).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/125/16

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 26 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Zielonej i Kühna w Olsztynie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Gminy Olsztyn ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Zielonej i Kühna w Olsztynie, 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.



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 grudnia 2016 r.

Poz. 6290

Elektronicznie podpisany przez:  
IWONA ANDRUSZKIEWICZ; ŚLĄSKI URZĄD WOJEW  
Data: 2016-12-02 11:09:17



### UCHWAŁA NR XVI/170/16 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 22 listopada 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.<sup>2)</sup>),

#### **Rada Gminy Olsztyn uchwala:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. 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 3 do uchwały.

**§ 3. 1.** Granice obszaru objętego planem, zgodne z Uchwałą Nr XVIII/173/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

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

**§ 4. 1.** Część tekstowa planu składa się z:

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

<sup>1)</sup> (Dz.U. z 2016 r. poz. 1579),

<sup>2)</sup> (Dz.U. z 2016 r. poz. 904), (Dz.U. z 2016 r. poz. 961), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1250), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1579).

3) przepisów końcowych.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) odnoszące się do przeznaczenia terenów oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi:
  - a) 1 UA, 2 UA – oznaczające tereny zabudowy usługowej,
  - b) UK/UT – oznaczający teren usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku,
  - c) KD-D – oznaczający teren komunikacji;
- 4) obszar potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem literowym – KA.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

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

- 1) określenia w planie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem wymienionych w art. 15 ust. 3 pkt 8, 9 i 10.

**§ 6.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określenie jednej lub kilku funkcji, charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu i obiektów, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) usługach - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; charakter usług może być zróżnicowany, wyspecjalizowany, wieloprofilowy; 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) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), 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;
- 12) linii zabudowy - należy przez to rozumieć określoną planem linię ograniczającą możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu; obiekty kwalifikujące się do zabudowy muszą przylegać do linii zabudowy, jeśli ustalenia planu tak stanowią;
- 13) 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;
- 14) reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie - należy przez to rozumieć definicje zawarte w art. 2 pkt 16 lit. a - d ustawy.

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

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

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

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami literowymi i numerami porządkowymi - 1 UA i 2 UA;
- 2) teren usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku, oznaczony symbolem literowym - UK/UT;
- 3) teren komunikacji, oznaczony symbolem literowym - KD-D.

2. Za zgodne z ustalonym przeznaczeniem terenu uznaje się:

- 1) roboty budowlane polegające na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie obiektów budowlanych, jak również zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- 2) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 8. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1 UA i 2 UA, mieszczą się usługi, w szczególności - usługi z zakresu administracji.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów 1 UA i 2 UA, mieści się funkcja mieszkalna.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów 1 UA i 2 UA uzupełniają obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonymu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) towarzyszące usługom i funkcji mieszkaniowej parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów, place manewrowe itp. oraz inne elementy komunikacyjne;
- 2) towarzyszące usługom i funkcji mieszkaniowej obiekty gospodarcze, garażowe i do nich podobne;

- 3) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu,
- 4) obiekty małej architektury i tereny zieleni.

§ 9. Ustala się zasady oraz warunki odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów 1 UA i 2 UA:

- 1) linia zabudowy wzdłuż Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego pokrywa się z zachodnią linią rozgraniczającą tereny 1 UA i 2 UA, co oznacza ustalenie w tym miejscu lokalizacji zewnętrznej krawędzi elewacji frontowej budynków;
- 2) zwarty ciąg zabudowy wzdłuż Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego, tworzący pierzeję Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego składa się z budynków lub ich części usytuowanych:
  - a) zewnętrzną krawędzią elewacji frontowej bezpośrednio przy zachodniej granicy działki oraz
  - b) ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy co najmniej jednej, sąsiedniej działki budowlanej, graniczącej z Placem Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz
  - c) w odległości nie większej niż 15 m od zachodniej granicy terenów 1 UA i 2 UA;
- 3) linia zabudowy wzdłuż drogi w terenie KD-D pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tereny 1 UA i KD-D oraz 2 UA i KD-D, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 1440) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 4) obiekty mieszczące się w definicji zabudowy w rozumieniu planu, nie muszą przylegać do linii zabudowy, o której mowa w pkt. 3;
- 5) ustala się, że obiekty gospodarcze, garażowe i do nich podobne obiekty towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenów, nie mogą tworzyć pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz linii zabudowy wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej tereny 1 UA i KD-D;
- 6) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 7) dopuszcza się połączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w postaci:
  - a) lokali mieszkalnych zajmujących część budynku usługowego,
  - b) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych jak i budynków usługowych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu;
- 8) w budynkach tworzących pierzeję Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego, funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie powyżej poziomu przyziemia;
- 9) w zakresie obiektów służących ekspozycji reklam:
  - a) dopuszcza się jedynie szyldy w postaci urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> w rzucie na płaszczyznę pionową,
  - b) ustala się zasadę umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam na elewacji budynku, do wysokości nieprzekraczającej wysokości tego budynku oraz w sposób, który nie powoduje przesłaniania otworów okiennych, wystawowych i drzwiowych,
  - c) w granicach działki budowlanej może znajdować się nie więcej niż jeden szyld, który nie jest umieszczony na elewacji budynku,
  - d) ustala się zakaz obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem szyldów w formie tablic reklamowych, związanych z działalnością o charakterze sezonowym bądź okolicznościowym,
  - e) zakaz umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam:
    - na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną oraz na dachach innych obiektów,
    - wyżej niż 4 m nad poziomem terenu,
  - f) nie dopuszcza się reklam emitujących światło, które generują uciążliwości powodowane np. przez zmienną ekspozycję obrazu lub oświetlenia, albo zmienną liczbę powierzchni ekspozycyjnych.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 1 UA i 2 UA, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) 0,25 – 2,5 w terenie 1 UA,
  - b) nie więcej niż 2,0 w terenie 2 UA;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) nie więcej niż 50% w terenie 1 UA,
  - b) w terenie 2 UA dopuszcza się 100%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) nie mniej niż 30% w terenie 1 UA,
  - b) w terenie 2 UA dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 10 m;
- 5) wysokość zabudowy liczona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 6) żadna z wielkości charakteryzujących gabaryty zabudowy, mierzonych po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, od najniższego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu dachu obiektu, nie może przekroczyć 10 m nad poziomem terenu;
- 7) gabaryty innych obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 m nad poziomem terenu;
- 8) poziom przyziemia budynku: nie więcej niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 9) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: 20 - 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;
- 10) nad płaszczyznę dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się:
  - a) elementy takie jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
  - b) pomieszczenia i urządzenia techniczne obiektu (np. kominy).

2. Ustala się następujące parametry i cechy kształtowania zabudowy tworzącej pierzeję Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego w granicach terenów 1 UA i 2 UA, o której mowa w § 9 pkt 2:

- 1) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 6 - 12 m;
- 2) wysokość zabudowy liczona w kondygnacjach nadziemnych: 2 – 3 kondygnacje;
- 3) żadna z wielkości charakteryzujących gabaryty zabudowy, mierzonych od najniższego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu dachu obiektu, po obrysie zewnętrznym zabudowy w rzucie na płaszczyznę pionową, nie może przekroczyć 12 m nad poziomem terenu;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie mniej niż 6 m;



5) geometria dachu zabudowy – zgodnie z ustaleniami ust. 1 pkt 9 z zastrzeżeniem, że wysokość głównej kalenicy dachu nie może być większa niż wysokość nad poziomem terenu górnej krawędzi elewacji frontowej budynku.

**§ 11.** 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku, oznaczonego symbolem UK/UT, mieszczą się:

- 1) obiekty i urządzenia związane ze świadczeniem usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku;
- 2) obiekty i urządzenia służące do uprawiania sportu.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu UK/UT uzupełniają obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonej przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) elementy komunikacyjne;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) obiekty małej architektury i tereny zieleni.

3. Ustala się formę obiektów: terenowe lub nie kryte, nie mieszczące się w obiekcie kwalifikującym się do zabudowy w rozumieniu planu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu, dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) zachowanie tymczasowego charakteru obiektu i sezonowego bądź okolicznościowego użytkowania i lokalizacji,
- 2) łączna powierzchnia obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) nie może przekroczyć 5% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy w rozumieniu planu, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50 m<sup>2</sup>;
- 4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu, a w przypadku obiektów w kształcie kopuła – 5 m nad poziomem terenu.

5. Ustala się gabaryty innych obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu.

6. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 70%.

**§ 12.** 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu komunikacji, oznaczonego symbolem KD-D mieści się droga publiczna klasy dojazdowej.

2. W ramach przeznaczenia terenu KD-D dopuszcza się miejsca do parkowania.

3. Dopuszcza się zróżnicowanie szerokości terenu KD-D w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi: od 7,7 m do 10 m.

4. Ustala się wymóg zastosowania rozwiązań przestrzennych z zakresu kompozycji, wyposażenia itp., służących spowolnieniu jazdy i uspokojeniu ruchu.

**§ 13.** 1. Wspólnymi dla całego obszaru objętego planem są następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - b) obiektów oraz zagospodarowania terenu o charakterze składów, baz, itp.,
  - c) obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem:
    - obiektów będących zapleczem budowy,
    - obiektów sezonowych bądź okolicznościowych;

- 2) w zakresie gabarytów nośników informacji wizualnej, niebędących znakiem drogowym lub obiektem służącym ekspozycji reklam:
  - a) wysokość: do 2 m npt.,
  - b) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę poziomą: do 1 m<sup>2</sup>,
  - c) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę pionową: do 2 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie charakterystycznych parametrów i formy ogrodzenia:
  - a) wysokość: do 1,7 m nad poziomem terenu,
  - b) w przypadku ogrodzenia o wysokości powyżej 1 m nad poziomem terenu, co najmniej 80% powierzchni ogrodzenia, mierzonej po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, stanowić ma siatka ogrodzeniowa, elementy systemowe ogrodzenia panelowego lub inne elementy ażurowe,
  - c) w zakresie rodzaju materiałów budowlanych: zakaz stosowania betonowych prefabrykatów,
  - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp., należy lokalizować w sposób zapewniający bezpośrednią lub pośrednią dostępność z pasa drogowego;
- 5) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, jako elementów zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ekspozycji zamku olsztyńskiego;
- 6) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło.

## **Oddział 2.**

### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

- 1) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 3) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z:

- 1) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1763);
- 2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. 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);
- 3) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;
- 4) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974).

## **Oddział 3.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 15. 1. Ochrona prawna dotyczy:

- 1) całego obszaru objętego planem, będącego częścią układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyn z rynkiem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/23;
- 2) wschodniego fragmentu obszaru objętego planem, będącego częścią obszaru potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych.

2. Regulacje w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, służą również ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Zgodne z planem - zabudowa i zagospodarowanie terenów zlokalizowanych na obszarze objętym planem, wymagają uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446; z 2015 r., poz. 397, 774 i 1505; z 2016 r. poz. 1330), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

#### **Oddział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 672, 478, 903, 1250, 1427 i 831);
- 2) z zakresu zamierzeń budowlanych mieszczących się w pojęciu usług w rozumieniu planu wyklucza się takie, które spowodowałyby zaliczenie przedsięwzięcia do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 353);
- 3) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 469, 1590, 1642, 2295; z 2016 r. poz. 352 i 1250);
- 4) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
  - b) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,
  - c) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 5) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;
- 6) nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 7) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 250, 1250), w szczególności - urządzone miejsce do czasowego magazynowania (przechowywania lub gromadzenia) odpadów;
- 8) realizacja ustalonego w planie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem wymogów ścisłej ochrony, której podlega rzadki gatunek rośliny – przytulii krakowskiej;
- 9) zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 10) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

## Oddział 5.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się co następuje:

- 1) podstawowym elementem układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem jest projektowana droga publiczna klasy dojazdowej w terenie KD-D;
- 2) parametry oraz klasyfikacja drogi w terenie KD-D - zgodnie z § 12 uchwały;
- 3) dopuszcza się uzupełnienie układu komunikacyjnego o drogi wewnętrzne oraz inne elementy komunikacji pieszej, pieszo-jezdnej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;
- 4) powiązanie układu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, składającym się z ulicy Zamkowej (drogi publicznej klasy lokalnej) oraz układu komunikacyjnego w ramach Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 5) parametry ciągów komunikacyjnych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania;
- 6) zakończenie dróg w formie sięgacza powinno umożliwiać nawracanie pojazdów samochodowych;
- 7) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zapewniający realizację wszelkich potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej z obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

2. 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) 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta lub powierzchni sprzedaży;
  - b) 1 stanowisko obsługi klienta w gabinecie lekarskim, fryzjerskim, kosmetycznym, itp.,
  - c) 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) 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.

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

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż wbudowany w kubaturę budynku;
- 3) garaż samodzielny, przeznaczony dla minimum 3 i nie więcej niż 20 pojazdów samochodowych;
- 4) dopuszcza się parkingi podziemne.

## Oddział 6.

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

§ 18. 1. W zakresie układu infrastruktury technicznej dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

2. W sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1250 i 1165), dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 14 uchwały.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne.

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

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

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

### **Oddział 7.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 0,0200 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

3. Ustalenia przewidziane w ust. 2 nie dotyczą działek gruntu służących komunikacji, urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej, jak również przypadków regulowanych przepisami z zakresu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 20. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 % dla każdego z terenów w granicach obszaru objętego planem.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 22. 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.

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

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

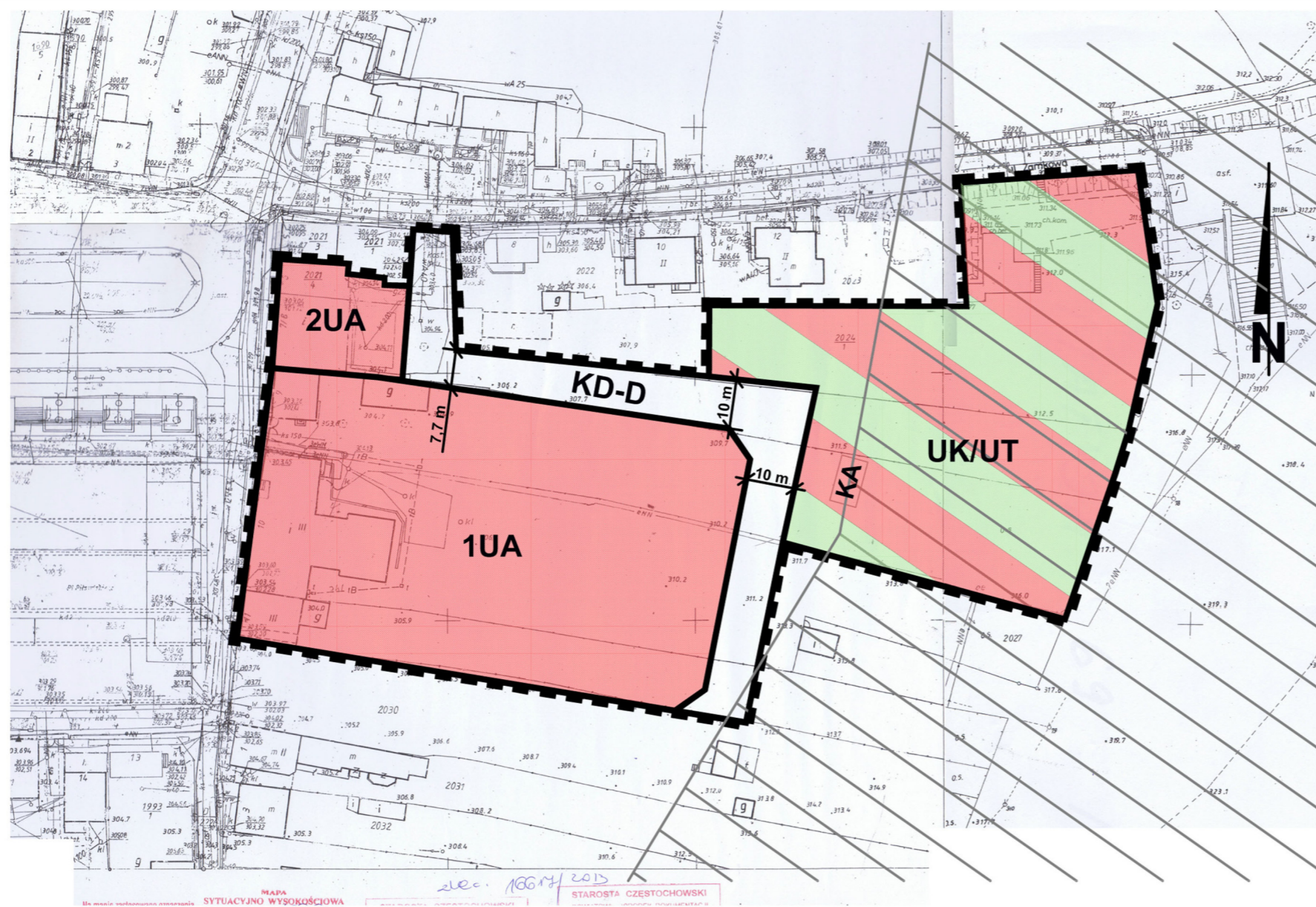
Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W OLSZTYNIE, W REJONIE ULICY ZAMKOWEJ I U PODNÓŻA ZAMKU OLSZTYŃSKIEGO

Rysunek planu skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/170/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2016 roku



**LEGENDA:**

- — — — — - granice obszaru objętego planem miejscowym
  - — — — — - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
- Oznaczenia graficzne oraz symbole, odnoszące się do przeznaczenia terenów:
- 1UA, 2UA - tereny zabudowy usługowej
  - UK/UT - teren usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku
  - KD-D - teren komunikacji
- Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- KA - obszar potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych

**OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD", OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA E, STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SROCKO - OLSZTYN" (OBSZAR A), UKŁADU URBANISTYCZNEGO DAWNEGO MIASTA OLSZTYNA WPISANEGO DO REJESTU ZABYTKÓW POD NR A/23 ORAZ W REJONIE WODNYM WARTY, DODATKOWO GRANICZY ZE SPECJALNYM OBSZAREM OCHRONY SIEDLISKOWEJ NATURA 2000 - "OSTOJA OLSZTYŃSKO - MIROWSKA".**



## 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
- |  |  |
|--|--|
| <p><b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li>MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami</li> <li>MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej</li> <li>MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej</li> <li>MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</li> <li>MZ - mieszkalnictwo szeregowe</li> <li>U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)</li> <li>UL - usługi w zieleni leśnej</li> <li>UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji</li> <li>P - tereny obiektów produkcyjnych</li> <li>PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami</li> <li>R - tereny otwarte, rekreacyjne</li> <li>ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych</li> <li>ZL - lasy</li> <li>ZP - tereny zieleni urządzonej</li> <li>ZC - cmentarze</li> <li>WS - wody powierzchniowe</li> <li>KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne</li> <li>KDGP, KDL - alternatywy</li> <li>KDX, KX - drogi pozostałe i place</li> <li>KP, KS - parkingi, stacje paliw</li> <li>KK - tereny kolejowe</li> <li>EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej</li> </ul> <p><b>SRODOWISKO PRZYRODNICZE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszary zasiedleń (preferowane)</li> <li>obszar Natura 2000 - Ostoja "Olsztyńsko - Mirowska"</li> <li>Park Krajobrazowy "Orlich Gniazda"</li> <li>obszary Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazda"</li> <li>rezerwy przyrody: "Sokole Góry", "Zielona Góra"</li> <li>użytek ekologiczny "Góry Towarne"</li> <li>pomniki przyrody (pojedyncze drzewo, grupy drzew)</li> <li>obszary kopalin: piaski i żwir; wapienie</li> <li>teren górniczy Zaborze II</li> <li>obszar górniczy Zaborze II</li> <li>strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych</li> <li>niekorzystne warunki gruntowe posadowienia budynków</li> <li>niekorzystne warunki topoklimatyczne</li> </ul> | <p><b>DZIEDZICTWO KULTUROWE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>objekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków</li> <li>objekty objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</li> <li>objekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>linia wysokiego napięcia 400 kV</li> <li>linia wysokiego napięcia 220 kV - planowana przebudowa na 400 kV</li> <li>linia wysokiego napięcia 220 kV</li> <li>linia wysokiego napięcia 110 kV</li> <li>pasy techniczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)</li> <li>wodociąg magistralny</li> <li>ujęcia wód podziemnych</li> <li>kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna</li> <li>kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna</li> <li>oczyszczalnia ścieków</li> <li>przeczepownie ścieków: istniejące, planowane</li> <li>obszary do objęcia systemem zagospodarowania (preferowany) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków</li> <li>obszary do objęcia systemem zagospodarowania w gaz</li> </ul> <p><b>POZOSTAŁE OZNACZENIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią</li> <li>strefy sanitarne omentarzy</li> <li>parking</li> <li>trasa rowerowa planowana</li> <li>obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</li> <li>obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele mieszkaniowe i nieleśne</li> <li>obszary wymagające przekształceń</li> <li>obszary wymagające rehabilitacji</li> <li>obszary wymagające rekultywacji</li> <li>tereny zamknięte</li> <li>potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności</li> <li>granice gminy</li> <li>obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/294/14 z dnia 17 czerwca 2014 r.</li> <li>obszar położony w zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ul. Zamkowej i wzdłuż zamkowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.</li> <li>obszar położony przy ulicy Pokudnowej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XIII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.</li> </ul> |
|--|--|

## Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/170/16

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 22 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego**

§ 1. Rada Gminy Olsztyn, działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

§ 2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

*pierwsze wyłożenie*

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	30.11.2015r.	X cały obszar objęty planem	a) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy działki budowlanej w terenie 1 UA do porównywalnej wielkości jak w terenie 2 UA, b) zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenie 1 UA o 10 pkt. proc.	8 ust. 5 tekstu projektu planu: Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 1 UA i 2 UA, z zastrzeżeniem ust. 6: 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: a) 0,25 – 1,5 w terenie 1 UA, b) nie więcej niż 2,0 w terenie 2 UA; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) nie więcej niż 50 % w terenie 1 UA, b) w terenie 2 UA dopuszcza się 100 %	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Względem stanu obowiązującego (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.) oszacować można, że rozwiązania analizowanego projektu dwukrotnie powiększają powierzchnię obszaru przeznaczanego do zabudowy oraz pięciokrotnie zwiększają powierzchnię całkowitą zabudowy, co wpływa na zwiększenie w istotny sposób intensywności wykorzystania obszaru, o którym mowa wyżej. Równocześnie, przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejące uwarunkowania faktyczne i prawne, w tym - ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, przyjętego Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku z późn. zm. Brak jest uzasadnienia do zastosowania w badanym przypadku, przewidzianych w studium, rozwiązań szczególnych i wyjątkowych.
2	j.w.	j.w.	dotyczy terenu UK/UT: a) zwiększenie łącznej powierzchni obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) z 5 % powierzchni działki do co najmniej 10%, b) zwiększenie powierzchni pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy z 50 m <sup>2</sup> do 100 m <sup>2</sup>	<u>§ 9 ust. 3 tekstu projektu planu</u> : Obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu, dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków: 1) zachowanie tymczasowego charakteru obiektu i sezonowego bądź okolicznościowego użytkowania i lokalizacji, 2) łączna powierzchnia obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) nie może	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjętym Uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., aktualnym przeznaczeniem zachodniej części terenu objętego analizowanym projektem są <i>tereny zieleni</i> , z zakazem lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych. Proponowane w projekcie rozwiązania umożliwiają nie tylko inne niż ww. wykorzystanie i użytkowanie tego obszaru, ale również lokalizację obiektów kubaturowych, w ograniczonym wprawdzie zakresie. Zakres owych

				przekroczyć 5 % powierzchni działki; 3) powierzchnia pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy w rozumieniu planu, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie - 50 m <sup>2</sup>		ograniczeń został opracowany we współpracy i w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim. Przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejące uwarunkowania faktyczne i prawne. Na sąsiednich działkach, w terenie ozn. symb. 2UK w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przewiduje się amfiteatr w formie urządzenia terenowego, z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu. Ustalenia ww. obowiązującego planu miejscowego zawierają m.in. zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.
3	j.w.	j.w.	a) umożliwienie bilansowania np. 50% potrzeb w zakresie parkowania poza terenem inwestycji, na ogólnodostępnych parkingach zlokalizowanych w pobliżu terenu 1 UA (przy zachowaniu wskaźników ustalonych w projekcie) lub b) zmniejszenie wskaźników ustalonych w projekcie	<p><u>§ 15 ust. 2 tekstu projektu planu;</u> W zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:</p> <p>1) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźników:</p> <p>a) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na: -30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą usługobiorcy lub powierzchni sprzedaży; -1 stanowisko obsługi usługobiorcy w gabinecie lekarskim, fryzjerskim, kosmetycznym, itp., -5 miejsc konsumpcyjnych, -3 osoby zatrudnione na jedną zmianę;</p> <p>b) miejsca lub stanowiska do parkowania dla potrzeb dostaw i zaopatrzenia;</p> <p>2) w przypadku zbitego wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania;</p> <p>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;</p> <p>4) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym (jt. Dz. U. z 2012r., poz.1137 z późn. zm.) w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową</p>	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	W zestawieniu z wymogami w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania, wynikającymi z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjętym Uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., zaproponowane wskaźniki są bezsprzecznie bardziej korzystne dla właścicieli nieruchomości. Równocześnie, przyjęte rozwiązania uwzględniają ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn. Rozstrzygnięcie uwagi ma także związek ze sposobem rozpatrzenia innych żądań. Ustalenia projektu z natury rzeczy mogą odnosić się wyłącznie do terenu nim objętego.



*drugie wyłożenie*

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	25.05.2016r.	X  cały obszar objęty planem	dotyczy terenu UK/UT: a) zwiększenie łącznej powierzchni obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) z 5 % powierzchni działki do co najmniej 10%, b) zwiększenie powierzchni pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy z 50 m <sup>2</sup> do 100 m <sup>2</sup>	§ 12 ust. 4 tekstu projektu planu: Obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu, dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków: 1) zachowanie tymczasowego charakteru obiektu i sezonowego bądź okolicznościowego użytkowania i lokalizacji, 2) łączna powierzchnia obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) nie może przekroczyć 5 % powierzchni działki; 3) powierzchnia pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy w rozumieniu planu, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie - 50 m <sup>2</sup> ; 4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu, a w przypadku obiektów w kształcie kopuły - 5 m nad poziomem terenu	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Żądania w tym zakresie były już przedmiotem uwag i rozstrzygnięcia Wójta po pierwszym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Od tego czasu nie wystąpiły okoliczności, które mogłyby stanowić uzasadnienie do zmiany stanowiska organu. Uzasadnienie wcześniejszego rozstrzygnięcia zachowuje zatem aktualność.

*trzecie wyłożenie*

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	23.09.2016r.	X  dz. nr ewid. 2023 (w części wschodniej, znajdującej się w granicach opracowania)	Propozycja zmiany niektórych zapisów § 11 projektu w celu umożliwienia zabudowy wschodniej części działki nr ewid. 2023. Zainteresowany przewiduje umieszczenie na ww. terenie zaplecza technicznego (kuchenne-magazynowego), służącego pensjonatowi planowanemu na części działki nr ewid. 2023, znajdującej się poza granicami opracowywanego projektu, której przeznaczeniem są „tereny zabudowy	§ 11.1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku, oznaczonego symbolem UK/UT, mieszczą się: 1) obiekty i urządzenia związane ze świadczeniem usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku; 2) obiekty i urządzenia służące do uprawiania sportu. 2. Ustala się, że przeznaczenie terenu UK/UT uzupełniają obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonemu przeznaczeniu terenu,	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Zamkowej 12 w Olsztynie. Nieruchomość ta w znacznej części znajduje się poza granicami opracowywanego projektu planu miejscowego. Oznacza to, iż w odniesieniu do tej części działki (poza granicami sporządzonego projektu), stan planistyczny nie zmieni się po uchwaleniu procedowanego projektu. Obecny przeznaczeniem działki nr ewid. 2023 jest:

			<p>mieszkańciewojewództwaśląskiegojednorodzinnejz usługami” ozn. symb. 1 MN,U. Zainteresowany proponuje zlokalizowanie całości zaplecza technicznego na terenie, który w opracowanym projekcie oznaczony został symbolem UK/UT, pod powierzchnią gruntu. Przewiduje się trwały charakter obiektu. Zaproponowane rozwiązanie, w ocenie Zainteresowanego, uwzględnia walory krajobrazowe, ukształtowanie terenu oraz umożliwia wykorzystanie dużej części działki w formie powierzchni biologicznie czynnej.</p>	<p>a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) elementy komunikacyjne;</li> <li>2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;</li> <li>3) obiekty małej architektury i tereny zieleni.</li> </ol> <p>3. Ustala się formę obiektów: terenowe lub nie kryte, nie mieszczące się w obiekcie kwalifikującym się do zabudowy w rozumieniu planu, z zastrzeżeniem ust. 4.</p> <p>4. Obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu, dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowanie tymczasowego charakteru obiektu i sezonowego bądź okolicznościowego użytkowania i lokalizacji,</li> <li>2) łączna powierzchnia obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) nie może przekroczyć 5% powierzchni działki;</li> <li>3) powierzchnia pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy w rozumieniu planu, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu, a w przypadku obiektów w kształcie kopuły – 5 m nad poziomem terenu.</li> </ol> <p>5. Ustala się gabaryty innych obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu.</p> <p>6. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 70%.</p> <p>4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu, a w przypadku obiektów w kształcie</p>		<p>1 MNU (dot. części działki, która znajduje się poza granicami sporządzonego projektu) i ZK/ZP (dot. części działki, która znajduje się w granicach sporządzonego projektu).</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu zieleni o charakterze krajobrazowym, pełniącej funkcję izolacji między wzgórzem zamkowym a istniejącą zabudową (ozn. symb. ZK/ZP) wykluczona jest lokalizacja wszelkich obiektów kubaturowych. W projekcie, dotychczasowe przeznaczenie ZK/ZP zastępuje się nowym – UK/UT. W ramach przeznaczenia terenu usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku (ozn. symb. UK/UT) dopuszcza się lokalizację obiektów kwalifikujących się do zabudowy. Możliwość ta podlega szeregowi ograniczeń, jednak stanowi postępowanie względem obowiązującego zakresu możliwości wykorzystania terenu ZK/ZP. Zakres owych ograniczeń został opracowany we współpracy i w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim. Przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejące uwarunkowania faktyczne i prawne. M.in. uwzględniono zróżnicowanie warunków geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy w granicach obszaru opracowania. W części wschodniej występują niekorzystne warunki gruntowe posadawienia budynków, a ukształtowanie terenu u podnóża wzgórza zamkowego jest naturalnym uwarunkowaniem do ograniczania urbanizacji tej części obszaru.</p>
--	--	--	--	--	--	---

---

				kopuł – 5 m nad poziomem terenu		
--	--	--	--	------------------------------------	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/170/16

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 22 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), Rada Gminy Olsztyn ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego, 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.



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 grudnia 2016 r.

Poz. 6291

Elektronicznie podpisany przez:  
IWONA ANDRUSZKIEWICZ; ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI  
Data: 2016-12-02 11:09:36



### UCHWAŁA NR XVI/179/16 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 22 listopada 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.<sup>2)</sup>),

#### **Rada Gminy Olsztyn uchwala:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

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

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

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

**§ 4. 1.** Część tekstowa planu składa się z:

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

<sup>1)</sup> (Dz.U. z 2016 r. poz. 1583), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1579).

<sup>2)</sup> (Dz.U. z 2016 r. poz. 904), (Dz.U. z 2016 r. poz. 961), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1250), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1579).

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odnoszące się do przeznaczenia terenów oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi:
  - a) 1 ZK, 2 ZK - oznaczające tereny zieleni;
  - b) UT - oznaczający teren usług turystyki, sportu i rekreacji,
  - c) KDW – oznaczający teren komunikacji.

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

- 1) granice Podstrefy II B, zgodnie z planem ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) droga publiczna kategorii powiatowej i klasy zbiorczej;
- 3) obszar lasów i innych zadrzewień o podobnym charakterze;
- 4) zadrzewienia o charakterze śródpolnym i przeciętnych walorach przyrodniczych.

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

- 1) określenia w planie wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem wymienionych w art. 15 ust. 3 pkt 8, 9 i 10.

**§ 6.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem literowym;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) usługach - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej;
- 7) zabudowie - należy przez to rozumieć:
  - a) budynek,

- b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii:
- a) przez elementy zabudowy takie jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne,
- b) przez obiekty infrastruktury technicznej, takie jak np. stacja transformatorowa, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 1440);
- c) przez obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś – elementy komunikacji, parkingi i do nich podobne;
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków 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 najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 13) reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie - należy przez to rozumieć definicje zawarte w art. 2 pkt 16 lit. a - d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

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

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

- 1) tereny zieleni, oznaczone symbolami literowymi i numerami porządkowymi – 1 ZK i 2 ZK;
- 2) teren usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem literowym – UT;
- 3) teren komunikacji, oznaczony symbolem literowym – KDW.

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

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

- 1) ścieżki spacerowe, rowerowe, hipiczne, dydaktyczne i edukacyjne;
- 2) punkty widokowe, punkty postojowe itp.

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

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

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) elementy komunikacyjne.

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

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

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

8. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

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

- 1) wypożyczania sprzętu turystycznego, sportowego i rekreacyjnego wraz z jego przechowywaniem;
- 2) nadzoru, obsługi, organizacji, promocji, edukacji (np. informacja turystyczna).

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

- 1) wyżywienia (np. placówka gastronomiczna);
- 2) sprzedaży, naprawy i serwisowania sprzętu turystycznego, sportowego i rekreacyjnego.

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

- 1) parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz elementy komunikacyjne;
- 2) urządzenia budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) tereny zieleni.

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

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

- 1) intensywność zabudowy: 0,01 - 0,4;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie większa niż 40%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniejsza niż 40%;
- 4) linie zabudowy:
  - a) wzdłuż drogi publicznej, w odległości 55 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem,
  - b) wzdłuż drogi wewnętrznej, w odległości 10 m od północnej granicy terenu KDW;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) liczona w kondygnacjach nadziemnych: 1;
  - b) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;



- 6) żadna z wielkości charakteryzujących gabaryty zabudowy, mierzonych po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, od najniższego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu, nie może przekroczyć 6 m nad poziomem terenu;
- 7) geometria dachu zabudowy: dach płaski;
- 8) gabaryty innych obiektów: wysokość nie większa niż 12 m nad poziomem terenu.

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

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, jako elementów zagospodarowania terenu;
- 3) wykorzystanie ukształtowania terenu ze spadkiem w kierunku południowo-wschodnim, do harmonijnego wkomponowania budynku w krajobraz i elementy przyrody;
- 4) w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy przekracza 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu, wymagane jest pokrycie dachu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 5) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego elewacji zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło;
- 6) funkcje gospodarcze i do nich podobne o charakterze infrastrukturalnym względem przeznaczenia terenu, należy projektować jako wbudowane w kubaturę obiektu zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym w ust. 1 i 2;
- 7) w zakresie usytuowania budynków względem granicy działki budowlanej - poza sytuacjami uregulowanymi w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1165 i 1250), dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od wspólnej granicy działek budowlanych;
- 8) zakaz lokalizacji:
  - a) usług handlu, które nie są związane z usługami wyszczególnionymi w ust. 1,
  - b) obiektów oraz zagospodarowania terenu o charakterze składów, baz, itp.,
  - c) obiektów o charakterze tymczasowym, nie będących zapleczem budowy,
  - d) obiektów służących ekspozycji reklam innych niż szyldy, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) wprowadza się następujące regulacje w zakresie obiektów służących ekspozycji reklam:
  - a) dopuszcza się jedynie szyldy w postaci urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> w rzucie na płaszczyznę pionową,
  - b) ustala się zasadę umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam na elewacji budynku, do wysokości nieprzekraczającej wysokości tego budynku oraz w sposób, który nie powoduje przesłaniania otworów okiennych, wystawowych i drzwiowych,
  - c) w granicach działki budowlanej może znajdować się nie więcej niż jeden szyld, który nie jest umieszczony na elewacji budynku,
  - d) zakaz umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną,
  - e) nie dopuszcza się reklam emitujących światło, które generują uciążliwości powodowane np. przez zmienną ekspozycję obrazu lub oświetlenia, albo zmienną liczbę powierzchni ekspozycyjnych.

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

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

3. W granicach terenu KDW wprowadza się następujące regulacje:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) wymóg zastosowania rozwiązań przestrzennych z zakresu kompozycji, wyposażenia itp., służących spowolnieniu jazdy i uspokojeniu ruchu;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy, w rozumieniu planu;
- 4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 m nad poziomem terenu;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

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

- 1) wysokość: do 2 m nad poziomem terenu;
- 2) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę poziomą: do 1 m<sup>2</sup>;
- 3) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę pionową: do 2 m<sup>2</sup>.

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

- 1) ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia, o wysokości nie większej niż 1 m nad poziomem terenu.

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

## **Oddział 2.**

### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

- 1) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) potrzebami ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko – Mirowska” PLH240015;
- 3) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 4) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
- 5) położeniem w obszarze potencjalnych, okresowych spływów wód powierzchniowych;
- 6) wymogami bezpieczeństwa pożarowego.

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

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

- 4) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014 r., poz. 1974);
- 5) przepisów odrębnych z zakresu Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 831, 961 i 1250) oraz Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, 1688, 1936, z 2016 r. poz. 422 ) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

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

- 1) zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, wymaga dostosowania rozwiązań konstrukcyjno – technicznych obiektów w stopniu i zakresie stosownym do zagrożenia związanego z oddziaływaniem okresowych spływów wód powierzchniowych, okresowego nadmiernego uwilgotnienia gruntu, itp. w celu zwiększenia odporności obiektów lub zmniejszenia uciążliwości wymienionych zagrożeń;
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych.

### **Oddział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, 831, 903, 1250 i 1427);
- 2) z zakresu zamierzeń budowlanych mieszczących się w pojęciu usług w rozumieniu planu wyklucza się takie, które spowodowałyby zaliczenie przedsięwzięcia do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 469, 1590, 1642, 2295; z 2016 r. poz. 352 i 1250);
- 4) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji,
  - b) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,
  - c) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 5) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;
- 6) nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 7) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 250, 1020 i 1250), w szczególności - urządzone miejsce 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.

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

#### **Oddział 4.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem składa się z drogi wewnętrznej w terenie KDW oraz innych ciągów i elementów komunikacyjnych, w tym komunikacji – pieszej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, tj. drogą publiczną wiodącą z Olsztyna do Biskupic, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. W zakresie liczby miejsc do parkowania ustala się:

- 1) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźnika: minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta;
- 2) w przypadku zbiegu wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania;
- 3) jeśli dla określonego rodzaju działalności wskaźnik miejsc do parkowania nie został określony, należy ilość miejsc lub stanowisk określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;
- 4) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) parking terenowy otwarty;
- 2) garaż wbudowany w budynek.

#### **Oddział 5.**

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

§ 15. W zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;
- 2) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 12 uchwały;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne;
- 4) ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych;
- 5) ustala się ogólną zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią;
- 6) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach niż wyznaczone zgodnie z pkt 5 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

## **Oddział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

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

- 1) szerokość frontu działki: 50 - 100 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,5000 – 1,0000 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 80° - 100°.

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

## **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 19. Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**

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

## RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

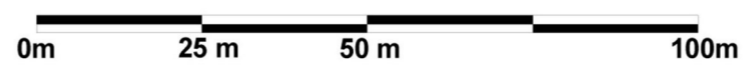
### Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVI/179/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2016 roku



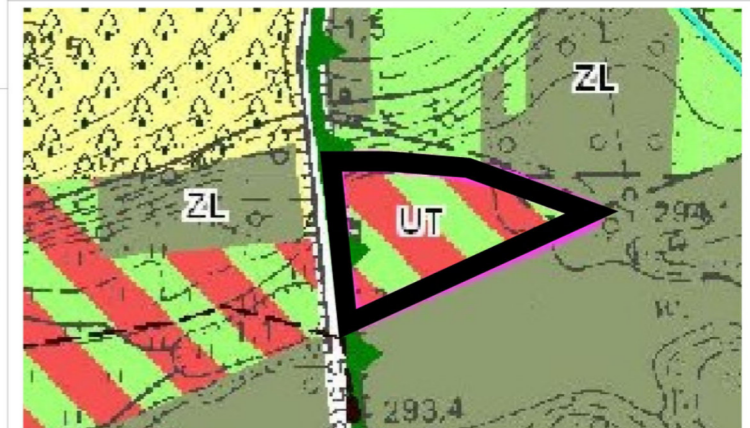
**LEGENDA:**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O OKREŚLONYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU:
  - 1ZK, 2ZK TERENY ZIELENI
  - UT TEREN USŁUG TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
  - KDW TEREN KOMUNIKACJI
- OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:
  - KD DP (Z) DROGA PUBLICZNA KATEGORII POWIATOWEJ I KLASY ZBIORCZEJ
  - IIB GRANICE PODSTREFY II B, ZGODNIE Z PLANEM OCHRONY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD"
  - OBSZAR LASÓW I INNYCH ZADRZEWIEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE
  - ZADRZEWIENIA O CHARAKTERZE ŚRÓDPOLNYM I PRZECIĘTNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH

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



## 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:**

<b>Granice obszaru objętego planem miejscowym</b>	niekorzystne warunki gruntowe
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	niekorzystne warunki topoklimatyczne
MN1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	<b>DZIEDZICTWO KULTUROWE</b>
MN1L - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej	obiekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków
MN2 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej	obiekty objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	obiekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MZ - mieszalnictwo zbiorowe	<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>
U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)	linie wysokiego napięcia 400 kV
UL - usługi w zieleni leśnej	linie wysokiego napięcia 220 kV - planowana przebudowa na 400 kV
UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji	linie wysokiego napięcia 220 kV
P - tereny obiektów produkcyjnych	linie wysokiego napięcia 110 kV
PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami	pasy technologiczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)
R - tereny otwarte, rekreacyjne	wodociągi magistralne
ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych	ujęcia wód podziemnych
ZL - lasy	kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
ZP - tereny zieleni urządzonej	kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna
ZC - omentarze	oczyszczalnia ścieków
WS - wody powierzchniowe	przypomnienie ścieków: istniejące, planowane
KDG, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne	obszar do objęcia systemem zorganizowanego (preferowany) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków
KDG, KDL - alternatywy	obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz
KDX, KX - drogi pozostałe i place	<b>POZOSTAŁE OZNACZENIA</b>
KP, KS - parkingi, stacje paliw	obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
KK - tereny kolejowe	strefy sanitarne omentarzy
EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej	parkingi
<b>ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE</b>	trasa rowerowa planowana
obszary zalesień (preferowane)	obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
obszar Natura 2000 - Ostoja "Olsztyńsko - Mirowska"	obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"	obszary wymagające przekształceń
obszar Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"	obszary wymagające rehabilitacji
rezerwat przyrody: "Sokole Góry", "Zielona Góra"	obszary wymagające rekultywacji
ułtpek ekologiczny "Góry Towarne"	tereny zamknięte
pomniki przyrody (pojedyncze drzewo, grupy drzew)	potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
złoża kopalin: piaski i żelny; wapienie	granica gminy
teren górniczy Zabrze II	obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/284/14 z dnia 17 czerwca 2014 r.
obszar górniczy Zabrze II	obszar położony na zapleczu wschodniej przesyłki Rybnik, w rejonie ul. Żurkowiej w oparciu o zmieniony zakres objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.
strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych	obszar położony przy ulicy Półdrowskiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/179/16

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 22 listopada 2016 r.

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

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

- 1) z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn;
- 2) z innych źródeł.

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



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 24 maja 2017 r.

Poz. 3221

Elektronicznie podpisany przez:  
KRZYSZTOF NOWAK; Śląski Urząd Wojewódzki  
Data: 2017-05-24 08:21:07



### UCHWAŁA NR XX/216/17 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 16 maja 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie**

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948 i 1583) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1)</sup>),

#### **Rada Gminy Olsztyn uchwala:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. 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 3 do uchwały.

**§ 3. 1.** Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr V/58/15 z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 0,7700 ha.

**§ 4. 1.** Część tekstowa planu składa się z:

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

<sup>1)</sup> zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579, z 2017 r. poz. 730



3) przepisów końcowych.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odnoszące się do przeznaczenia terenów oznaczenia graficzne oraz symbole terenów - literowe oraz numery porządkowe:
  - a) 1 MNU – 3 MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - b) 1 IT, 2 IT – tereny infrastruktury technicznej,
  - c) KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna,
  - d) ZU - teren zieleni urządzonej;
- 5) obszar potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem literowym – KA.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem dotyczących urządzeń reklamowych, ogrodzeń, a także sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości.

**§ 6.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 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, wyspecjalizowany, wieloprofilowy; 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 i rozrywką, 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) usługach z zakresu turystyki - należy przez to rozumieć usługi związane z atrakcjami turystycznymi gminy Olsztyn i całokształtem działań osób odwiedzających;
  - 9) usługach z zakresu rekreacji - należy przez to rozumieć usługi związane z formami aktywności nie wynikającymi z obowiązków (np. zawodowych), takimi jak: sport, wypoczynek lub hobby;
  - 10) 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;
  - 11) 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;
  - 12) 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;
  - 13) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
  - 14) 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
  - 15) 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 dachu obiektu;
  - 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określoną planem linię ograniczającą możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii:
    - a) przez elementy zabudowy takie jak: okapy, wejścia (schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne),
    - b) przez obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś – parkingi i inne elementy komunikacji;
  - 17) reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie - należy przez to rozumieć definicje zawarte w art. 2 pkt 16 lit. a - d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU – 3 MNU;
- 2) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1 IT i 2 IT;

- 3) teren komunikacji - droga wewnętrzna, oznaczony symbolem KDW;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZU.

2. Za zgodne z ustalonym przeznaczeniem terenu uznaje się:

- 1) roboty budowlane polegające na: budowie, rozbudowie, urządzeniu, remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie obiektów budowlanych, jak również zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- 2) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 8. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami 1 MNU - 3 MNU, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się, że w przeznaczeniu dopuszczalnym terenów 1 MNU - 3 MNU są usługi podstawowe oraz usługi z zakresu turystyki i rekreacji.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów 1 MNU - 3 MNU uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. niezbędne lub służące określonemu przeznaczeniu terenu, w szczególności:

- 1) budynki gospodarcze i garażowe oraz do nich podobne obiekty w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także towarzyszące usługom;
- 2) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) obiekty małej architektury, tereny zieleni, miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

4. Ustala się następujące zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów 1 MNU - 3 MNU oraz warunki ich dotyczące:

- 1) forma budynków mieszkalnych jednorodzinnych – budynki wolno stojące;
- 2) usługi dopuszcza się wyłącznie jako funkcję towarzyszącą funkcji mieszkalnej;
- 3) dopuszcza się połączenie funkcji mieszkalnej i usług w postaci:
  - a) lokali usługowych zajmujących część budynku mieszkalnego,
  - b) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych jak i budynków lub obiektów usługowych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów o charakterze baz transportowych, budowlanych, sprzętowych, składów itp.,
  - b) o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem:
    - obiektów będących zapleczem budowy,
    - obiektów sezonowych bądź okolicznościowych,
    - szyldów w formie tablic reklamowych, związanych z działalnością o charakterze sezonowym bądź okolicznościowym;
- 5) 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 ulicy Polnej;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp.:
  - a) należy lokalizować w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
  - b) dopuszcza się ich usytuowanie poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 1440, 1920, 1948, z 2017 r. poz. 191);

- 7) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 8) spośród obiektów służących ekspozycji reklam, innych niż wymienione w pkt 4 lit. b tiret 3, dopuszcza się wyłącznie szyldy w postaci urządzeń reklamowych o powierzchni do 2 m<sup>2</sup> w rzucie na płaszczyznę pionową, umieszczone na innym obiekcie budowlanym;
- 9) dopuszcza się umieszczenie obiektu służącego ekspozycji reklam, o którym mowa w pkt 8, na elewacji budynku, w tym powyżej górnej krawędzi ściany budynku, do wysokości nieprzekraczającej wysokości tego budynku;
- 10) zakaz umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam:
  - a) w sposób, który powoduje przesłanianie otworów okiennych, wystawowych i drzwiowych,
  - b) na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną,
  - c) na dachach obiektów;
- 11) nie dopuszcza się reklam emitujących światło, podświetlanych, oświetlanych, neonów lub innych rozwiązań, które generują uciążliwości powodowane np. przez zmienną ekspozycję obrazu lub oświetlenia, albo zmienną liczbę powierzchni ekspozycyjnych;
- 12) gabaryty nośników informacji wizualnej, niebędących znakiem drogowym lub obiektem służącym ekspozycji reklam:
  - a) wysokość: nie więcej niż 2 m nad poziomem terenu,
  - b) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę poziomą: nie więcej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - c) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę pionową: nie więcej niż 2 m<sup>2</sup>;
- 13) charakterystyczne parametry i forma ogrodzenia:
  - a) wysokość – do 1,7 m nad poziomem terenu,
  - b) w przypadku ogrodzenia o wysokości powyżej 1 m nad poziomem terenu, co najmniej 80% powierzchni ogrodzenia, mierzonej po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, stanowić ma siatka ogrodzeniowa, elementy systemowe ogrodzenia panelowego lub inne elementy ażurowe,
  - c) w zakresie rodzaju materiałów budowlanych - zakaz stosowania betonowych prefabrykatów,
  - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni;
- 14) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów 1 MNU – 3 MNU.

5. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 1 MNU – 3 MNU:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 0,3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej 30%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) wzdłuż ulicy Polnej, w odległości 10 m - 11 m od linii rozgraniczającej teren 1 MNU, stanowiącej południowo-wschodnią granicę obszaru objętego planem,
  - b) wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej tereny 2 MNU i 3 MNU, stanowiącej północno-zachodnią granicę obszaru objętego planem,
  - c) wzdłuż terenu KDW, w odległości 6 - 11 m od linii rozgraniczających ten teren,
  - d) wzdłuż terenów 1 IT i 2 IT, w odległości 8 m od linii rozgraniczających te tereny;
- 5) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie większa niż 15 m nad poziomem terenu;

- 6) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 9 m;
- 7) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 8) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: 20 - 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;
- 9) nad płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczenie:
  - a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
  - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy);
- 10) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło.

**§ 9. 1.** Ustala się, że przeznaczeniem terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami 1 IT i 2 IT są:

- 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) urządzenia budowlane;
- 3) elementy zagospodarowania towarzyszące lub służące przeznaczeniu terenów 1 MNU – 3 MNU, takie jak np. tereny zieleni.

2. Tereny 1 IT i 2 IT mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

3. W granicach terenów 1 IT i 2 IT ustala się zakaz zabudowy oraz lokalizacji obiektów na stałe związanych z gruntem, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

**§ 10. 1.** Ustala się, że przeznaczeniem terenu komunikacji, oznaczonego symbolem KDW, jest droga wewnętrzna.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu KDW uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. niezbędne lub służące określonymu przeznaczeniu terenu, w szczególności urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu.

3. Ustala się szerokość terenu KDW w liniach rozgraniczających: 6 m – 11 m.

4. W granicach terenu KDW ustala się zakaz zabudowy.

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

**§ 11. 1.** Ustala się, że przeznaczeniem terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZU, jest zieleń urządzona.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu ZU uzupełniają obiekty towarzyszące, takie jak np.:

- 1) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;

- 2) obiekty małej architektury, miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.
3. W granicach terenu ZU ustala się zakaz zabudowy.
4. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%.
5. Ustala się gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie większa niż 15 m nad poziomem terenu.

## **Oddział 2.**

### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

- 1) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 3) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z:

- 1) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763);
- 2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- 3) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;
- 4) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974).

## **Oddział 3.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 13. 1. Ochroną obejmuje się zachodni fragment obszaru objętego planem, na który składają się tereny 2 MNU, 3 MNU, 1 IT, 2 IT oraz fragmenty terenów KDW, 1 MNU i ZU, jako integralną część obszaru potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu graficznie oraz symbolem literowym – KA.

3. Zgodne z planem - zabudowa i zagospodarowanie obszaru, o którym mowa w ust. 2, wymagają uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

## **Oddział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

---

<sup>2)</sup>zm. Dz. U. z 2015 r. poz. 397, 774, 1505, z 2016 r. poz. 1330, 1887, 1948

- 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 (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 519);
- 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.<sup>3)</sup>);
- 3) 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, po jej realizacji;
- 4) ustala się 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;
- 5) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła i rozwiązania techniczne;
- 6) nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 7) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1987 i 1954) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 250, 1020, 1250 i 1920), w szczególności - urządzone miejsce 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;
- 9) zachowanie wartościowego drzewostanu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 8 ust. 5 pkt 3 uchwały.

2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

## **Oddział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 15. 1.** W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się co następuje:

- 1) głównym elementem układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem jest istniejąca droga wewnętrzna w terenie KDW;
- 2) parametry oraz klasyfikacja drogi - zgodnie z § 10 uchwały;
- 3) dopuszcza się uzupełniające elementy układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem, w postaci dróg wewnętrznych i innych elementów komunikacyjnych, w tym - komunikacji pieszej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;
- 4) zakończenie dróg w formie sięgacza powinno umożliwiać nawracanie pojazdów samochodowych;
- 5) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, tj. ulicą Polną – drogą publiczną (klasa techniczna - lokalna), z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. W zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźnika - minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na:

---

<sup>3)</sup>zm. Dz. U. z 2015 r. poz. 1590, 1642, 2295, z 2016 r. poz. 352, 1250, 1948

- 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) 4 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 oraz potrzeb w zakresie dostaw i zaopatrzenia.
3. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:
- 1) parking terenowy;
  - 2) garaż wbudowany w budynek,
  - 3) garaż samodzielny.

## **Oddział 6.**

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

**§ 16.** W zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;
- 2) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1165, 1250, 2255), dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 11 uchwały;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne;
- 4) ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych;
- 5) ustala się zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią;
- 6) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż wyznaczone zgodnie z pkt 5 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

## **Oddział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 17. 1.** Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147).

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

- 1) szerokość frontu działki: 20 m - 125 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,1000 ha – 0,2500 ha;



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

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

- 1) 30% dla terenów 1 MNU – 3 MNU, ZU;
- 2) 0,01% dla terenów KDW, 1 IT i 2 IT.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

**§ 20.** 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.<sup>4)</sup>).

**§ 21.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**

---

<sup>4)</sup>zm. Dz. U. z 2016 r. poz. 831, 961, 1250, 1579, 2003

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO PRZY ULICY POLNEJ W OLSZTYNIE

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XX/216/17 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 maja 2017 roku



**LEGENDA:**

--- - granice obszaru objętego planem miejscowym

Ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu:

— - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania

▲▲▲ - nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery porządkowe, odnoszące się do przeznaczenia terenów:

1MNU-3MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

IT-2IT - tereny infrastruktury technicznej

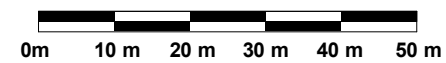
ZU - teren zieleni urządzonej

KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna

Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

KA - obszar potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych

**OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH Gniazd", OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA E, STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SROCKO-OLSZTYN" (OBSZAR A) ORAZ REGIONU WODNEGO WARTY.**



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



**OZNACZENIA:**

- Granice obszaru objętego planem miejscowym**
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej
- MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MZ - mieszkalnictwo zbiorowe
- U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)
- UL - usługi w zieleni leśnej
- UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych
- PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami
- R - tereny otwarte, rolnicze
- ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych
- ZL - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZC - cmentarze
- WS - wody powierzchniowe
- KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne
- KDGP, KDL - alternatywy
- KDX, KX - drogi pozostałe i place
- KP, KS - parkingi, stacje paliw
- KK - tereny kolejowe
- EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej
- obszary zalesień (preferowane)
- obszar Nature 2000 - Ostoje "Olsztynsko - Mirowska"
- Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"
- otulina Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"
- rezerwy przyrody: "Sokole Góry", "Zielona Góra"
- ubytek ekologiczny "Góry Towarne"
- pomniki przyrody (pojedyncze drzewa, grupy drzew)
- złoża kopalni: piaski i żwir; wapienie
- teren górniczy Zaborze II
- obszar górniczy Zaborze II
- strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych
- niekorzystne warunki gruntowe posiadawców 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 - planowana przebudowa na 400 kV
- linie wysokiego napięcia 220 kV
- linie wysokiego napięcia 110 kV
- pasy technologiczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)
- wodociągi magistralne
- ujęcia wód podziemnych
- kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
- kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna
- oczyszczalnia ścieków
- przepompownie ścieków: istniejące, planowane
- obszar do objęcia systemem zorganizowanego (preferowany) lub indywidualnego odprowadzania ścieków
- obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
- strefy sanitarne cmentarzy
- parkingi
- trasa rowerowa planowana
- obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- obszary wymagające przekształceń
- obszary wymagające rehabilitacji
- obszary wymagające rekultywacji
- tereny zamknięte
- potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
- granica gminy
- obszar położony na zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ul. Zamkowej i wzdłuż zamkowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.
- obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/284/14 z dnia 17 czerwca 2014r.
- obszar położony przy ulicy Polkowej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XIII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.

## Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/216/17

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 16 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn****o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie**

**§ 1.** Rada Gminy Olsztyn, działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1</sup>), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

**§ 2.** Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

## I WYŁOŻENIE

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	09.09.2016r.	X dz. nr ewid. 1791, 1792, 542 k.m. 6 i 12	Sprzeciw wobec rozwiązania projektu polegającego na przeznaczeniu fragmentu działek na „teren infrastruktury technicznej - 1 IT”. Projektowana lokalizacja na terenie działek urządzeń infrastruktury technicznej (mediów, ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących np. do przesyłania energii elektrycznej, gazu, urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także podziemnych i naziemnych lub nadziemnych obiektów niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń) spowoduje „przecięcie” nieruchomości w miejscu, gdzie urządzone jest pole namiotowe. Wykorzystanie części nieruchomości zgodnie z projektem wymagać będzie jej udostępnienia celem wykonywania czynności związanych z konserwacją, remontami, usuwaniem awarii. Wskazano, iż	Przeznaczeniem tej części działek nr ewid. 1791, 1792 i 542, która znajduje się w granicach opracowywanego planu miejscowego są tereny ozn. symb. <b>1MNU, 2MNU i 1IT</b> . § 8 ust. 1 i 2 tekstu projektu: Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami 1 MNU - 4 MNU, jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym terenów 1 MNU - 4 MNU są usługi podstawowe oraz usługi z zakresu turystyki i rekreacji. § 9 ust. 1 i 2 tekstu projektu: Ustala się, że przeznaczeniem terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolami 1IT i 2IT są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; urządzenia budowlane; elementy	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	W świetle obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, przyjętego Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku z późn. zm., uwaga nie może zostać uwzględniona. W obowiązującym stanie prawnym bowiem, rada gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (podst. prawna: art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.]). Oznacza to, iż organ nie może przyjąć rozwiązań, które uwzględniając interesy prywatne, wykazują sprzeczność z obowiązującym studium i uniemożliwiają w praktyce realizację jego założeń. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, kierunkami przeznaczenia tej części działek nr ewid. 1791, 1792 i 542, która znajduje się w granicach opracowywanego planu miejscowego są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ozn. symb. MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (ozn. symb. MNU) oraz <b>droga publiczna (ozn. symb. KDL)</b> .

<sup>1</sup> zm. Dz. U. z 2016r. poz. 904, 961, 1250, 1579, z 2017 r. poz. 730

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
			<p>przeznaczeniem terenów 1 IT i 2 IT są m.in. urzędzenia budowlane. Uznano za prawdopodobne, że w późniejszym terminie dojdzie do budowy na ww. działkach planowanej dotychczas drogi – tzw. „Polnej-bis”, ponieważ projekt dopuszcza takie rozwiązanie.</p> <p>Zaproponowane przeznaczenie i późniejsze wykorzystywanie części nieruchomości bardzo niekorzystnie wpłynie na prowadzoną działalność gospodarczą i będzie skutkowało znacznym uszczerpkaniem dochodów.</p> <p>Lokalizacja różnego typu urządzeń w najszerszym miejscu nieruchomości spowoduje funkcjonalny jej podział, co skutkować będzie pozbawieniem możliwości dalszego prawidłowego z niej korzystania w dotychczasowy sposób.</p>	<p>zagospodarowania towarzyszące lub służące przeznaczeniu terenów 1 MNU – 4 MNU, takie jak np. tereny zieleni.</p> <p>Tereny 1 IT i 2 IT mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.</p>		<p>Sporządzony projekt planu miejscowego uwzględni ww. kierunki przeznaczenia terenu, biorąc pod uwagę również regulacje ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 2031).</p> <p>Rozwiązania przyjęte w projekcie uwzględniają ponadto całość działań organów gminy związanych z trasowaniem drogi ozn. symb. 2KD-D w obowiązującym planie miejscowym, przyjętym Uchwałą NR XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. Projektowana droga została wytyczona poprzez podziały terenu przeprowadzone na niemal całym odcinku od terenu objętego projektem planu, do drogi krajowej.</p>

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/216/17

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 16 maja 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie, 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1)</sup>), Rada Gminy Olsztyn ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Polnej w Olsztynie, 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.

---

<sup>1)</sup>zm. Dz. U. z 2016r. poz. 904, 961, 1250, 1579, z 2017 r. poz. 730



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 20 marca 2018 r.

Elektronicznie podpisany przez:  
KRZYSZTOF NOWAK; Śląski Urząd Wojewódzki  
Data: 2018-03-20 14:32:44



Poz. 1727

## UCHWAŁA NR XXV/283/18 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 13 marca 2018 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Zamkowej w Olsztynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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 (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.<sup>2)</sup>),

#### Rada Gminy Olsztyn uchwala:

#### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej, 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 1:500, 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, zgodnie z Uchwałą Nr XVI/178/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Zamkowej w Olsztynie, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 0,07 ha.

§ 4. 1. Część tekstowa planu składa się z:

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

<sup>1)</sup> Dz. U. 2017.2232, Dz. U. 2018.130

<sup>2)</sup> Dz. U. 2017.1566

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
  - a) **U** – teren zabudowy usługowej,
  - b) **KS** - teren obsługi komunikacji;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) obszar potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem literowym – **KA**.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w szczególności - informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa E (GZWP nr 326),
- 3) obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 4) regionu wodnego Warty;
- 5) obszaru objętego ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, tj. układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyn z rynkiem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/23.

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

- 1) z zakresu wskaźników w zakresie komunikacji - ilości miejsc lub stanowisk do parkowania oraz sposobu ich realizacji; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 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) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalenie miejsca lokalizacji zewnętrznej krawędzi elewacji frontowej budynku, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z 2018 r. poz. 12, 159) wraz z przepisami wykonawczymi; o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez:
  - a) elementy zabudowy takie jak np.: okapy, schody, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś - urządzenia budowlane;
- 12) **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 najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 13) **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 (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, z 2017 r. poz. 2285);
- 14) **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 (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50).

## **Rozdział 2.**

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

#### **Oddział 1.**

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

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

- 1) **teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U**;
- 2) **teren obsługi komunikacji**, oznaczony symbolem **KS**.



2. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529, z 2018 r. poz. 12);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

**§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U:**

- 1) usługi gastronomiczne;
- 2) usługi handlu;
- 3) usługi kultury.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **U**: usługi inne niż wymienione w ust. 1

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **U** uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. niezbędne lub służące przeznaczeniu terenu określonego w ust. 1 i 2, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu.

4. W ramach przeznaczenia terenu **U** nie mieszczą się:

- 1) zamierzenia budowlane z zakresu usług 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 (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566, 1999);
- 2) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów itp.;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane.

5. W zakresie zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu **U** ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 0,4;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10%.

6. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **U** ustala się jej parametry i cechy:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy, przedstawioną graficznie na rysunku planu, wzdłuż drogi publicznej – ulicy Zamkowej, w odległości 3 m od południowej linii rozgraniczającej teren **U**, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 4 m;
- 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 1 kondygnacja;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie mniej niż 2,5 m;
- 5) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 35<sup>0</sup>,
  - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy; dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
  - c) w przypadku dachu stromego z główną kalenicą, ustala się jej kierunek względem frontu działki: równoległy,
  - d) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. c, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą.

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

- 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu;
- 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 6 m nad poziomem terenu.

8. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do terenu U:

- 1) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 2) usytuowanie obiektów infrastruktury technicznej, mieszczących się w definicji zabudowy:
  - a) w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
  - b) dopuszcza się możliwość usytuowania obiektów poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 3) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk;
- 4) ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie w formie nasadzeń zieleni bądź o wysokości nie większej niż 1 m nad poziomem terenu, z wykluczeniem wykonanych z betonowych prefabrykatów.

**§ 10. 1. Ustala się przeznaczenie terenu obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem **KS**:**

- 1) parkingi dla rowerów, itp.;
- 2) ciągi komunikacyjne;
- 3) tereny zieleni.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu **KS** uzupełniają obiekty towarzyszące, zdefiniowane w § 9 ust. 3, tj. w szczególności:

- 1) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 2) obiekty małej architektury.

3. W ramach przeznaczenia terenu **KS** nie mieszczą się:

- 1) zabudowa w rozumieniu planu;
- 2) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów itp.;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane.

5. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **KS** ustala się:

- 1) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10%;
- 2) gabaryty obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu: zgodnie z § 9 ust. 7;
- 3) stosuje się odpowiednio regulacje § 9 ust. 8 pkt 2 i 4.

## **Oddział 2.**

### **Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

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

- 1) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) potrzebami ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa E (GZWP nr 326);
- 3) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (obszar "A");
- 4) potrzebami ochrony regionu wodnego Warty.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wynikają z:

- 1) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763);
- 2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- 3) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;
- 4) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974) 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).

### **Oddział 3.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 12. 1. Ochrona prawna z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dotyczy:

- 1) całego obszaru objętego planem, będącego częścią układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyn z rynkiem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/23;
- 2) wschodniego fragmentu terenu KS, będącego częścią obszaru potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych, oznaczonego na rysunku planu graficznie oraz symbolem literowym – KA.

2. Regulacje w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, służą również ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Zamierzenia budowlane wymagają uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z 2018 r. poz. 10).

### **Oddział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.);
- 2) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
  - b) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,
  - c) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 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 (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, 2180);

- 4) 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;
- 5) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 21, z 2017 r. poz. 2422) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1289, z 2018 r. poz. 2056, 2422), w szczególności – urządzenie miejsca do czasowego magazynowania (przechowywania lub gromadzenia) odpadów;
- 6) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych;
- 7) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

### **Oddział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się ciągi komunikacyjne, których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

2. Głównym elementem zewnętrznego układu komunikacyjnego (poza granicami obszaru objętego planem) jest ulica Zamkowa - droga publiczna kategorii gminnej, granicząca z obszarem objętym planem.

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

4. Na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania.

### **Oddział 6.**

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

§ 15. 1. System infrastruktury technicznej składa się z istniejących i projektowanych sieci, obiektów i urządzeń, tworzących układ wewnętrzny oraz zewnętrzny (poza obszarem objętym planem); dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej (z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

2. Rozwiązania indywidualne dopuszcza się w szczególności:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w ciepło oraz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z § 13 uchwały;
- 2) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, z zastrzeżeniem § 11 uchwały.

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

4. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż wyznaczone zgodnie z ust. 3 z zastrzeżeniem, że nie wykluczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenów.

### **Oddział 7.**

#### **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 – 0,02 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 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 30 % dla każdego z terenów w obszarze objętym planem.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 19. Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

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

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

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

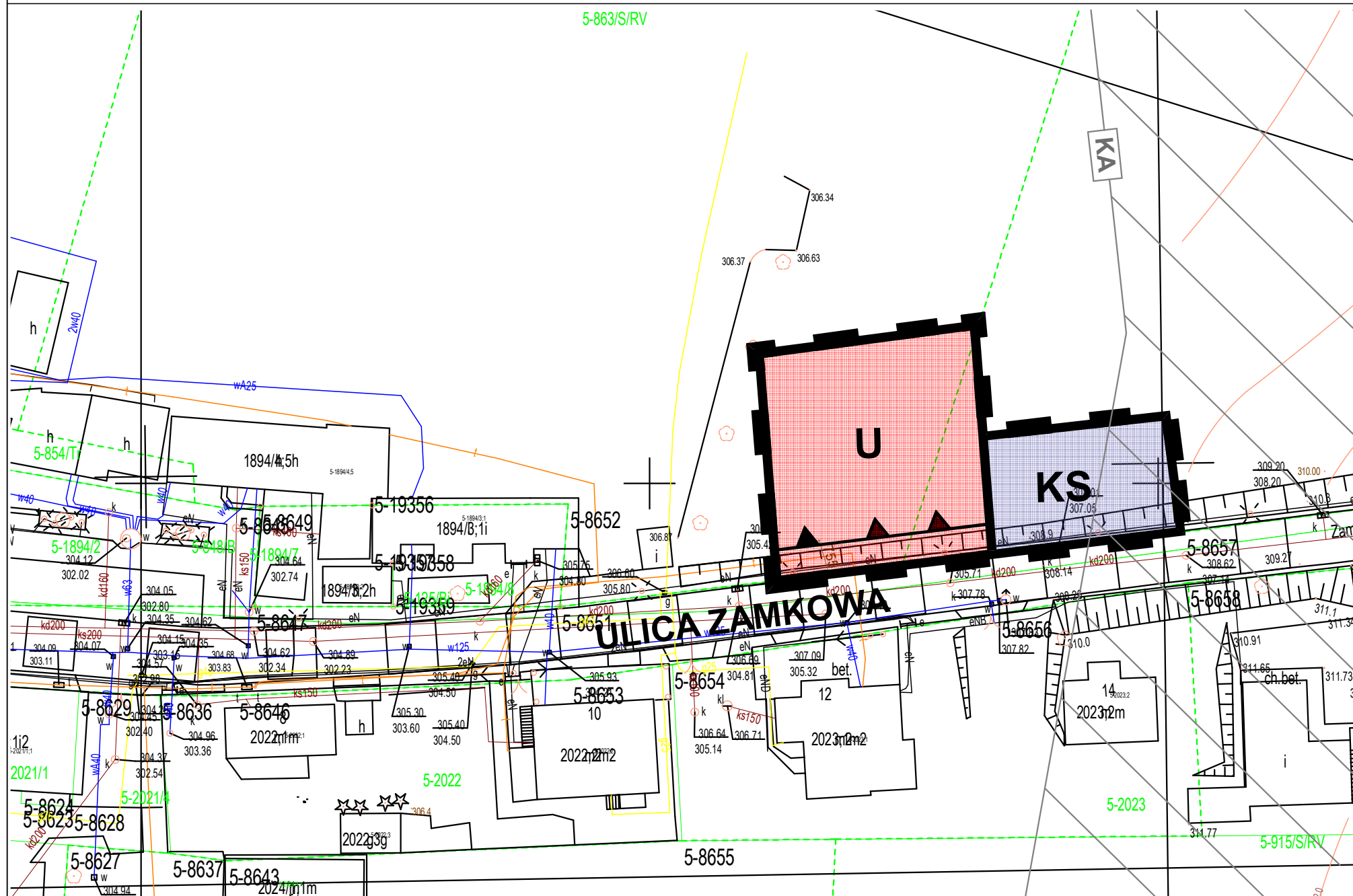
Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Banaszak**

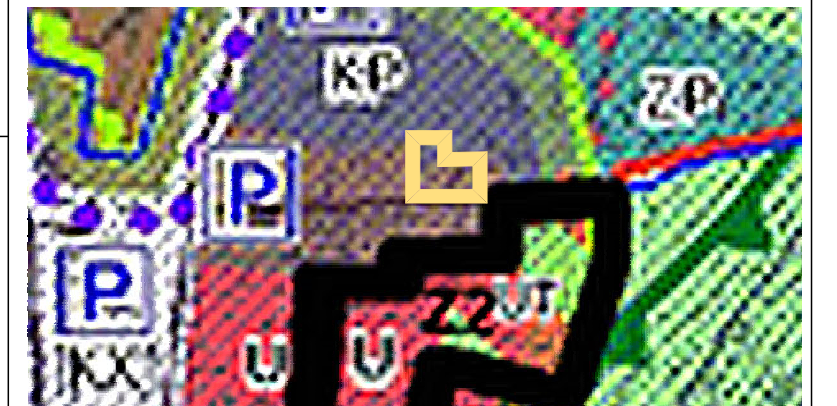
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO PRZY ULICY ZAMKOWEJ W OLSZTYNIE

RYSUNEK PLANU SKALA 1:500

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/283/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 13 marca 2018 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 PÓZNIJSZYMI ZMIANAMI



**OZNACZENIA:**

Granice obszaru objętego planem miejscowym	niekorzystne warunki gruntowe poseszowania budynków
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	niekorzystne warunki topoklimatyczne
MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	<b>DZIEDZICTWO KULTUROWE</b>
MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej	obiekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków
MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej	obiekty objęte ochroną I proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	obiekty archeologiczne objęte ochroną I proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MZ - mieszkalnictwo zbiorowe	<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>
U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)	linie wysokiego napięcia 400 kV
UL - usługi w zieleni leśnej	linie wysokiego napięcia 220 kV - planowana przebudowa na 400 kV
UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji	linie wysokiego napięcia 220 kV
PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami	linie wysokiego napięcia 110 kV
R - tereny obrarte, rolnicze	pasy technologiczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)
ZK - tereny obrarte o dużych walorach krajobrazowych	wodociągi magistralne
ZP - tereny zieleni urządzonej	ujęcia wód podziemnych
ZC - omentacje	kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
WS - wody powierzchniowe	kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna
KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne	oczyszczalnia ścieków
KDGP, KDL - alternatywy	przypomnienie ścieków: istniejące, planowane
KDX, KIX - drogi pozostałe i place	obszar do objęcia systemem zorganizowanego (preferowany) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków
KP, KS - parkingi, stacje paliw	obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz
KK - tereny kolejowe	<b>POZOSTAŁE OZNACZENIA</b>
EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej	obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
<b>ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE</b>	strefy sanitarne cmentarzy
obszary zalesień (preferowane)	parkingi
obszar Nature 2000 - Ostoja "Olsztyńsko - Mirowska"	trasa rowerowa planowana
Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"	obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
otulina Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"	obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
rezerwy przyrody: "Sokole Góry", "Zielona Góra"	obszary wymagające przekształceń
użytek ekologiczny "Góry Towarne"	obszary wymagające rehabilitacji
pomniki przyrody (pojedyncze drzewa, grupy drzew)	obszary wymagające rekultywacji
złoża kopalin: piaski i żwiry; wapienie	tereny zamknięte
teren górniczy Zaborze II	potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
obszar górniczy Zaborze II	granica gminy
strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych	obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/284/14 z dnia 17 czerwca 2014r.
obszar górniczy Zaborze II	obszar położony na zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ul. Zamkowej i wzdłuża zamkowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.

**LEGENDA:**

- granice obszaru objętego planem miejscowym

**Ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu:**

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania

- obowiązująca linia zabudowy

**Oznaczenia graficzne oraz symbole, odnoszące się do przeznaczenia terenów:**

U - teren zabudowy usługowej

KS - teren obsługi komunikacji

**Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

KA - obszar potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD", OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA E, STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SROCKO-OLSZTYN" (OBSZAR A), UKŁADU URBANISTYCZNEGO DAWNEGO MIASTA OLSZTYNA WPISANEGO DO REJESTU ZABYTKÓW POD NR A/23 ORAZ REGIONU WODNEGO WARTY.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/283/18

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 13 marca 2018 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Zamkowej w Olsztynie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) Rada Gminy Olsztyn stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 24 maja 2018 r.

Poz. 3395

Elektronicznie podpisany przez:  
ELŻBIETA MAJEWSKA-GÓRAL; ŚLĄSKI URZĄD WC  
Data: 2018.05.24 11:22:35



## UCHWAŁA NR XXVI/301/18 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 22 maja 2018 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.<sup>2)</sup>), w nawiązaniu do uchwały Nr V/56/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszty przyjętego uchwałą nr XV/141/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z późn. zm., na wniosek Wójta Gminy

### Rada Gminy Olsztyn uchwała:

#### Rozdział 1. Przepisy ogólne

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,5 ha w granicach określonych w uchwale Nr V/56/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000 na mapie zasadniczej, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, z wrysem ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn", z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu planu, nieuwzględnionej przez Wójta Gminy;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

<sup>1)</sup> Dz.U.2017.2232, Dz.U.2018.130

<sup>2)</sup> Dz.U.2017.1566



- 1) przeznaczenie podstawowe - przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, położonej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej, położonej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) usługi - działalności gospodarcze jak: handel detaliczny, działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią; informacja i komunikacja; działalność finansowa i ubezpieczeniowa; działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; działalność profesjonalna, naukowa i techniczna; działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca; administracja publiczna; zabezpieczenia społeczne; edukacja; opieka zdrowotna i pomoc społeczna; działalność związana z kulturą, rozrywką, sportem i rekreacją oraz pozostała działalność usługowa (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, krawieckie, itp.); do usług nie zalicza się: handlu odpadami i złomem oraz zbierania, magazynowania, przetwarzania i odzysku odpadów;
- 4) linie nieprzekraczalne zabudowy - liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię, z wyjątkiem: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, elementów budynku w całości zlokalizowanych pod ziemią, urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 5) działka budowlana - działka budowlana o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi budynkami do powierzchni działki budowlanej, położonej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) wysokość zabudowy - maksymalna wysokość budynku wyrażona w metrach, mierzona stosownie do przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, a w przypadku innych obiektów budowlanych – pionowy wymiar obiektu liczony w metrach od najniższego poziomu terenu przylegającego do obiektu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 8) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 0° - 15°;

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

- 1) granica obszaru planu.
- 2) przeznaczenie terenów:
  - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
  - c) ZI - teren zieleni nieurządzonej,
  - d) KDL - tereny komunikacji dróg publicznych klasy lokalnej,
  - e) KDD - tereny komunikacji dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - f) ITEK - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, odprowadzanie ścieków,  
- wraz z ich liniami rozgraniczającymi i symbolami, w których pierwsza część cyfrowa oznacza numer terenu, a część druga literowa oznacza przeznaczenie terenu;

- 3) linie nieprzekraczalne zabudowy.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej: obszar „A” i obszar „B” wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 2) granica Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (obejmuje cały obszar planu).

3. Oznaczenia pozostałe na rysunku planu mają charakter informacyjny.

4. Ilekroć w tekście uchwały użyto jedynie symbolu literowego, to ustalenie obowiązuje dla wszystkich terenów o takim przeznaczeniu.

5. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz zabytków dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

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

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

1. Przy sytuowaniu budynków ustala się linie nieprzekraczalne zabudowy na terenach MN i MNU, w odległości 2,5 m od linii rozgraniczających drogi KDD i KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające, o ile nie są wykluczone w pozostałych przepisach niniejszej uchwały: miejsca do parkowania, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń nieurządzoną i urządzoną wraz z urządzeniami rekreacji, obiekty małej architektury.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

2. Zakazuje się realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne.

3. Zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi.

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

**§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

1. Obszar planu znajduje się w granicach strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej obszar „A” (i obszar „B” – w niewielkiej części – zgodnie z rysunkiem planu) wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn - obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów ustanowione w rozporządzeniu Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r. poz. 1818).

2. Obszar planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” dla którego ustanowiono plan ochrony, przyjęty uchwałą 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).

#### **§ 8. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:**

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNU - 900 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami MN - 18 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami MNU - 18 m;

3) kąt nachylenia granic bocznych w stosunku do drogi obsługującej - nie mniejszy niż 70°.

#### **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) klasy lokalnej KDL;
- 2) klasy dojazdowej KDD.

2. Główne elementy zewnętrznego układu drogowego (poza obszarem planu) stanowią:

- 1) ul. Polna, której kontynuacją w obszarze planu jest droga 1KDL;
- 2) ul. Zielona, której kontynuacją w obszarze planu jest droga 2KDD;
- 3) ul. Św. Puszczy, której kontynuacją w obszarze planu jest droga 5KDL.

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

4. Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

5. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych, zbieranych z powierzchni ulic, w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych.

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

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

- 1) nakazuje się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg;
- 2) dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach - uzasadnionych z przyczyn technicznych lub ekonomicznych - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów o innym przeznaczeniu;
- 3) w przypadku lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg obowiązuje nakaz lokalizacji sieci infrastruktury między granicą pasa drogowego a linią zabudowy albo w innych częściach terenu - równoległe do linii rozgraniczających, granic działek lub ogrodzeń; w wyjątkowych przypadkach - uzasadnionych z przyczyn technicznych lub ekonomicznych - dopuszcza się inny przebieg sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla istniejących sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się ich rozbudowę lub przebudowę.

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

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

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

6. Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyjątkiem urządzeń wiatrowych i biogazowych.

7. Zaopatrzenie w wodę ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy i budowy odpowiednio do potrzeb systemy sieci i urządzeń wodociągowych. Dopuszcza się korzystanie z lokalnych ujęć wody. Nakazuje się zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

8. Odprowadzanie ścieków ustala się w oparciu o:

- 1) występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy i budowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania porządku i czystości w gminie.

9. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych ustala się:

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

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się postępowanie zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 11. Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową dla ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

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

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN – 7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - garaże (z wyłączeniem zespołów powyżej 3 garaży) i budynki gospodarcze oraz wiaty.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) formy zabudowy - zabudowa wolnostojąca;
- 2) geometria dachów - dachy dwuspadowe symetryczne oraz wielospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) kolorystyka dachów - czarna, czerwona, brązowa i grafitowa;
- 4) maksymalna wysokość:
  - a) budynki mieszkalne i gospodarcze – 8,5 m,
  - b) garaże oraz wiaty - 6 m,
  - c) budowle - 8,5 m;
- 5) maksymalna szerokość fasady frontowej - 18 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 stanowiska na budynek mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu.

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami **1MNU - 2MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa (z wyłączeniem handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz handlu hurtowego), garaże (z wyłączeniem zespołów powyżej 3 garaży) i budynki gospodarcze oraz wiaty.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolnostojąca;
- 2) geometria dachów - dachy dwuspadowe symetryczne oraz wielospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) kolorystyka dachów - czarna, czerwona, brązowa i grafitowa;
- 4) maksymalna wysokość:
  - a) budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze – 8,5 m,
  - b) garaże oraz wiaty - 6 m,
  - c) budowle - 8,5 m;
- 5) maksymalna szerokość fasady frontowej - 20 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 stanowiska na budynek mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu oraz 1 stanowisko na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (lub powierzchni sprzedaży w handlu) i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych.

§ 14. 1. Dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego symbolem **1ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni nieurządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budowle i urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji.
  2. Kształtowanie zabudowy - maksymalna wysokość budowli - 6 m.
  3. Wskaźnik zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%.

§ 15. Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami **1KDL - 7KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość terenów w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 34,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami **1KDD - 8KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość terenów w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka i odprowadzanie ścieków, oznaczonego symbolem **1ITEK** ustala się przeznaczenie - obiekty, urządzenia i sieci powiązane z elektroenergetyką oraz odprowadzaniem ścieków.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) geometria dachów - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe oraz wielospadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) budynków - 6 m,

b) budowli - 6 m;

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

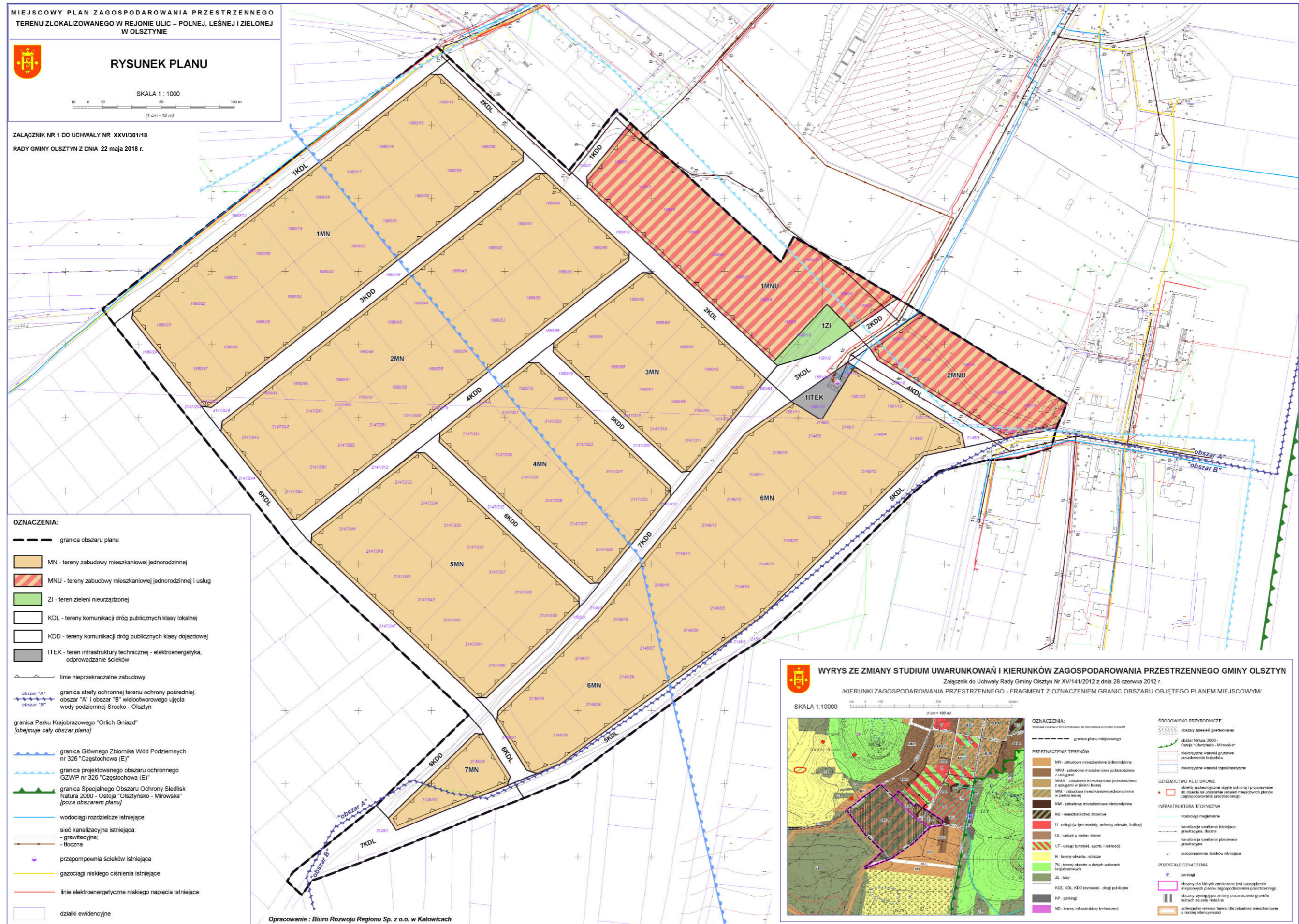
§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Olsztyn.

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Banaszak**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/301/18

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 22 maja 2018 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu planu, nieuwzględnionej przez Wójta Gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.)

Rada Gminy Olsztyn rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie, nieuwzględnionej przez Wójta Gminy Olsztyn.

Projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 21 grudnia 2017 r. do 23 stycznia 2018 r., a okres zbierania uwag do projektu trwał do 6 lutego 2018 r.

Do projektu planu wniesiono uwagę, nieuwzględnioną przez Wójta Gminy Olsztyn.

**Treść uwagi:** uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie nie powinna zostać przyjęta przez Radę Gminy Olsztyn, a w szczególności nie powinna zostać przyjęta w zaproponowanym brzmieniu, a to w szczególności z uwagi na następujące okoliczności:

1. Teren objęty projektem planu obejmuje teren tzw. Pocztowców, który stanowi teren o bardzo bogatych walorach krajobrazowych, w związku z czym nie powinien ulegać on zniekształceniu. Natomiast jego zniekształcenie powodować będzie niewątpliwie przyjęcie zaproponowanego brzmienia planu. Należy wskazać bowiem, iż wycinka lasów porastających tenże obszar doprowadzi do degradacji środowiska, a nadto, co nie może ulegać jakimkolwiek wątpliwościom, spowoduje utratę walorów krajobrazowych tego obszaru. Te zaś walory wpływają niewątpliwie na pozytywną ocenę Gminy Olsztyn wśród mieszkańców i osób odwiedzających Gminę. Nie może ująć zatem uwadze, iż tereny te stanowią niejako dobro wspólne ogółu społeczeństwa. Na organie zaś /.../ ciąży obowiązek uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorów

architektonicznych i krajobrazowych, a także wymagań ochrony środowiska. Jednocześnie nadmienić można, że naruszenie regulacji art. i ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieuwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych przedmiotowego terenu, stanowić będzie podstawę wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na przyjętą uchwałę.

2. Organ nie uzyskał wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień, wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W konsekwencji nadmienić trzeba, /.../, że „zgodnie z art. 17 pkt 7 lit. c) upzp wójt uzgadnia projekt planu z organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych. Przepis ten wiąże przepisy szczególne zawierające obowiązek uzgadniania projektu mpzp z procedurą planistyczną”. W konsekwencji, do uzgodnień tych znajdzie zastosowanie art. 28 ust. 1 upzp. Niewystąpienie o lub niez uzyskanie wymaganego uzgodnienia, a także sporządzenie projektu planu wbrew uzgodnieniu stanowić będzie wystarczającą podstawę do ingerencji nadzorczej właściwego organu i orzeczenia nieważności takiego planu.



3. Mając na uwadze powyższe należy zwrócić jednocześnie uwagę, że w postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 14 września 2017 r. (WOOŚ.610.71.2017.MG) nie wskazano precyzyjnie, jakie stanowisko w odniesieniu do projektu planu wyraża tenże organ. W postanowieniu wskazano bowiem wyłącznie: „postanawiam uzgodnić”. Zatem ze stanowiska tego nie wynika, czy organ uzgadnia projekt pozytywnie, czy też negatywnie. Ewentualne pozytywne uzgodnienie powinno zostać wskazane przez organ wprost w treści tegoż postanowienia. W związku z tym, na obecnym etapie brak jest możliwości przyjęcia, jakoby uzgodnienie to było pozytywne. W treści uzasadnienia postanowienia Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach wskazał bowiem, że zmiana funkcji terenu będzie miała skutki na krajobraz i funkcjonowanie ekosystemu leśnego występującego na tym obszarze, a nadto, że „wylesienie zwartej kompleksu leśnego zawsze jest dużą stratą dla środowiska przyrodniczego /.../”.

Treść uzasadnienia postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach potwierdza jednocześnie negatywne skutki, jakie pociągać będzie za sobą ewentualne przyjęcie planu.

4. Odnosząc się do projektu planu i braku zasadności jego ewentualnego przyjęcia, nie może ująć również uwadze treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn. W przedmiotowym Studium poddano bowiem analizie potencjalną zmianę przeznaczenia Pocztovców, zwracając w konsekwencji uwagę na problemy, jakie wiązać będą się z tego rodzaju zmianą. Nadto w Studium zwrócono uwagę na negatywne opinie w tym zakresie, wydane uprzednio przez właściwe podmioty. Nadto przywołać trzeba treść zastrzeżeń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, wskazanych w prognozie oddziaływania Studium na środowisku, z powodu których Dyrektor ten odmówił uzgodnienia Studium.

5. Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach wskazał, iż „przeznaczenie Lasu Pocztovców na cele inne niż leśne ... spowoduje zniszczenie szlaku migracji zwierząt, obniżenie walorów krajobrazowych oraz estetycznych, a także zachwianie równowagi ekologicznej w obrębie tego obszaru jak i otoczenia ... może negatywnie wpłynąć na warunki zachowania w dobrym stanie ekologicznym gatunków i siedlisk podlegających ochronie na terenie Natura 2000”.

Podsumowując - uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie, nie powinna zostać przyjęta przez Radę Gminy Olsztyn, a w szczególności nie powinna zostać przyjęta w zaproponowanym brzmieniu. W konsekwencji ewentualne przyjęcie planu poprzedzone powinno zostać wprowadzeniem zmian do jego projektu w trybie art. 19 w zw. z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Uwaga nieuwzględniona.** Nieuwzględnienie uwagi wynika z przesłanek jak niżej.

Ad. 1. W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie, tj. w opracowaniu obligatoryjnie wykonywanym do projektu planu stwierdzono – „wycięcie części Lasu Pocztovców nie powinno skutkować pogorszeniem stanu siedlisk, ani też negatywnie wpłynąć na poszczególne gatunki chronione na obszarze Natura 2000. Nie będzie także miało istotnego wpływu na integralność obszaru Natura 2000 oraz jego powiązania z innymi obszarami. /.../ W świetle powyższych ustaleń można uznać, że zabudowa części Lasu Pocztovców na proponowanych zasadach, nie spowoduje istotnych strat w środowisku przyrodniczym na obszarze Ostoi Olsztyńsko-Mirowskiej” (str. 23). Ocenę tę podzieliły organy i instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu.

Należy zauważyć, iż walory architektoniczne – o których pisze uwagodawca - obecnie w obszarze planu nie występują, gdyż w obszarze nie występuje jakakolwiek zabudowa (z wyjątkiem przepompowni ścieków). Z kolei walory krajobrazowe polegają – według uwagodawcy - na pokryciu lasem obszaru o powierzchni 16 ha. Należy zauważyć, iż powierzchnia lasów w gminie wynosi ok. 5258 ha. Oznacza to, iż przedmiotowy las Pocztovców, objęty granicą projektu planu stanowi ok. 0,3% powierzchni lasów w gminie Olsztyn. Szczególna wartość krajobrazu gminy polega raczej na pofałdowaniu terenu i występowaniu skał jurajskich. Priorytetem ochrony wartości krajobrazowych w gminie powinna być więc ochrona eksponowanych wyniesień i skał jurajskich.

Oczywiście, iż krajobraz gminy jest wartością wspólną, lecz wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na obszarze 16 ha, nie eksponowanym widokowo (gdyż położonym w dolinie), nie stanowi szczególnego uszczerbku na walorach krajobrazowych i przyrodniczych gminy rozumianej w całości, o czym również świadczą wystąpienia odpowiednich organów i instytucji w toku procedowania projektu planu, m.in.

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (uzgodnienie projektu planu), Marszałka Województwa Śląskiego (zgoda na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne) oraz Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Śląskiego w Katowicach (pozytywna opinia projektu planu).

Ad.2.

Wójt Gminy Olsztyn uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie projektu planu, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, który wydał dnia 14 września 2017 r. postanowienie (WOOS.610.71.2017.MG) uzgadniające przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie. Na marginesie należy zauważyć, iż wyniku zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17 pkt 7 lit. c), do którego odnosi się uwagodawca został uchylony (tj. pkt 7) a jego treść zmieniona i przeniesiona do pktu 6 lit. b).

Ad. 3.

Nie ulega wątpliwości, iż stwierdzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, iż „postanawia uzgodnić przedłożony projekt planu” stanowi uzgodnienie pozytywne. Gdyby Dyrektor nie chciał uzgodnić przedmiotowego projektu planu, zostałoby to stwierdzone w sposób jednoznaczny, jak ma to w swojej praktyce. Twierdzenie, iż projekt planu nie uzyskał wymaganego uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach jest bezzasadne.

Ad. 4.

W obowiązującym Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn (przyjętym uchwałą nr XV/141/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z późn. zm.) obszar przedmiotowego projektu planu znajduje się w granicach terenów oznaczonych symbolami MNL i MNUL, co oznacza odpowiednio: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni leśnej” oraz „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w zieleni leśnej”. Nie ulega więc wątpliwości, iż projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną gminy określoną w tym dokumencie, a polityka ta zakłada zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej. Należy zresztą zauważyć, iż zmiana przeznaczenia gruntów lasu Pocztoyce została określona już w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn poprzedniej generacji, tj. przyjętym uchwałą nr VIII/64/2003 Rady Gminy Olsztyn z dnia 10 lipca 2003 r.

Ad.5.

Należy z całą mocą stwierdzić, iż projekt studium był uzgadniany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach i uzyskał uzgodnienie pismem z 31 stycznia 2012 r. (WOOS.610.4.2012.RK1). Twierdzenie przez uwagodawcę, iż „dyrektor [RDOŚ] odmówił uzgodnienia Studium” jest nieprawdziwe. Odmowa uzgodnienia nastąpiła przy pierwszym skierowaniu projektu studium do opiniowania i uzgadniania projektu. Efektem dalszych prac nad projektem studium, było jego uzgodnienie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/301/18

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 22 maja 2018 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.)

#### **Rada Rady Gminy Olsztyn rozstrzyga, co następuje:**

##### **§ 1.**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w rejonie ulic - Polnej, Leśnej i Zielonej w Olsztynie, gmina Olsztyn poniesie wydatki na inwestycje obejmujące przebudowę i budowę dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

##### **§ 2.**

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

##### **§ 3.**

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

##### **§ 4.**

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



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 października 2019 r.

Elektronicznie podpisany przez:  
IWONA ANDRUSZKIEWICZ; Śląski Urząd Województwa  
Data: 2019-10-18 10:58:47

Poz. 6982



### UCHWAŁA NR VII/86/19 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 8 października 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej**

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, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej, 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. 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 3 do uchwały.

§ 3. 1. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/303/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 0,4600 ha.

§ 4. 1. Część tekstowa planu składa się z:

1) przepisów ogólnych;

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

- 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 teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie graficzne oraz symbol literowy terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi - MNU, odnoszące się do jego przeznaczenia i oznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 2) orientacyjne granice oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 3) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz regionu wodnego Warty.

§ 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 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; do usług w rozumieniu planu, nie zalicza się w szczególności działalności o charakterze produkcyjnym, wytwórczym, rzemieślniczym, magazynowym;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 11) **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, windy, rampy 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;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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 ład 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem literowym MNU.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu MNU:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) usługi turystyczne, takie jak np. usługi zakwaterowania i wyżywienia świadczone na rzecz turystów lub odwiedzających.

3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu MNU: obiekty służące drobnej działalności produkcyjnej i magazynowej, w powiązaniu z funkcją wyszczególnioną w ust. 2 pkt 1.

4. Ustala się, że przeznaczenie terenu MNU uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. niezbędne lub służące przeznaczeniu terenu określonego w ust. 2 i 3, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe, administracyjne itp.;
- 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) tereny zieleni o charakterze izolacyjnym, tereny zielni urządzonej, obiekty małej architektury itp.

5. Ustala się zasady połączenia różnych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu:

- 1) w postaci lokalu lub lokali użytkowych zajmujących część budynku mieszkalnego;
- 2) w postaci lokalu lub lokali mieszkalnych zajmujących część budynku o innej funkcji, zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 3) w postaci lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów służących innym funkcjom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) powierzchnia użytkowa obiektu, w skład którego wchodzi działalność, o których mowa w ust. 3, nie może przekraczać 200 m<sup>2</sup>.

§ 9. 1. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu MNU oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%.

2. W zakresie kształtowania zabudowy terenu MNU ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) wzdłuż ulicy Narcyzowej, w odległości 9,5 - 10 m od linii rozgraniczających teren,
  - b) wzdłuż ulicy Jarzębinowej, w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren;
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 9 m;
- 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (np. gzymsu, okapu) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;
- 5) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45<sup>0</sup>,
  - 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;
- 6) nad płaszczyznę dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczenie:
- a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
  - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy);
- 7) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

3. 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.

4. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do terenu MNU:

- 1) ustala się wymóg odseparowania działki budowlanej w terenie MNU od strony sąsiadujących działek budowlanych użytkowanych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielopiętrowym zespołem roślinności o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel; szerokość pasma zespołu roślinności o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m a jego skład i kombinacja gatunków - odpowiednia do ww. celu;
- 2) usytuowanie obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, których przeznaczenie jest takie samo, oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 4) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi zapewniać realizację w jej granicach potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.

**§ 10. 1.** Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu MNU:

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

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia, o którym mowa w § 8, nie mieszczą się:

- 1) zakłady stwarzające 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.<sup>3)</sup>);
- 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagające utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; obiekty i zagospodarowanie terenu służące handlowi hurtowemu; obiekty i zagospodarowanie terenu służące sprzedaży paliw (stacja paliw);
- 4) działalności o charakterze przemysłowym;
- 5) działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 6) obiekty i zagospodarowanie terenu służące złomowaniu, w tym - magazynowaniu złomu, sortowaniu, wstępnemu przerobowi;
- 7) obiekty tymczasowe, które nie są zapleczem budowy.

<sup>2)</sup>Dz.U.2019.1309, Dz.U.2019.1524, Dz.U.2019.2245, Dz.U.2019.1696, Dz.U.2019.1712

<sup>3)</sup>Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1501, Dz.U.2019.1579, Dz.U.2019.1680, Dz.U.2019.1712



## 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**

§ 11. 1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą:

- 1) całego obszaru objętego planem, a związane są z:
  - a) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - b) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
- 2) południowej części obszaru objętego planem, w rejonie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) odnoszące się do całego obszaru objętego planem wynikają z:
  - a) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. 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);
  - b) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763), w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2018.1614 ze zm<sup>4)</sup>);
  - c) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014 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);
- 2) zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie części obszaru objętego planem, w rejonie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV z uwzględnieniem § 12 pkt 6.

## Oddział 3.

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

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

- 1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi; w zakresie ochrony przed hałasem teren MNU przyporządkowuje się do terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. f ww. ustawy;
- 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.);

<sup>4)</sup>Dz.U.2018.2244, Dz.U.2018.2340, Dz.U.2019.1696

- 4) zakaz zmiany ukształtowania oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który tworzy warunki utrudniające lub uniemożliwiające spływ wód powierzchniowych bądź odwodnienie terenu;
- 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>5)</sup>) i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U.2018.1454 ze zm.<sup>6)</sup>);
- 8) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

#### **Oddział 4.**

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

**§ 13.** 1. Ustala się, że system komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z dróg wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych (np. ciągi piesze, pieszo-jezdne), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu terenu MNU, o których mowa w § 8 ust. 4, a których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

2. Głównymi elementami zewnętrznego systemu komunikacyjnego (poza granicami obszaru objętego planem) jest ulica Narcyzowa (droga publiczna klasy technicznej - lokalna) oraz ulica Jarzębinowa (droga wewnętrzna).

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 (t.j. Dz.U.2018.2068 ze zm.).

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

5. 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) 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta lub powierzchni sprzedaży,
  - c) 4 miejsca służące konsumpcji,
  - d) 4 osoby zakwaterowane,
  - e) 4 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 1985r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także potrzeb w zakresie dostaw i zaopatrzenia.

<sup>5)</sup>Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1592, Dz.U.2019.1579

<sup>6)</sup>Dz.U.2018.1629, Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1579

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

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż.

### **Oddział 5.**

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

§ 14. 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 i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, oraz sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami systemu zewnętrznego.

3. W sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 11.

4. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania techniczne.

5. Dopuszcza się dostosowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych, w tym ich przebudowę.

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 1985r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

### **Oddział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 15. 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: ok. 0,4600 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 100 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80° - 100°.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% dla terenu MNU.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 18. 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 (t.j. Dz.U.2018.2081 ze zm.<sup>7)</sup>).

**§ 19.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Janusz Konieczny**

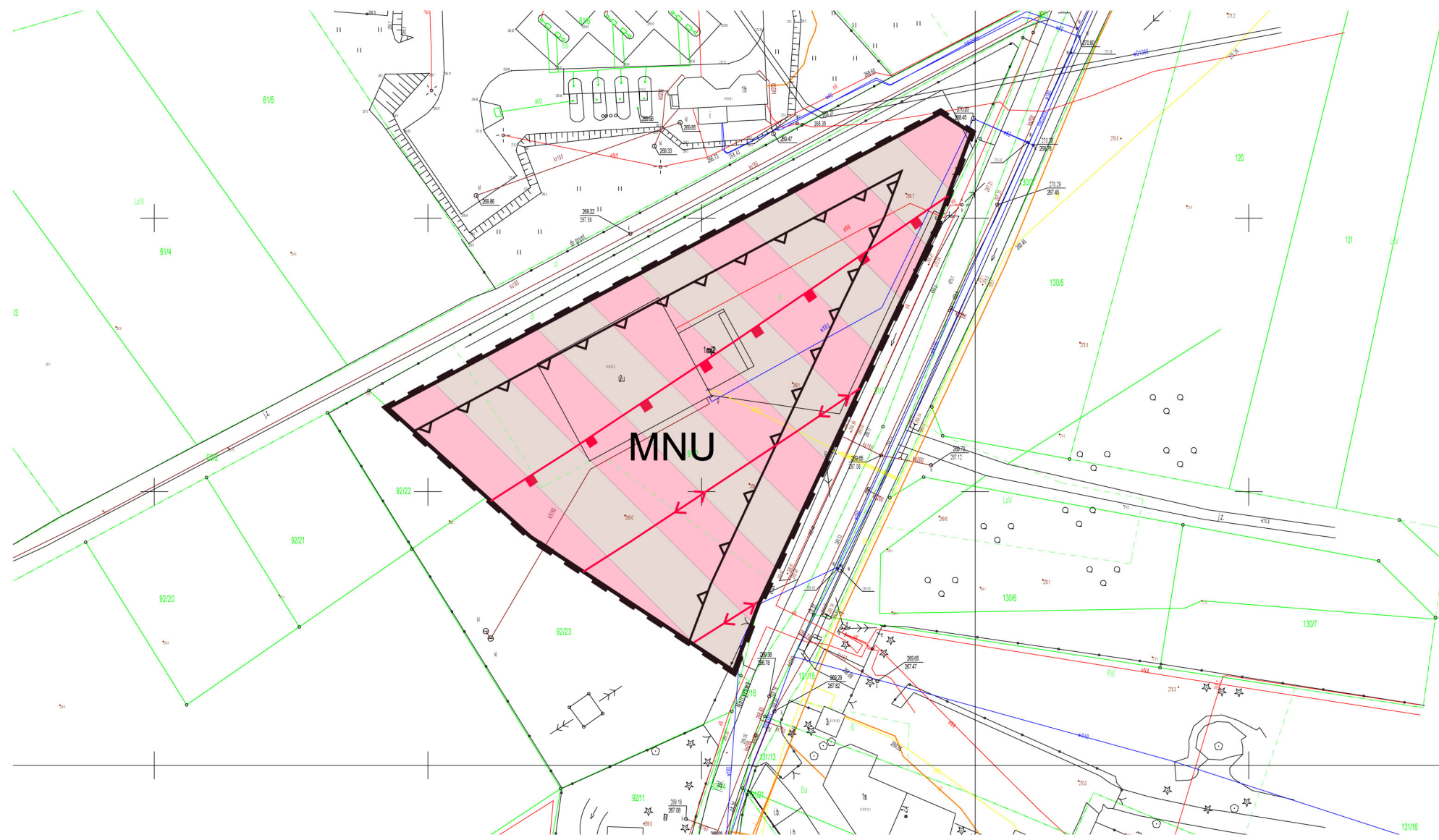
---

<sup>7)</sup>Dz.U.2018.1479, Dz.U.2019.630, Dz.U.2019.1501, Dz.U.2019.1589, Dz.U.2019.1712

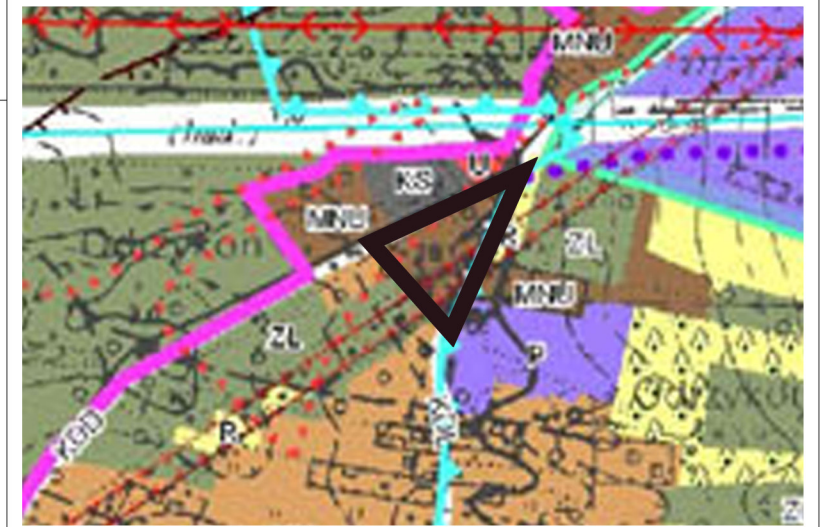
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W MIEJSCOWOŚCI OLSZTYN, W REJONIE SKRZYŻOWANIA ULIC NARCYZOWEJ I JARZĘBINOWEJ

## RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VII/86/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 8 października 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

PRZEZNACZENIE TERENÓW	DZIEDZICTWO KULTUROWE
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	objekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków
MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	objekty objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej	objekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej	
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	
MZ - mieszkalnictwo zbiorowe	
U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)	
UL - usługi w zieleni leśnej	
UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji	
P - tereny obiektów produkcyjnych	
PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami	
R - tereny otwarte, rolnicze	
ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych	
ZL - lasy	
ZP - tereny zieleni urządzonej	
ZC - cmentarze	
WS - wody powierzchniowe	
KDG, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne	
KDG, KDL - alternatywy	
KDX, KX - drogi pozostałe i plany	
KP, KS - parkingi, stacje paliw	
KK - tereny kolejowe	
EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej	
	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
	linia wysokiego napięcia 400 kV
	linia wysokiego napięcia 220 kV - planowana przebudowa na 400 kV
	linia wysokiego napięcia 220 kV
	linia wysokiego napięcia 110 kV
	pasy techniczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)
	wodociąg magistralny
	ujęcia wód podziemnych
	kanalizacja sanitarна istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
	kanalizacja sanitarна planowana: grawitacyjna, tłoczna
	oczyszczalnia ścieków
	przepompownia ścieków: istniejąca, planowana
	obszar do objęcia systemem zorganizowanego (preferowany) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków
	obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz
	POZOSTAŁE OZNACZENIA
	obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
	strefy sanitarne cmentarzy
	parkingi
	trasa rowerowa planowana
	obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
	obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele rolnoleśnicze i leśnicze
	obszary wymagające przekształceń
	obszary wymagające rehabilitacji
	obszary wymagające rekultywacji
	tereny zamknięte
	potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
	granice gminy
	Z1 obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/284/14 z dnia 17 czerwca 2014 r.
	Z2 obszar położony na zapleczu wschodniej pierzi Rynku, w rejonie ul. Zamkowej i wzdłuż zamkowego, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 25 lutego 2015 r.
	Z3 obszar położony przy ulicy Południowej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XIII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.

**LEGENDA:**

— — — - granice obszaru objętego planem miejscowym

Ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu:

— — — - linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania

▲ ▲ ▲ - nieprzekraczalne linie zabudowy

I. Oznaczenie graficzne oraz symbol odnoszący się do przeznaczenia terenu:

**MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

II. Pozostałe oznaczenia o charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:

↔ ↔ ↔ - istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV

↔ ↔ ↔ - orientacyjne granice oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV

**OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD" ORAZ REGIONU WODNEGO WARTY.**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/86/19

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 8 października 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn****o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej**

§ 1. Rada Gminy Olsztyn, 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.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

§ 2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej, wyłożonego do publicznego wglądu:

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	12.07.2019 r.	X	1)propozy-cja uzupełnie-nia regulacji § 9: „wyklucza się do zewnętrzne-go wykończe-nia zabudowy stosowania materiałów wykonanych z płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych”	§ 9 ust. 2. W zakresie kształtowania zabudowy terenu MNU ustala się: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: a) wzdłuż ulicy Narcyzowej, w odległości 9,5 - 10 m od linii rozgraniczających teren, b)wzdłuż ulicy Jarzębinowej, w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren; 2)wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 9 m; 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje; 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (np. gzymsu, okapu) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m; 5) geometria dachu zabudowy: a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45°, b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe, d) kierunek głównej	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	1) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w stosowaniu płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych do zewnętrznego wykończenia zabudowy w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Cel regulacji został osiągnięty poprzez zastosowanie rozwiązania § 9 ust. 2 pkt 7 projektu, uwzględniającego wymogi w zakresie zewnętrznego wykończenia zabudowy w rejonie lokalizacji obszaru opracowania.

				<p>kalenicy dachu stromeego 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 stromeego 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; 6) nad płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:</p> <p>a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne, b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy); 7) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.</p>		
2	j.w.	x	2) propozycja zmiany regulacji § 9 ust. 3: „wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6 m npt.”	<p>§ 9 ust. 3. Ustala się gabaryty obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu:</p> <p>1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;</p> <p>2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.</p>	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	2) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w zakresie wysokości obiektów budowlanych innych niż zabudowa, w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Wprowadzenie ograniczenia w ww. zakresie wynika z obecnych wymogów prawnych co do zakresu regulacji planu miejscowego. Przyjęta wielkość (do 15 m npt.) stanowi rozwiązanie kompromisowe, uwzględniające w uporządkowanych relacjach istotne uwarunkowania lokalne.
3	j.w.	x	3) propozycja zmiany regulacji § 10 ust. 2: „do funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu w ramach przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 nie zalicza się: (...) 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 750 m <sup>2</sup> , handlu hurtowego oraz sprzedaży paliw (stacji paliw).”	<p>§ 10 ust. 2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia, o którym mowa w § 8, nie mieszczą się:</p> <p>1) zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2019. poz. 1396);</p> <p>2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagające utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;</p> <p>3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; obiekty i zagospodarowanie</p>	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	3) Przywołanie wielkości powierzchni sprzedaży - powyżej 2000 m <sup>2</sup> , stanowi odniesienie do art. 10 ust. 3a w związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie 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 późn. zm. na terenie gminy Olsztyn nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> . Ograniczeniu powierzchni użytkowej zabudowy terenu MNU służą zaproponowane w projekcie parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

				terenu służące handlowi hurtowemu; obiekty i zagospodarowanie terenu służące sprzedaży paliw (stacja paliw); 4) działalności o charakterze przemysłowym; 5) działalności z zakresu gospodarki odpadami; 6) obiekty i zagospodarowanie terenu służące złomowaniu, w tym - magazynowaniu złomu, sortowaniu, wstępnemu przerobowi; 7) obiekty tymczasowe, które nie są zapleczem budowy.		
4	j.w.	x	4) propozycja uzupełnienia regulacji § 10 ust. 2: w ramach przeznaczenia terenu nie mieszczą się: „- długotrwałe parkowanie, składowanie, gromadzenie, częściowy lub całkowity demontaż pojazdów, maszyn, urządzeń, nacze, uszkodzonych, niekompletnych, powypadkowych lub ich części, niewycofanych z eksploatacji, - działalności o charakterze określonym w ustawie z dnia 20 stycznia 2005r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji.”	j.w.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	4) Propozycja wykracza poza ramy dopuszczalnych ustaleń, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przywołana ustawa określa zasady postępowania z pojazdami wycofanymi z eksploatacji, stanowiąc uwarunkowania prawne innego etapu realizacji działalności gospodarczej.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/86/19

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 8 października 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.) Rada Gminy Olsztyn stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 października 2019 r.

Elektronicznie podpisany przez:  
IWONA ANDRUSZKIEWICZ; Śląski Urząd Województwa  
Data: 2019-10-18 10:59:04



Poz. 6983

### UCHWAŁA NR VII/88/19 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 8 października 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Narcyzowej w miejscowości Olsztyn**

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 rejonie ulicy Narcyzowej w miejscowości Olsztyn, 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 1:1000, 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, zgodnie 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. 7,5 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:

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
  - a) **1 MN, 2 MN, 3 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1 MN/U, 2 MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - c) **ZU/ML** - teren zieleni z zabudową rekreacyjną,
  - d) **1 ZU, 2 ZU i 3 ZU** - tereny zieleni,
  - e) **1 KP/ZU, 2 KP/ZU** - tereny komunikacji i zieleni,
  - f) **R** – teren rolny niezabudowany,
  - g) tereny komunikacji:
    - **KD-L** - istniejąca droga publiczna (klasa techniczna - lokalna),
    - **KDW** – droga wewnętrzna,
    - **1 KDX, 2 KDX, 3 KDX** – ciągi piesze lub pieszo-jezdne;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) informacje o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:
  - a) Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - b) obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
  - c) regionu wodnego Warty;
- 2) granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E);
- 3) trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) orientacyjne granice pasa technologicznego i oddziaływania 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 krajobrazów kulturowych;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 6) 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 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) **objektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty niezbędne lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 14) **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, windy, rampy 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;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w art. 2 pkt 16 lit. a - d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **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**, oznaczone symbolami **1 MN, 2 MN i 3 MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone symbolami **1 MN/U, 2 MN/U**;
- 3) **teren zieleni z zabudową rekreacyjną**, oznaczony symbolem **ZU/ML**;
- 4) **tereny zieleni**, oznaczone symbolami **1 ZU, 2 ZU i 3 ZU**;
- 5) **tereny komunikacji i zieleni**, oznaczone symbolami **1 KP/ZU i 2 KP/ZU**;
- 6) **teren rolny niezabudowany**, oznaczony symbolem **R**;
- 7) **tereny komunikacji**:
  - a) **istniejąca droga publiczna** (klasa techniczna - **lokalna**), oznaczona symbolem **KD-L**,
  - b) **droga wewnętrzna**, oznaczona symbolem **KDW**,
  - c) **ciągi piesze lub pieszo-jezdne**, oznaczone symbolami **1 KDX, 2 KDX i 3 KDX**.

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 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2019.1186 ze zm.<sup>2)</sup>);
- 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> oraz handlu w formie targowiska;

<sup>2)</sup>Dz.U.2019.1309, Dz.U.2019.1524, Dz.U.2019.2245, Dz.U.2019.1696, Dz.U.2019.1712

- 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 o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2019.1396 ze zm.<sup>3)</sup>);
- 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.<sup>4)</sup>) wraz z przepisami wykonawczymi.

**§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN i 3 MN: budynki mieszkalne jednorodzinne.**

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN**:

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

3. Usługi w terenach **1 MN, 2 MN i 3 MN** dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące funkcji mieszkalnej na działkach budowlanych, które mają bezpośredni dostęp do drogi w terenie KD-L lub KDW, przy czym usługi podstawowe dopuszcza się wyłącznie w postaci lokalu lub lokali użytkowych zajmujących część budynku mieszkalnego.

4. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze i garażowe w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 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, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

5. W ramach przeznaczenia terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN** nie mieszczą się:

- 1) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów, baz, itp.;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane, z wyjątkiem:
  - a) obiektów będących zapleczem budowy,
  - b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

6. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN** oraz intensywności ich wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 60%.

7. W zakresie kształtowania zabudowy terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) wzdłuż terenu KD-L, w odległości 11 m od linii rozgraniczającej ten teren,

<sup>3)</sup>Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1501, Dz.U.2019.1579, Dz.U.2019.1680, Dz.U.2019.1712

<sup>4)</sup>Dz.U.2018.1479, Dz.U.2019.630, Dz.U.2019.1501, Dz.U.2019.1589, Dz.U.2019.1712

- b) wzdłuż terenu KDW, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ten teren,
  - c) wzdłuż terenów 1 KDX, 2 KDX i 3 KDX, w odległości 5 m od linii rozgraniczających te tereny;
- 2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:
- a) gospodarczej i garażowej, o której mowa w ust. 4 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. 4 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: nie więcej niż 45<sup>o</sup>,
  - 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 płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczenie:
- a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
  - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy).
8. 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.
9. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN**:
- 1) usytuowanie obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonej linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej w terenie KD-L;
  - 2) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
  - 3) usytuowanie 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 (t.j. Dz.U.2018.2068 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi;
  - 4) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi zapewniać realizację potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp. w obszarze, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;

- 5) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 6) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

**§ 10. 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 podstawowe;
- 3) usługi z zakresu turystyki, rekreacji, wypoczynku, np. turystyczne obiekty noclegowe, miejsca i obiekty krótkotrwałego zakwaterowania.

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 uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi są 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:

- 1) na działkach budowlanych, które mają bezpośredni dostęp do drogi w terenie KD-L;
- 2) w postaci:
  - a) lokali użytkowych zajmujących część budynku mieszkalnego,
  - b) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów służących funkcjom, o których mowa w ust. 2, 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 kształtowania zagospodarowania terenów **1 MN/U** i **2 MN/U** oraz intensywności ich wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) wzdłuż terenu KD-L, w odległości 11 m od linii rozgraniczającej ten teren,
    - b) wzdłuż terenu KDW, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ten teren,
    - c) wzdłuż terenu 1 KP/ZU i 2 KP/ZU, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ten teren,
    - d) wzdłuż zachodniej granicy terenu 1 MN/U, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ten teren;
  - 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: nie więcej niż 45<sup>0</sup>,
    - 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 płaszczyzną 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).
8. 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.
9. W odniesieniu do terenów **1 MN/U** i **2 MN/U** zastosowanie mają regulacje § 9 ust. 9.

**§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zieleni z zabudową rekreacyjną, oznaczonego symbolem ZU/ML:**

- 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 przeznaczenie dopuszczalne terenu **ZU/ML**: objekty służące rekreacji indywidualnej (w tym np. budynki letniskowe).

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **ZU/ML** uzupełniają objekty towarzyszące, takie jak np.:

- 1) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane, objekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 2) objekty małej architektury;
- 3) miejsca, urządzenia i objekty służące do zabaw, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

4. W ramach przeznaczenia terenu **ZU/ML** nie mieszczą się w szczególności:

- 1) objekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów, baz, itp.;
- 2) tymczasowe objekty budowlane, z wyjątkiem:
  - a) obiektów będących zapleczem budowy,
  - b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

5. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **ZU/ML** oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,15;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 15%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 70%.

6. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **ZU/ML** ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: wzdłuż terenu KDW, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ten teren,
- 2) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m nad poziomem terenu,
- 3) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45°,
  - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
  - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromeo względem frontu działki: prostopadły lub równoległy,
  - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 4) 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).

7. 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.

8. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **ZU/ML**:

- 1) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, których przeznaczenie jest takie samo, oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 2) usytuowanie 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 przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 3) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi zapewniać realizację potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp. w obszarze, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 5) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

**§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie terenów zieleni, oznaczonych symbolami 1 ZU, 2 ZU i 3 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**, **2 ZU** i **3 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 pkt 2, w ramach przeznaczenia terenów **1 ZU**, **2 ZU** i **3 ZU** nie mieści się zabudowa.

4. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 90%, z zachowaniem leśnego charakteru terenów zieleni (w szczególności - drzewostanu).

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**, **2 ZU** i **3 ZU**: ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie w formie nasadzeń zieleni.

**§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji i zieleni, oznaczonych symbolami 1 KP/ZU i 2 KP/ZU:**

- 1) parking dla pojazdów samochodowych lub rowerów;
- 2) ciągi i inne elementy komunikacyjne;
- 3) tereny zieleni urządzonej, niebędące celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 KP/ZU** i **2 KP/ZU** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi są w szczególności:

- 1) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 2) obiekty małej architektury;

3) miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabawy, odpoczynku, rekreacji, poprawie kondycji fizycznej itp. w tym – obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu.

3. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów **1 KP/ZU** i **2 KP/ZU** nie mieszczą się tymczasowe obiekty budowlane.

4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów **1 KP/ZU** i **2 KP/ZU** oraz intensywności ich wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,15;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 15%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20%;

5. W zakresie kształtowania zabudowy terenów **1 KP/ZU** i **2 KP/ZU** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - wzdłuż drogi publicznej w terenie KD-L oraz drogi w terenie KDW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi teren KD-L i KDW, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 5 m;
- 3) geometria dachu zabudowy: kąt nachylenia połaci nie większy niż 45°;
- 4) gabaryty innych obiektów:
  - a) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu,
  - b) wysokość pozostałych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.

6. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

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

- 1) tereny rolne;
- 2) zieleń nieurządzona.

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.

**§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów komunikacji:**

- 1) droga publiczna w terenie **KD-L**, klasy technicznej - lokalna;
- 2) w terenie **KDW** - droga wewnętrzna;
- 3) w terenach **1 KDX**, **2 KDX** i **3 KDX** - ciągi piesze lub pieszo-jezdne.

2. Ustala się, że przeznaczenie podstawowe **terenów komunikacji** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi w terenach komunikacji są w szczególności:

- 1) ciągi (np. ścieżki) rowerowe i piesze;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) tereny zieleni.

3. Ustala się następujące szerokości **terenów komunikacji** w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem stanu istniejącego oraz przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi:

- 1) teren **KD-L** – 13-19,5 m;
- 2) teren **KDW** – 6-6,5 m;
- 3) teren **1 KDX** - 2,5-4 m.
- 4) tereny **2 KDX, 3 KDX** – 5 m.

4. Ustala się poszerzenie dróg w liniach rozgraniczających w rejonie skrzyżowań oraz zakończeń bez przejazdu, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się możliwość zachowania parametrów ciągów komunikacyjnych, które w stanie istniejącym nie spełniają wymogów przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi, w sytuacji gdy ich rozbudowa lub zmiana ich dotychczasowych parametrów jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona.

6. W granicach **terenów komunikacji** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu, za wyjątkiem obiektów takich jak wiata przystankowa, nośniki informacji inne niż obiekty służące ekspozycji reklam itp. w terenie KD-L;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam;
- 3) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

## **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**

§ 16. 1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą:

- 1) całego obszaru objętego planem, a związane są z:
  - a) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - b) potrzebami ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (obszar „A”),
  - c) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
- 2) wschodniej części obszaru objętego planem i związane są z potrzebami ochrony obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E);
- 3) północno-zachodniej części obszaru objętego planem, w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (SN).

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) odnoszące się do całego obszaru objętego planem wynikają z:
  - a) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763) w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2018.1614 ze zm.<sup>5)</sup>);
  - b) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. 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);

<sup>5)</sup>Dz.U.2018.2244, Dz.U.2018.2340, Dz.U.2019.1696

- c) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód,
- d) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014 r., 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).

3. Ochronie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E) służą regulacje z zakresu przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także - zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

4. Zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie obszaru zlokalizowanego w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (SN), z uwzględnieniem § 17 pkt 6.

### **Oddział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

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

- 1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
  - b) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,
  - c) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 3) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U.2018.2268 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.
- 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych, w szczególności – 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>6)</sup>) i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U.2018.1454 ze zm.<sup>7)</sup>), w szczególności – urządzenie miejsca do czasowego magazynowania (przetrzymania lub gromadzenia) odpadów;

<sup>6)</sup>Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1592, Dz.U.2019.1579

<sup>7)</sup>Dz.U.2018.1629, Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1579

- 8) zachowanie wartościowego drzewostanu; dopuszcza się kompensację przyrodniczą;
- 9) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenów.

#### Oddział 4.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 18. 1. Ustala się, że system komunikacyjny składa się z następujących części:

- 1) głównym elementem systemu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) jest odcinek ulicy Narcyzowej - istniejącej drogi publicznej (gminnej) klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 2) wewnętrzny system komunikacyjny współtworzą istniejące i projektowane drogi, którym przyporządkowuje się następującą klasyfikację:
  - a) droga wewnętrzna w terenie **KDW**,
  - b) ciąg pieszy lub pieszo-jezdny w terenie **1 KDX**, na przedłużeniu ulicy Jaśminowej,
  - c) połączenie ciągu komunikacyjnego w terenie **1 KDX** z drogą wewnętrzną w terenie **KDW** projektowanymi ciągami komunikacyjnymi **2 KDX** i **3 KDX**;
- 3) dopuszcza się elementy uzupełniające wewnętrzny system komunikacyjny, takie jak ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe oraz inne elementy komunikacji, których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

3. Ustala się powiązanie systemu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z zewnętrznym systemem komunikacyjnym, składającym się z odcinków dróg publicznych - ulicy Narcyzowej i Jaśminowej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, z uwzględnieniem ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

4. Charakterystyczne parametry terenów komunikacji: zgodnie z § 15 uchwały.

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

6. 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.

7. 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.

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

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż.

### **Oddział 5.**

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

**§ 19.** 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. Ustala się budowę, rozbudowę bądź przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, oraz sieci elektroenergetycznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

4. W sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dopuszcza się rozwiązania indywidualne z zastrzeżeniem § 16 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.

5. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne, w tym dopuszcza się źródła wytwórcze energii elektrycznej.

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

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

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

### **Oddział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 20.** 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 0,8 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 15° do 100°.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 21.** 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, 2MN, 3 MN, 1 MN/U, 2 MN/U, ZU/ML oraz 1 ZU, 2 ZU i 3 ZU;



2) 0,01% dla pozostałych terenów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 23. 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.

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

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

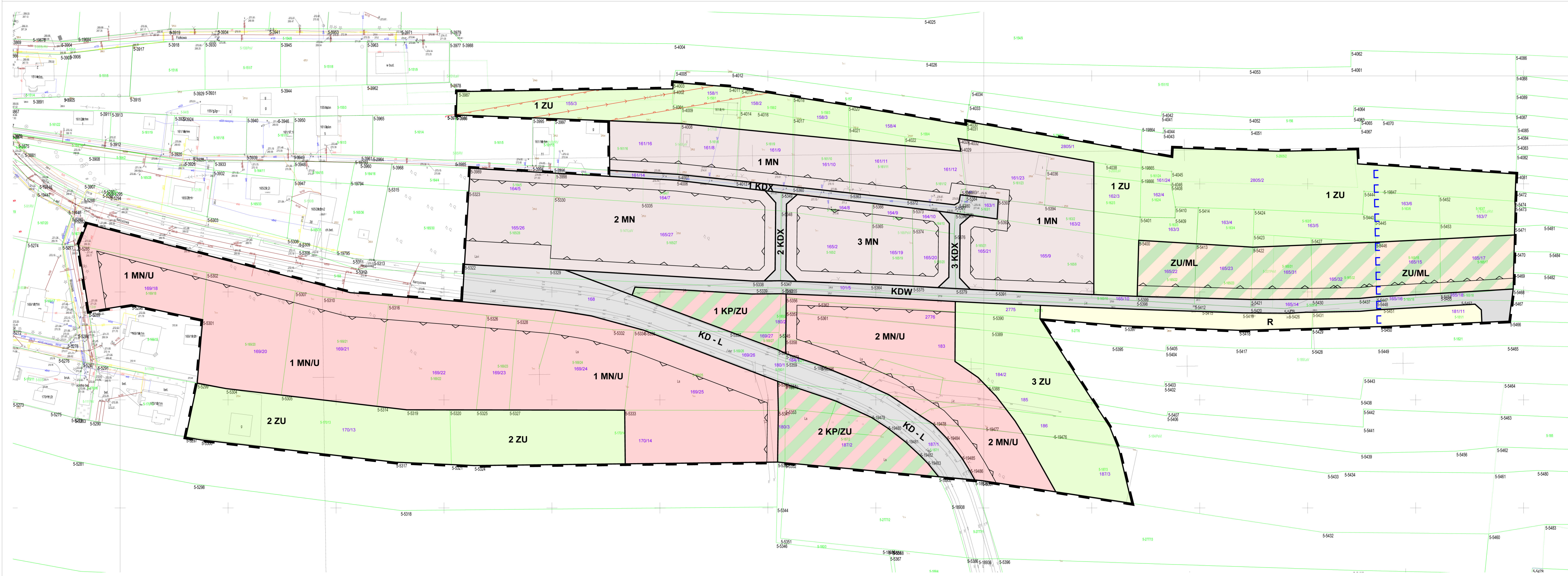
Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Janusz Konieczny**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W MIEJSCOWOŚCI OLSZTYN, W REJONIE ULICY NARCYZOWEJ

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1 000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VII/88/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 8 października 2019 roku



### LEGENDA:

--- - granice obszaru objętego planem miejscowym

Ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu:

- linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

I. Oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi i symbolami wyodrębnionych linii rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:

- 1-3 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1-2 MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

ZU/ML - teren zieleni z zabudową rekreacyjną

1-3 ZU - tereny zieleni

1-2 KP/ZU - tereny komunikacji i zieleni

R - teren rolny niezabudowany

KD-L - teren komunikacji - istniejąca droga publiczna (klasa techniczna - lokalna)

KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna

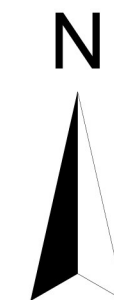
1-3 KDX - teren komunikacji - ciągi piesze lub pieszo-jezdne

II. Oznaczenia o charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:

--- - granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa E (GZWP nr 326)

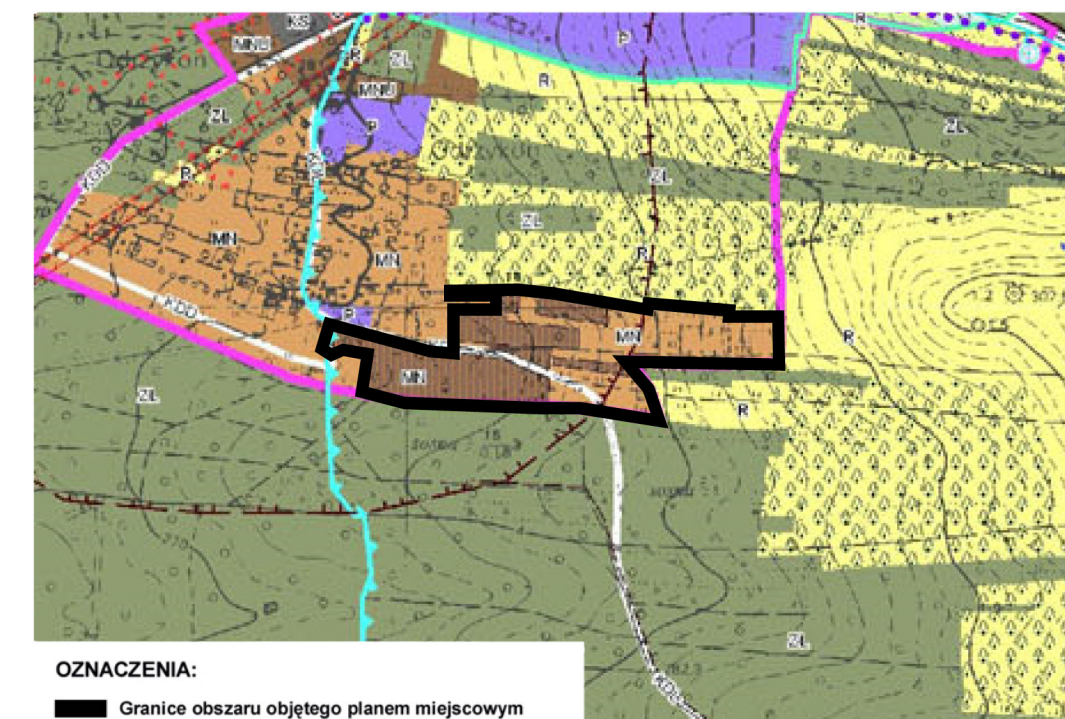
--- - trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV

--- - orientacyjne granice pasa technologicznego i oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV



OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD", STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SROCKO-OLSZTYN" (OBSZAR A), REGIONU WODNEGO WARTY ORAZ FRAGMENTARYCZNIE W GRANICACH OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA E.

## 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 PÓŹN. ZM.



### OZNACZENIA:

- - granice obszaru objętego planem miejscowym
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zielonej łnie
- MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zielonej łnie
- MW - zabudowa mieszkalniowa wielorodzinna
- MZ - mieszkalnictwo zbiorowe
- U - usługi (tj. biurowe, ostryż, ochrony, kultury)
- UL - usługi w zielonej łnie
- UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych
- PO - tereny obiektów produkcyjnych (gospodarki odpadami)
- R - tereny rolne, rolnicze
- ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych
- ZL - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZC - cmentarze
- WS - wody powierzchniowe
- KDAP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne
- KDX, KDL - alternatywy
- KD, KX - drogi powiatowe i jące
- KP, KS - parkingi, stacje paliw
- KK - tereny kolejowe
- IE - tereny infrastruktury technicznej
- obszary zieleni (preferowane)
- obszary Natura 2000 - Ostoja "Olsztynsko - Mawiska"
- Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"
- oślnia Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"
- rezerwy przyrody "Skołec Góry", "Zielone Góry"
- użytek ekologiczny "Góry Towarnie"
- pomniki przyrody (upadłe drzewa, grupy drzew)
- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią
- strefy sanitarne orientary
- parkingi
- trasy rowerowe planowane
- obszary dla których zamierzona jest sprostanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary wymagające zaszkalenia
- obszary wymagające rehabilitacji
- obszary wymagające rekultywacji
- tereny zamknięte
- potencjalne rezerwy terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
- granica gminy
- obszar pokonany przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXV/284/14 z dnia 17 czerwca 2014 r.
- obszar pokonany na zapleczu wschodniej pierści Rynku w rejonie ul. Zamkowej i wjeźdża zamkowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.
- obszar pokonany przy ulicy Polkowickiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/88/19

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 8 października 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Narcyzowej w miejscowości Olsztyn, 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 rejonie ulicy Narcyzowej w miejscowości Olsztyn, 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.



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 grudnia 2019 r.

Poz. 9215

Elektronicznie podpisany przez:  
Krzysztof Nowak  
Data: 2019-12-30 14:15:13



## UCHWAŁA NR VIII/103/19 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 17 grudnia 2019 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej

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, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. 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 3 do uchwały.

§ 3. 1. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr XXV/282/18 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 1,3000 ha.

§ 4. 1. Część tekstowa planu składa się z:

1) przepisów ogólnych;

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

- 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 zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
  - a) **PSM** – teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
  - b) **SM** - teren zabudowy składowej i magazynowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) orientacyjne granice oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, w granicach obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn oraz regionu wodnego Warty.

§ 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 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) **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;
- 7) **zabudowie** - należy przez to rozumieć:
- a) budynek,
  - b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;
- 8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) **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, windy, rampy 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;
- 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 (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;
- 12) **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;
- 13) **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 ład 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) **PSM** – teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej;
- 2) **SM** - teren zabudowy składowej i magazynowej.

§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenu zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej**, oznaczonego symbolem **PSM**: obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **PSM**:

- 1) obiekty administracyjne;
- 2) funkcja mieszkalna w postaci:

- a) lokalu lub lokali mieszkalnych zajmujących część budynku o innej funkcji, zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- b) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów służących innym funkcjom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **PSM** uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. niezbędne lub służące przeznaczeniu terenu określonego w ust. 1 i 2, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe itp.;
- 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) tereny zieleni o charakterze izolacyjnym, tereny zieleni urządzonej, obiekty małej architektury itp.

4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **PSM** oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,3 - 0,8;
- 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 30%.

5. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **PSM** ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: wzdłuż ulicy Narcyzowej, w odległości 11 m od linii rozgraniczających teren **PSM**,
  - 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 9 m;
  - 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
  - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (np. gzymsu, okapu) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;
  - 5) geometria dachu zabudowy:
    - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 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;
  - 6) 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).
  - 7) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.
6. 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.

7. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **PSM**:

- 1) wymóg odseparowania działki budowlanej w terenie PSM od strony graniczących bądź sąsiadujących działek budowlanych użytkowanych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielopiętrowym zespołem roślinności o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel; szerokość pasma zespołu roślinności o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m a jego skład i kombinacja gatunków - odpowiednia do ww. celu;
- 2) zasadę wizualnego przesłonięcia działki budowlanej w terenie PSM, ogrodzeniem i zielenią urządzoną wzdłuż ulicy Narcyzowej;
- 3) wymóg wykorzystania istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 4) zasadę usytuowania obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) dopuszczenie możliwości usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy, za wyjątkiem wspólnej granicy z działką budowlaną, której przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 6) wymóg zagospodarowania działki budowlanej w sposób zapewniający realizację w jej granicach potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.

§ 10. 1. Ustala się przeznaczenie **terenu zabudowy składowej i magazynowej**, oznaczonego symbolem **SM**: obiekty magazynowe i składowe.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu **SM** uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. niezbędne lub służące przeznaczeniu terenu określonego w ust. 1, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe itp.;
- 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) tereny zieleni o charakterze izolacyjnym, tereny zieleni urządzonej, obiekty małej architektury itp.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **SM** oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,3 - 0,8;
- 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 30%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **SM** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) wzdłuż ulicy Narcyzowej, w odległości 6 - 11 m od linii rozgraniczającej teren SM,
  - b) wzdłuż ulicy Irysowej, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren SM;
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 9 m;
- 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (np. gzymsu, okapu) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;
- 5) geometria dachu zabudowy:



- a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 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;
- 6) nad płaszczyznę dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczenie:
- a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
  - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy);
- 7) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

5. 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.

6. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do terenu **SM**:

- 1) wymóg odseparowania działki budowlanej w terenie SM od strony graniczących bądź sąsiadujących działek budowlanych użytkowanych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielopiętrowym zespołem roślinności o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel; szerokość pasma zespołu roślinności o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m a jego skład i kombinacja gatunków - odpowiednia do ww. celu;
- 2) zasadę wizualnego przesłonięcia działki budowlanej w terenie SM, ogrodzeniem i zielenią urządzoną wzdłuż ulicy Narcyzowej i Irysowej;
- 3) wymóg wykorzystania istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 4) zasadę usytuowania obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) dopuszczenie możliwości usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy, za wyjątkiem wspólnej granicy z działką budowlaną, której przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 6) wymóg zagospodarowania działki budowlanej w sposób zapewniający realizację w jej granicach potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.

**§ 11. 1.** Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów:

- 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;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia, o którym mowa w § 9 i § 10, nie mieszczą się:

- 1) zakłady stwarzające 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.);

- 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagające utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 3) działalności o charakterze przemysłowym;
- 4) działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 5) obiekty usługowe, w tym - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) obiekty tymczasowe, które nie są zapleczem budowy.

## **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:
  - a) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - b) potrzebami ochrony obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
  - c) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
- 2) północnej części obszaru objętego planem, w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

#### **2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) odnoszące się do całego obszaru objętego planem wynikają z:
  - a) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. 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);
  - b) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763), 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>);
  - c) 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);
  - d) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014 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);
- 2) zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie obszaru zlokalizowanego w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, z uwzględnieniem § 13 pkt 6.

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

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

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

- 1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
  - b) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej,
  - c) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej;
- 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 utrudniające lub uniemożliwiające spływ wód powierzchniowych bądź odwodnienie terenu;
- 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);
- 8) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.
- 9) zachowanie wartościowego drzewostanu; dopuszcza się kompensację przyrodniczą.

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

**§ 14. 1.** Ustala się, że system komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z dróg wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych (np. ciągi piesze, pieszo-jezdne), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu terenów PSM i SM, o których mowa w § 9 ust. 3 i § 10 ust. 2, których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

2. Głównymi elementami zewnętrznego systemu komunikacyjnego (poza granicami obszaru objętego planem) jest ulica Narcyzowa (droga publiczna klasy technicznej - lokalna) oraz ulica Irysowa (droga wewnętrzna).

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 (t.j. Dz.U.2018.2068 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

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

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

5. 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) 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę,
  - b) 1 lokal mieszkalny;
- 2) 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.

6. 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 i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, oraz sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami systemu zewnętrznego.

3. W sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 12.

4. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania techniczne.

5. Dopuszcza się dostosowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych, w tym ich przebudowę.

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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 0,4000 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° - 110°.

**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 terenu SM;
- 2) 0,01% dla terenu PSM,

§ 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 (t.j. Dz.U.2018.2081 ze zm.).

§ 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**



## Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/103/19

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 17 grudnia 2019 r.

**o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej**

§ 1. Rada Gminy Olsztyn, 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.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

§ 2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, wyłożonego do publicznego wglądu:

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	23.09.2019 r.	X	1) Propozycja zmiany regulacji § 9 ust. 6 pkt 2: „wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6 m npt.”	§ 9 ust. 6. 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.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	1) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w zakresie wysokości obiektów budowlanych innych niż zabudowa, w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Wprowadzenie ograniczenia w ww. zakresie wynika z obecnych wymogów prawnych co do zakresu regulacji planu miejscowego. Przyjęte rozwiązanie (do 15 m npt.) stanowi rozwiązanie kompromisowe, uwzględniające w uporządkowanych relacjach istotne uwarunkowania lokalne.
2	j.w.	x	2) Propozycja uzupełnienia regulacji § 9: „wyklucza się do zewnętrznego wykończenia zabudowy stosowania materiałów wykonanych z płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych”.	§ 9 ust. 5 pkt 7. dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	2) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w stosowaniu płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych do zewnętrznego wykończenia zabudowy w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Cel regulacji został osiągnięty poprzez zastosowanie rozwiązania § 9 ust. 5 pkt 7 projektu, uwzględniającego wymogi w zakresie zewnętrznego wykończenia zabudowy w rejonie lokalizacji obszaru opracowania.
3	j.w.	x	3) Propozycja uzupełnienia regulacji § 10: „wyklucza się do zewnętrznego wykończenia zabudowy stosowania materiałów wykonanych z płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych”.	§ 10 ust. 4 pkt 7. dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	3) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w stosowaniu płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych do zewnętrznego wykończenia zabudowy w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Cel regulacji został osiągnięty poprzez zastosowanie rozwiązania § 10 ust. 4 pkt 7 projektu, uwzględniającego wymogi w zakresie zewnętrznego wykończenia zabudowy w rejonie lokalizacji obszaru opracowania.

4	j.w.	x	4) Propozycja zmiany regulacji § 10 ust. 5 pkt 2: „wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6 m npt.”	§ 10 ust. 5. 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	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w zakresie wysokości obiektów budowlanych innych niż zabudowa, w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Wprowadzenie ograniczenia w ww. zakresie wynika z obecnych wymogów prawnych co do zakresu regulacji planu miejscowego. Przyjęte rozwiązanie (do 15 m npt.) stanowi rozwiązanie kompromisowe, uwzględniające w uporządkowanych relacjach istotne uwarunkowania lokalne.
5	j.w.	x	5) Propozycja zmiany regulacji § 11 ust. 1 pkt 2: „uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów: (...) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, jeżeli przeznaczeniem podstawowym nie jest zabudowa mieszkaniowa jedno- lub wielorodzinna.”	§ 11.1. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów: 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.); 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części; 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	5) Przeznaczeniem podstawowym żadnego z terenów w granicach opracowania nie jest zabudowa mieszkaniowa.
6	j.w.	x	6) Propozycja uzupełnienia regulacji § 11 ust. 2: „wyklucza się prowadzenie działalności w godzinach od 22.00 do 6.00 oraz w soboty, niedziele i święta, z uwagi na bliskość zwartej, jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej”.	§ 11.2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia, o którym mowa w § 9 i § 10, nie mieszczą się: 1) zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.); 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagające utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy; 3) działalności o charakterze przemysłowym; 4) działalności z zakresu gospodarki odpadami; 5) obiekty usługowe, w tym - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> ; 6) obiekty tymczasowe, które nie są zapleczem budowy.	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	6) Propozycja wykracza poza ramy dopuszczalnych ustaleń, o których mowa w art. 4 ust. 1 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7	j.w.	x	7) Propozycja uzupełnienia regulacji § 11 ust. 2: „wyklucza się zmianę sposobu użytkowania obiektu, który jest zabudową mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną, lub będącą w budowie zabudową mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną”.	j.w.	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	7) Przeznaczeniem podstawowym żadnego z terenów w granicach opracowania nie jest zabudowa mieszkaniowa. Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w żądanym zakresie, w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Przyjęte rozwiązanie uwzględnia w uporządkowanych relacjach istotne uwarunkowania faktyczne i prawne.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/103/19

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, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.) Rada Gminy Olsztyn stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 grudnia 2019 r.

Poz. 9214

Elektronicznie podpisany przez:  
Krzysztof Nowak  
Data: 2019-12-30 14:15:01



### 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, zgodnie 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.

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

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;
- 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 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, odpoczynku, 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:  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- 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 płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczenie:

- 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 2006 r. 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 2004 r. 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).

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

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

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.

#### **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 przeciwwspadków 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;

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

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 użytkownikom 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 1997 r. 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

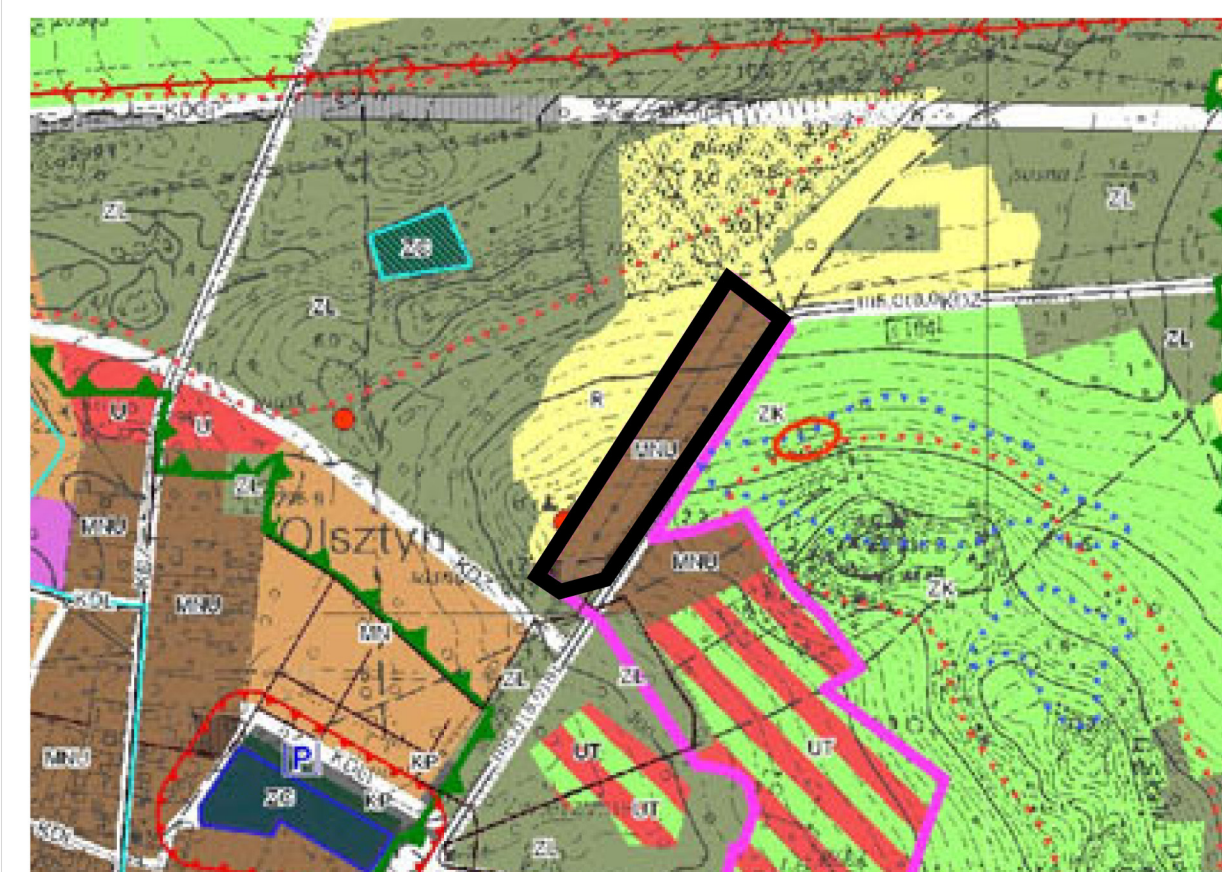
**Janusz Konieczny**

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

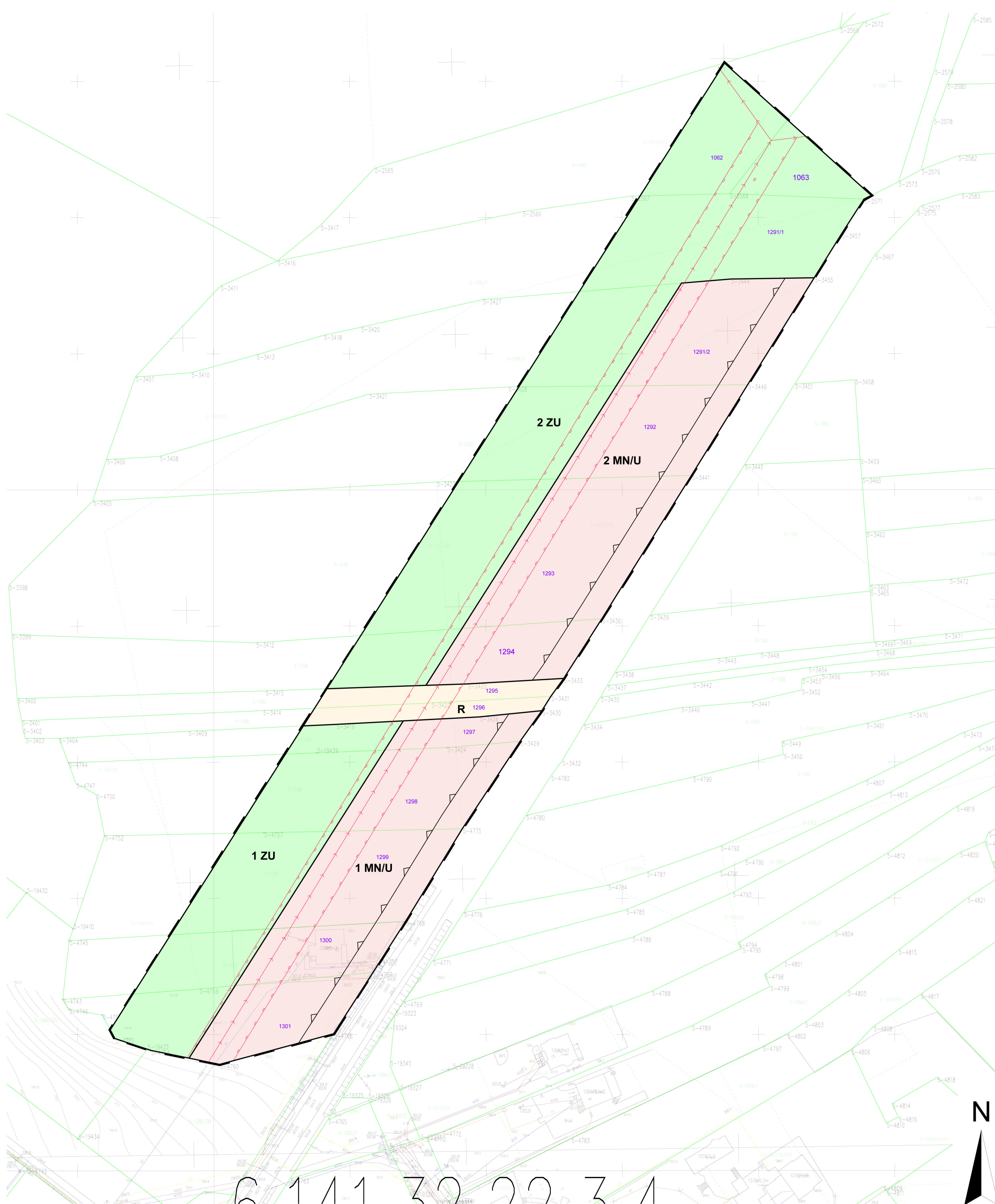
RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

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 ZMIANĄ PRZYJĘTO UCHWAŁĄ NR XV/141/2012 RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 28 CZERWCA 2012 R., Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI



- OZNACZENIA:**
- Granice obszaru objętego planem miejscowym**
    - MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
    - MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
    - MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej
    - MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej
    - MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
    - MZ - mieszkalnictwo zbiorowe
    - U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)
    - UL - usługi w zieleni leśnej
    - UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
    - P - tereny obiektów produkcyjnych
    - PO - tereny obiektów produkcyjnych (gospodarki odpadami)
    - R - tereny otwarte, rolnicze
    - ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych
    - ZL - lasy
    - ZP - tereny zieleni urządzonej
    - ZC - cmentarze
    - WS - wody powierzchniowe
    - KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne
    - KDGP, KDL - alternatywne
    - KDK, KK - drogi pozostałe i place
    - KP, KS - parkingi, stacje paliw
    - KK - tereny kolejowe
    - EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej
  - niekorzystne warunki gruntowe posiadawców 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 zaopatrzenia w gaz
  - POZOSTAŁE OZNACZENIA**
    - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
    - strefy sanitarne cmentarzy
    - parkingi
    - trasa rowerowa planowana
    - obszary dla których zamierzona jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
    - obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele rolnicze i leśne
    - obszary wymagające przekształceń
    - obszary wymagające rehabilitacji
    - obszary wymagające rekultywacji
    - tereny zamknięte
    - potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
    - granica gminy
  - 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)
    - doła kopalni: piaski i żwiry; wapiele
    - teren górniczy Zaborze II
    - obszar górniczy Zaborze II
    - strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych



- 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" (OBSZAR B) ORAZ REGIONU WODNEGO WARTY.



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.

**UCHWAŁA NR XXXVI/289/10**  
**Rady Gminy Olsztyn**  
**z dnia 17 marca 2010 r.**

**w sprawie: przyjęcia projektów herbu, flagi, baneru i pieczęci Gminy Olsztyn.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.13 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz.1591 ze zm.) oraz art. 3 ust.1 ustawy z dnia 21 grudnia 1978 r. o odznakach i mundurach (Dz. U. z 1978 r. Nr 31, poz.130 ze zm.)

**Rada Gminy uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Ustanawia się projekty symboli Gminy Olsztyn: herbu, flagi, baneru i pieczęci, mających stanowić trwałe znamiona tożsamości wspólnoty samorządowej, symbolizujących więź historyczną, kulturową i społeczno-ekonomiczną mieszkańców gminy.

**§ 2.**

Ustanawia się projekt herbu Gminy Olsztyn, nawiązującego do historycznego herbu miasta Olsztyn (Olsztynek) w następującym kształcie:

W czerwonym polu tarczy herbowej od góry korona złota (żółta). Poniżej litera S złota (żółta) wpisana w symbol krzesła tronowego w kształcie litery H złotej (żółtej). U dołu łękawica złota (żółta). W boczniakach tarczy dwie złote (żółte) sześciopromienne gwiazdy.  
Graficzny wzór herbu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 3.**

1. Projekt flagi Gminy Olsztyn stanowi płat o proporcjach 8:5 (długości do szerokości) podzielony na cztery prostokątne pola: pole 1 – u góry od drzewca w górze czoła – czerwone, pole 2 – w górze części swobodnej – żółte, pole 3 – u dołu od drzewca, w dole czoła – żółte, pole 4 – w dole części swobodnej – czerwone.

W polach 1 i 4, czerwonych, wyobrażenie godła herbowego Gminy

2. Projekt baneru Gminy Olsztyn stanowi płat o proporcjach 1: 4 (szerokość do wysokości, podzielony na 4 prostokątne pola: pole 1 (lewe-górne) czerwone, pole 2 (prawe górne) żółte, pole 3 (lewe-dolne) żółte, pole 4 (prawe – dolne) czerwone.

W polach 1 i 4, czerwonych wyobrażenie godła herbu Gminy Olsztyn.

Wzór graficzny flagi stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Wzór graficzny baneru stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 4.**

Ustanawia się nadto projekty zespołu pieczęci Gminy Olsztyn: pieczęci ogólnogminnej, pieczęci wójtowskiej i pieczęci radzieckiej.

1. Pieczęć ogólnogminna, okrągła o średnicy 36 mm, przedstawia w polu pieczętnym godło herbu Gminy Olsztyn. W otoku napis majuskułny: GMINA OLSZTYN.

2. Pieczęć wójtowska, o średnicy 36 mm, przedstawia w polu pieczętnym godło herbu Gminy Olsztyn. W otoku napis majuskułny: WÓJT GMINY OLSZTYN.

3. Pieczęć radziecka o średnicy 36 mm przedstawia w polu pieczętnym godło herbu Gminy Olsztyn. W otoku napis majuskułny: RADA GMINY OLSZTYN.

4. Graficzne wzory pieczęci opisanych w punktach 1 – 3 zawiera załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 5.**

Wzór symboli zostanie przesłany do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w celu zaopiniowania.

**§ 6.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

**§ 7.**

Uchyla się uchwałę NR XXXV/273/09 Rady Gminy Olsztyn z dnia 29 grudnia 2009 roku, w sprawie przyjęcia projektów herbu, flagi, baneru i pieczęci Gminy Olsztyn.

**§ 8**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady**

*Janusz Konieczny*

**Jacek Walichnowski**

*J. Walichnowski*  
**Radca Prawny**





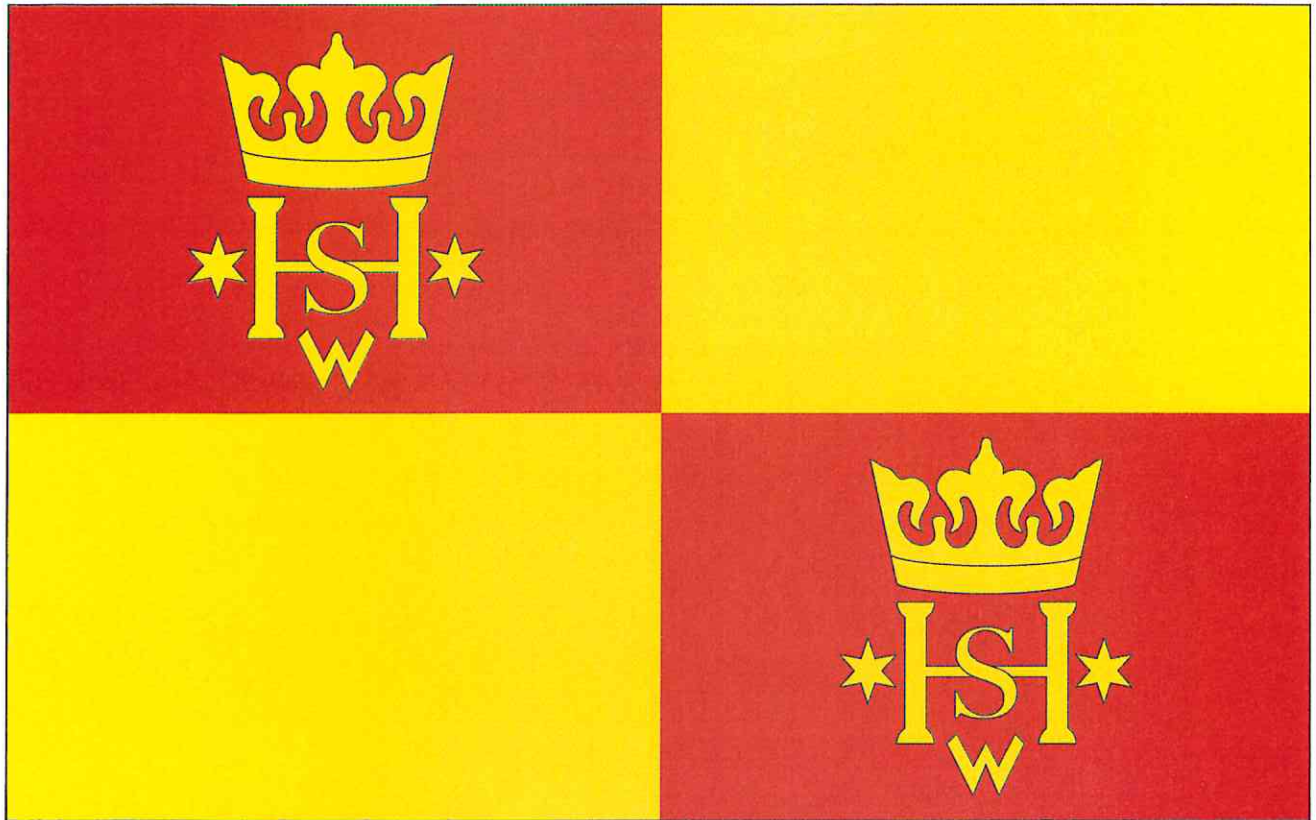
projekt A. Desperak

Rada Gminy Olszty  
Pl. Piłsudskiego 10  
42-256 OLSZTYN  
woj. śląskie



Przewodniczący Rady

Janusz Konieczny



projekt A. Desperak

Rada Gminy Olsztyn  
Pl. Piłsudskiego 10  
42-256 OLSZTYN  
woj. śląskie



Przewodniczący Rady

Janusz Konieczny

Strona 4



Y100%



K100%



M100% Y100%



projekt A. Desperak

Rada Gminy Olszty  
Pl. Piłsudskiego 10  
42-256 OLSZTYN  
woj. śląskie

Przewodniczący Rady

Janusz Konieczny

Strona 5



Skala 1:1 (Ø 36mm)

**Rada Gminy Olsztyn**  
Pl. Piłsudskiego 10  
42-256 OLSZTYN  
woj. śląskie

Przewodniczący Rady

Janusz Konieczny

Strona 6



projekt A. Desperak

Skala 1:1 (Ø 36mm)

Rada Gminy Olsztyn Przewodniczący Rady

Pl. Piłsudskiego 10  
42-256 OLSZTYN  
woj. śląskie

Janusz Konieczny

Strona 7



Skala 1:1 (Ø 36mm) **Rada Gminy Olsztyn** Przewodniczący Rady

Pl. Piłsudskiego 10  
42-256 OLSZTYN  
woj. śląskie

Janusz Konieczny

## STUDIUM HISTORYCZNO-HERALDYCZNE SYMBOLI GMINY OLSZTYN

Początki i dawniejsze dzieje osady Olsztyn ściśle związane są z rozwojem warowni ulokowanej na wzgórzu nazwanym współcześnie „Górą Zamkową”. Tradycje osadnicze tego miejsca sięgają odległych czasów. Jaskinię zamkową dolną zamieszkiwali ludzie już w okresie paleolitu, pozostały po nich wyroby krzemienne oraz ślady ognisk.

Pisane dzieje założenia obronnego na rozległym wzgórzu sięgają przełomu XIII i XIV wieku. W aktach procesu biskupa Jana Muskaty, wytoczonego przez arcybiskupa Jakuba Świnkę w 1306 roku, wspomniane zostały fakty mające miejsce w pobliżu zamku „Przymiłowice” w roku 1394. Utożsamienie owego „castrum” Przymiłowice z późniejszym zamkiem Olsztyn w świetle nowszych badań jest dobrze uzasadnione. W tym czasie gród drewniano-ziemny posiadał zapewne pierwsze elementy murowane, w postaci cylindrycznej wieży „ostatecznej obrony”.

Opisane źródło wskazuje, że najbliższą osadą była wieś Przymiłowice, położona na wschód od wzgórza zamkowego. Wspomniane zostały także inne pobliskie osady – Turów, Choroń, Biskupice. Niestety o ewentualnym podgrodziu brak informacji.

Plany rozbudowy tej ważnej strategicznie warowni zapewne dojrzewały po jej opanowaniu przez Władysława Łokietka. Decydująca modernizacja nastąpiła jednak w pierwszej fazie panowania Kazimierza Wielkiego, gdy dawny warowny zamek Przymiłowice zyskał formę gotyckiej budowli murowanej, a nazwano go Holstein. W dokumencie królewskim z 1349 roku wspomniany został burgrabia zamkowy - Zdziśko. Później jeszcze wielokrotnie wymieniono olsztyńską warownię, będącą jednym z ważniejszych stałych punktów oporu strzegących stołeczną ziemię krakowską od strony zhołdowanego czeskim Luksemburgom Śląska.

Nazwa miejscowa „Holstein” (Holsztyn, Olsten, Olstin), dosłownie oznacza „wydrążoną skałę” i nadawana była dziesiątkom zamków w Niemczech, Czechach i na Śląsku, posadowionych na podłożu skalnym oraz anektujących do architektonicznej formy jaskinie stworzone przez naturę. W wyniku polonizacji nazwa Holstein przybrała formę „Olsztyn”.

Obok funkcji militarnych zamek pełnił funkcje gospodarczo-administracyjne, od czasów kazimierzowskich był bowiem ośrodkiem okręgu administracyjnego (dystryktu), który później określano „starostwem” olsztyńskim. Naturalna więc kolejną rzeczą u stóp wzgórza zamkowego powstała osada, której usiłowano nadać walory miejskie. Lokacja miasta jest dość słabo oświetlona źródłami. Wizje kilku nieudanych prób lokacji miasteczka na przestrzeni XV wieku ostatnio zostały zanegowane. Ostatnio przyjmuje się, iż lokacja

miasta miała miejsce pod koniec XV stulecia, sfinalizowana została dokumentem wydanym przez Kazimierza Jagiellończyka 5 listopada 1488 roku w Piotrkowie. Przywilej ów zezwalał na lokację pod zamkiem Olsztyn miasta na prawie niemieckim, potwierdzili go Aleksander Jagiellończyk i Zygmunt August. Należy zaznaczyć, że owa lokacja dokonana została z pewnym rozmachem, bowiem grunty miejskie stanowiło 140 łanów, w tym 4 łany wójtowskie, 2 natomiast przeznaczono dla miejscowego kościoła.

Od samego początku nowolokowane miasteczko określano w źródłach jako „Olsztynek”, otrzymało więc nazwę zdrobniałą, pochodzącą od nazwy zamku – i dopiero gdy w XVII wieku warownia popadła w ruinę, osada przybrała nazwę właściwą – Olsztyn. Pierwszym wójtem został ówczesny tenutariusz olsztyński Paweł Woda ze Szczekocin herbu Odrowąż, który zapewne był inspiratorem akcji lokacyjnej. Miasto jednak nie rozwijało się zbyt pomyślnie i w zasadzie pozostało osiedlem typowo rolniczym. Wpłynęło na to wiele czynników, przede wszystkim niekorzystne warunki naturalne, konkurencja pobliskich miast – Mstowa, Przyrowa i Częstochowy, polityka starostów olsztyńskich, które nie pozwoliły w pełni zrealizować intencji stojących za królewskim przywilejem lokacyjnym. Formalnie Olsztyn pozostał miastem aż do drugiej połowy XIX stulecia. W 1870 roku, podobnie jak wiele innych małych miast pozostających pod zaborem rosyjskim, pozbawiono go praw miejskich i włączono do gminy o tej samej nazwie.

### **Godło miejskie i jego ewolucja w okresie staropolskim.**

Przywileje lokacyjne miast europejskich stwarzały podstawy autonomii i samorządności wspólnot miejskich. W ślad za tym przyjmowano (niekiedy nadawano) symbole owej samorządności, zrazu umieszczane w formie godła w polu pieczęci – a następnie, w procesie heraldyzacji, przekształcającego się w herb miejski.

Miasto Olsztynek taką możliwość zyskało po otrzymaniu przywileju lokacyjnego od króla Kazimierza Jagiellończyka w 1488 roku. Niestety nieznana jest pieczęć, która mogła być używana w końcu XV i na początku XVI wieku. Być może rozwijające się z trudnościami niewielkie miasteczko w pierwszych dziesięcioleciach swojej egzystencji tłoku pieczętnego podówczas jeszcze sobie nie sprawiło?

Najstarsza znana pieczęć ma cechy renesansowe, powstała więc w XVI stuleciu. Jej odciski pochodzą z lat 1560-1565 i 1589. Była to pieczęć okrągła o średnicy 24 mm, której polu wyobrażona została korona królewska, pod nią natomiast symbole, które zinterpretowano jako znaki literowe **H**, **S**, **W**, przy czym litera **S** wpisana w literę **H** (enklawa), pod nimi litera **W**.



Po bokach widnieją sześciopromienne gwiazdy. W otoku legenda pieczętna wykonana kapitałą epigraficzną :

SIGILLVM \* OP(P)IDI \* OLSTIN(NEK)

Kolejny tłok pieczętny powstał w XVII wieku. Przy jego użyciu wykonywano pieczęcie o średnicy 29 mm , co poświadcza odcisk z 1677 roku. Godło niemal powtarza motyw z pieczęci wcześniejszej , z jedną istotną zmianą – zamiast litery S w literę H jest wpisana litera O.

W pierwszej połowie XVIII wieku sprawiono nowy tłok pieczętny o cechach barokowych. Powstał on najprawdopodobniej w 1735 roku. Przy jego użyciu powstawały odciski o średnicy ok. 45 mm z legendą:

SIGIL(L)VM OLSTINENSIS CIVITATIS REGIO ET LIBERE

W polu pieczętnym widnieje tarcza herbowa z hełmem nakrytym koroną i z labrami w której godło powtarzające kombinację liter, z tym, że zamiast litery S wprowadzono długą literę W, oraz datę 1735. Zachowały się odciski wspomnianej pieczęci m.in. z lat: 1777, 1779, 1780, 1783, 1789 i 1791 (cztery dokumenty). Umieszczenie godła miejskiego w polu tarczy sprawiło, że znak ów zyskał cechy heraldyczne, a godło pieczętno stało się godłem herbowym. Wprowadzenie dodatkowych elementów (hełmu z koroną i labrów) nastąpiło zapewne pod wpływem heraldyki szlacheckiej, były to bowiem elementy występujące w związku z herbami miejskimi całkiem sporadycznie.

### **Od godła pieczętnego do herbu Gminy Olsztyn**

W okresie rozbiorów, gdy miasta polskie pozbawiono prawnej możliwości manifestowania herbów z okresu staropolskiego, w przypadku mniejszych miejscowości świadomość używania dawnych znaków miejskich uległa zatraceniu. Taki przypadek można odnotować także w częstochowskim Olsztynie, tym bardziej, że władze carskie pozbawiły ten ośrodek w 1870 roku praw miejskich. Ponieważ po odzyskaniu niepodległości praw tych nie przywrócono, w świetle ustawodawstwa z okresu międzywojennego miejscowości gminnej nie przysługiwało prawo posługiwania się własnym herbem. Fakt ten ugruntował niepamięć o historycznych znakach Olsztyna, czemu nie zapobiegało przypomnienie przez Bolesława Feliksa Stałę najstarszej pieczęci miasta, uwzględnionej w artykule „Pieczęcie dawnych miast powiatu częstochowskiego (w I tomie „Ziemi Częstochowskiej” z 1934 roku).

Brak świadomości używania niegdyś przez tę miejscowość własnego herbu utrzymywał się także przez kilkadziesiąt lat po drugiej wojnie światowej. Przypomniałem go po upływie z górą 180-u lat w książce „Herby miast województwa częstochowskiego”

opublikowanej w 1984 roku. Uwzględnione tamże wyobrażenie herbu Olsztyna oparte zostało na ikonografii najstarszej, znanej pieczęci, z uwzględnieniem tamże sygli literowych. Ponieważ nie istniały żadne przesłanki co do barw heraldycznych, opracowując tę publikację zaproponowałem barwy stosowne do wymowy ideowej godła. Zatem korona królewska powinna być naturalnie złota (żółta), dla niej natomiast najbardziej stosownym tłem wydawało się czerwone pole tarczy. Dążąc do nadania herbowi jednorodności stylistycznej literom oraz gwiazdom przypisałem również barwę złotą (żółtą).

Wspomniana publikacja – oraz towarzysząca jej wystawa w Muzeum Częstochowskim”, skłoniła władze Olsztyna i lokalną społeczność do używania herbu w opisanym kształcie, zrazu nieformalnie, albowiem w latach osiemdziesiątych ośrodki gminne formalnie znaków herbowych nie używały. Dopiero po zmianach ustrojowych w 1990 roku ustawodawca przyznał gminom do używania własnego herbu. Od tego czasu Gmina Olsztyn oficjalnie używa więc historyczny herb miasta Olsztyna (Olsztynka) w formie na ogół zbliżonej do wizerunku zamieszczonego we wspomnianej książce o herbach miast województwa częstochowskiego. Dodajmy przy tym, że przywrócenie historycznego godła miasta w herbie gminnym było decyzją ze wszech miar słuszną. Takie rozwiązania w przypadku gmin, w których występują miejscowości posiadających niegdyś prawa miejskie i używających własne herby, postulowało środowisko heraldyków polskich, co znalazło wyraz w uchwałach i zaleceniach I Krakowskiego Kolokwium Heraldycznego, poświęconego współczesnej heraldyce samorządowej (publikacja w 2000 r.).

### **Problem symboliki godła pieczętnego miasta Olsztynka (Olsztyna)**

Godło uwzględnione na najstarszej pieczęci miasta Olsztynka (Olsztyna) przysparza sporo trudności interpretacyjnych w kwestii wymowy sygli literowych, które z biegiem czasu ulegały pewnym zmianom. Kontrowersji nie wzbudza wymowa ideowa korony, która niewątpliwie wskazuje na przynależność miasta do domeny królewskiej. Taką interpretację, wskazaną w książce o herbach miast województwa częstochowskiego podzielili badacze piszący później. W przypadku Olsztyna należy zwrócić uwagę, że ten symbol, zapewne za aprobatą króla, przyznany został bodaj najmniej znaczącemu ośrodkowi miejskiemu, albowiem w Małopolsce korona królewska wyobrażona została w godłach miast: Krakowa, Będzina, Jasła, Kazimierza, Tymbarku, Radomia i Ropczyc; w Wielkopolsce natomiast w godłach Kopanicy, Powidza, Radomska, Wałcza.

W sprawie sygli literowych wysunąłem niegdyś hipotezę, że litera **H** może oznaczać pierwotną formę nazwy zamku: Holstein (Holsztyn), natomiast litery **S** jako Sigismundus,

wyłoniło się pytanie czy pozostałe dwa symbole **H** i **S** są w istocie syglami literowymi. Należy przy tym uwagę, że w rycie pieczęci renesansowej **H** jest wyjątkowo rozciągnięte z bardzo wąską linią poprzeczną. Odnosząc ten problem do heraldyki polskiej można stwierdzić, że istnieją godła herbowe, które upodobniły się do liter **N**(Świerczek), **Z** (Pilawa – Zet) **Ż** (Żnin) – prawdopodobnie przedstawiające uchwyt haków rzucanych pod kopyta nieprzyjacielskiej konnicy, lub haki używane przy zdobywaniu budowli warownych – oraz **S**(Bylina, Śreniawa) i godło przypominające literę **W** w herbie Abdank (Habdank), Awdaniec, nazywane w języku staropolskim Łękawicą, o dość skomplikowanej wymowie symbolicznej. W naszym przypadku najbardziej interesujące jest właśnie wyobrażenie Łękawicy, jeśli założymy, że znak ten nie wyobrażał – po prostu – litery **W**. Najprościej byłoby go odnieść do herbu któregoś ze starostów olsztyńskich, którzy często dzierżyli też miejscowe wójtostwo. Wszelako pośród osób pełniących urząd starosty olsztyńskiego do połowy XVI wieku nie spotykamy nikogo, kto pieczętował by się herbem Abdank (Awdaniec). Występowali tu bowiem Jan ze Szczekocin herbu Odrowąż – po nim jego syn Piotr Woda ze Szczekocin i wnuk Paweł nazywający się niekiedy „Olsztyńskim”, za którego czasów Olsztynek zyskał prawa miejskie. Później starostą byli Mikołaj z Morska herbu Topór, Jan Trnka z Raciborza herbu Kornicz, królewicz Zygmunt Jagiellończyk (późniejszy król Zygmunt I Stary), Mikołaj Szydłowiecki herbu Odrowąż i Piotr Opaliński z Bnina herbu Łódzia.

Jeśli więc łękawicy nie można łączyć z herbem Abdank (Awdaniec), należy zwrócić uwagę na pozaheraldyczne odniesienia owego znaku. Według Marka Cetwińskiego i Marka Derwicha (w pracy „Herby legendy dawne mity”), znak ten pierwotnie był piktogramem korzeni drzew, ale z czasem o tym zapomniano, poszukując innych interpretacji: „Jeśli zatem podwojony znak **V** oznaczał niegdyś korzenie, to już w XV wieku symbolika ta była zapomniana. Szukano więc innej, również widziano w nim inicjał nazwy Wawelu w jaskini, której miał przebywać zgłodzony przez Skubę smok”. Potwierdzeniem tej tezy jest zadanie zapisane przez najwybitniejszego heraldyka doby przedrozbiorowej, Kaspra Niesieckiego, który pisząc o herbie Abdank odnotował: „Niektórzy...początek tego herbu, jeszcze do czasów Gracha, albo Krakusa, monarchy niegdy Polskiego, któremu i imię swoje i pierwiastki fundacji, Miasto Kraków przyznaje, przeciągają z takiej okazji. W górze Wawel, na której teraz zamek Krakowski, z tej strony, którą nad Wisłą stoi, smok się pokazał...”.

Jeśli hipotetycznie założymy, że **W** w godle Olsztyna nawiązuje do zamku wawelskiego, wówczas i „rozciągnięte” **H** nabiera odmiennej wymowy symbolicznej. Nie jest to bowiem znak literowy, ale symbol odnoszący się do samego monarchy, najpewniej

schematycznie wyobrażone krzesło tronowe, w które wpisano inicjał S, czyli imię Sigismundus.

Jeśli przyjąć wyłożoną tu wymowę symboliczną godło pieczętna Olsztyna zdaje się posiadać bardzo spójne przesłanie : S nawiązujące do króla Zygmunta I Starego wyobrażono na tle krzesła tronowego (symbol króla w majestacie), nad nim korona królewska, poniżej, u podstawy symbol rezydencji wawelskiej.

Taka interpretacja może się wydać nazbyt „nobiletująca” tak niewielki ośrodek miejski jak podczęstochowski Olsztynek, ale staje się zrozumiała, jeśli przypomnimy, że Zygmunt Jagiellończyk , jeszcze jako książę Głogowa i Opawy w latach 1502-1507 był starosta olsztyńskim, autentycznie angażując się w sprawy tego starostwa. Dozwalając na użycie takich a nie innych symboli król Zygmunt I mógł być pomny swoich związków z rezydencją olsztyńską.

Na koniec wypada stwierdzić, że jeśli najdawniejszą pieczęć zwiążemy z osobą Zygmunta Starego, powstała ona przed śmiercią króla, zatem przed 2 kwietnia 1548 roku.

Dr Marcei Antoniewicz

**Uchwała Nr .../.../21  
Rady Gminy Olsztyn**

z dnia 9 marca 2021 r.

**w sprawie wystąpienia z wnioskiem o nadanie statusu miasta miejscowości Olsztyn**

Na podstawie art. 4 b ust. 1 – 3 w zw. z art. 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U.2020 713 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz § 1 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania przy składaniu wniosków dotyczących tworzenia, łączenia, dzielenia, znoszenia i ustalania granic gmin, nadawania gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalania i zmiany nazw gmin i siedzib ich władz oraz dokumentów wymaganych w tych sprawach (Dz.U. z 2014 poz. 310), po przeprowadzeniu konsultacji z mieszkańcami,

**Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Mając na uwadze wyniki konsultacji z mieszkańcami Gminy, opiniuje się pozytywnie starania o nadanie miejscowości Olsztyn statusu miasta.

**§ 2.**

1. Postanawia się wystąpić do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, z wnioskiem o nadanie statusu miasta miejscowości Olsztyn;

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

<sup>1)</sup>Dz.U.2020.1378

## Uzasadnienie

W przypadku miejscowości Olsztyn, spełnione są wszystkie przesłanki wskazane w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, warunkujące nadanie statusu miasta. Infrastruktura społeczna i techniczna, a także układ urbanistyczny oraz charakter zabudowy miejscowości Olsztyn, są charakterystyczne dla jednostki miejskiej. Sprawiedliwość historyczna i patriotyczna, jak i kwestie prestiżowe oraz biznesowe, wskazują za słuszością kontynuowania procedury o przywrócenie praw miejskich. Olsztyn w obecnym kształcie zasługuje, aby odzyskać zabrane przez cara Rosji prawa miejskie. Inicjatywę przywrócenia praw miejskich Olsztynowi popierają mieszkańcy. W przeprowadzonych konsultacjach dali wyraz, że zmiana statusu Olsztyna z wiejskiego na miejski, jest zmianą pożądaną, korzystną dla dalszego rozwoju społeczno – gospodarczego Gminy.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o treść przepisów art. 4 b ust. 1 – 3 oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713 ze zm.) oraz § 1 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2001 r. w sprawie trybu postępowania przy składaniu wniosków dotyczących tworzenia, łączenia, dzielenia, znoszenia i ustalania granic gmin, nadawania gminie lub miejscowości statusu miasta, ustalania i zmiany nazw gmin i siedzib ich władz oraz dokumentów wymaganych w tych sprawach, Rada Gminy Olsztyn wyraża opinię, że wniosek w sprawie nadania miejscowości Olsztyn statusu miasta jest w pełni uzasadniony. W konsekwencji wnioskuje się jak na wstępie.

Sporządziła: Anna Respondek