

Projekt

**UCHWAŁA NR VII/.../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.¹⁾) 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;
- 2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem;

¹⁾Dz.U.2019.1309, Dz.U.2019.1696

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.

Ileokroć 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 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 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 m².

§ 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 45⁰,
 - 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.

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 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2019.1186 ze zm.²⁾);
 - 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.³⁾);
 - 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 m²; 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.

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 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);
 - 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 zm⁴⁾);

²⁾ Dz.U.2019.1309, Dz.U.2019.1524, Dz.U.2019.2245, Dz.U.2019.1696

³⁾ Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1501, Dz.U.2019.1579, Dz.U.2019.1680

⁴⁾ Dz.U.2018.2244, Dz.U.2018.2340, Dz.U.2019.1696

- 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 03.04.2014r., 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);
- 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.);
- 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.⁵⁾) i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U.2018.1454 ze zm.⁶⁾);
- 8) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

⁵⁾ Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1592, Dz.U.2019.1579

⁶⁾ Dz.U.2018.1629, Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1579

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

§ 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 pieszne, 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 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2018.2068 ze zm.⁷⁾).

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 m² 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.

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).

⁷⁾Dz.U.2018.12, Dz.U.2018.317, Dz.U.2019.698, Dz.U.2019.730, Dz.U.2018.1693

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 1997r. 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.⁸⁾).

§ 19.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn.

§ 20.

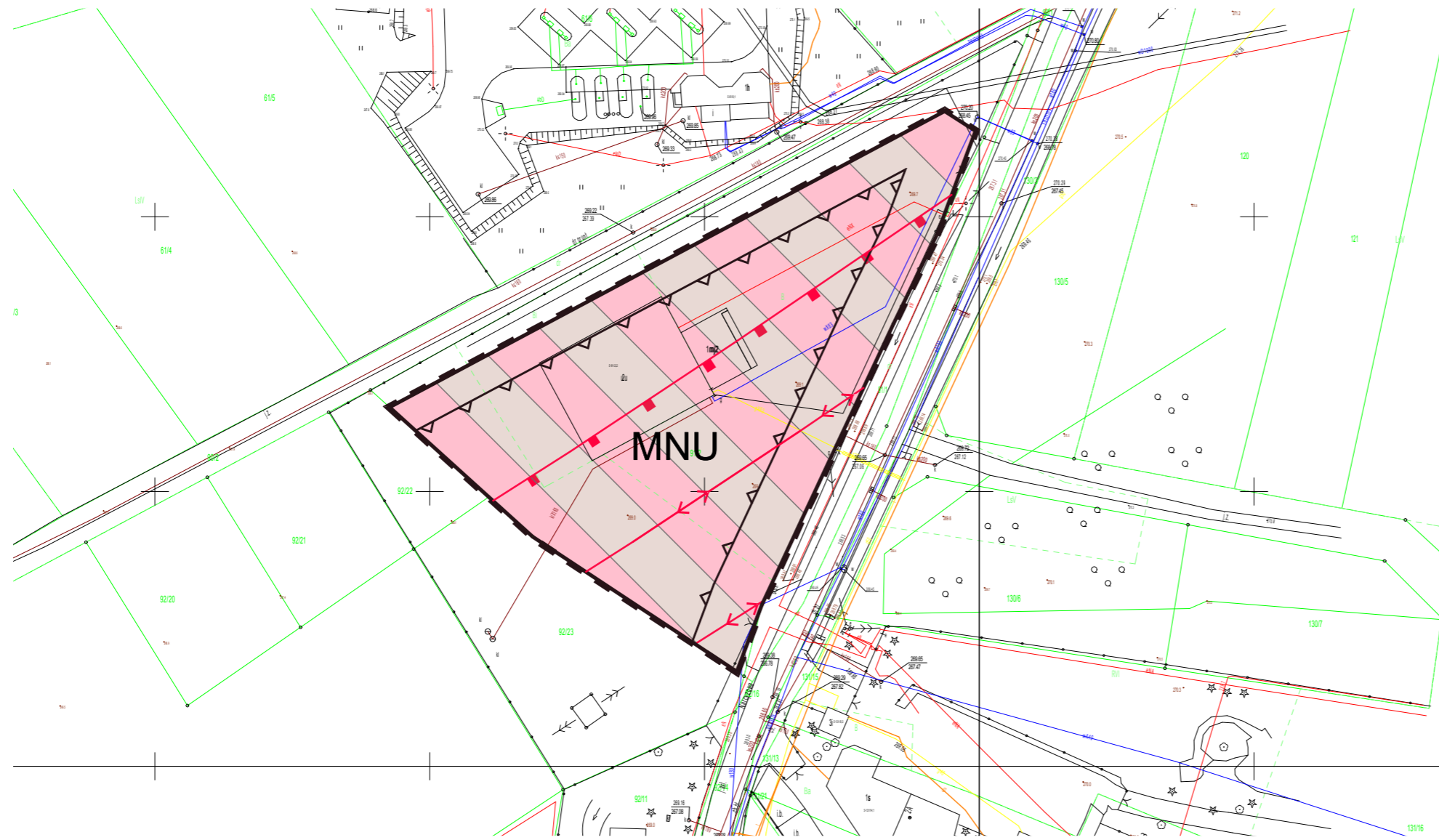
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

⁸⁾ Dz.U.2018.1479, Dz.U.2019.630, Dz.U.2019.1501, Dz.U.2019.1589

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 ... Rady Gminy Olsztyn z dnia ... roku



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:

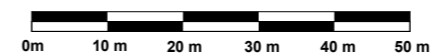
MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

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.



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

- 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 - mieszalictwo zbiorowe
- U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)
- UL - usługi w zieleni leśnej
- UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami
- PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami
- R - tereny otwarte, rolnicze
- ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych
- ZL - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZO - cmentarze
- WS - wody powierzchniowe
- KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne
- KDGP, KDL - alternatywy
- KDK, KX - drogi pozostałe i place
- RP, RS - parkingi, stacje paliw
- KK - tereny kolejowe
- EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- - obiekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków
 - - obiekty objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 - - obiekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- ↔↔↔ - linie wysokiego napięcia 400 kV
 - ↔↔↔ - linie wysokiego napięcia 220 kV - 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
 - — — — — - przepompownia ścieków: istniejąca, planowana
 - — — — — - obszar do objęcia systemem zorganizowanego (preferowany) lub indywidualnego odwodnienia ścieków
 - — — — — - obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- — — — — - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
- — — — — - strefy sanitarne cmentarzy
- P - parkingi
- — — — — - trasa rowerowa planowana
- — — — — - obszary dla których zawierzone 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
- Z1 - obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/284/14 z dnia 17 czerwca 2014r.
- Z2 - obszar położony na zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ul. Żarnikowej i wzdłuż żarnikowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 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.

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

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:	uwaga nie-uwzględniona	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>a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45°,</p> <p>b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,</p> <p>c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. e,</p> <p>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,</p> <p>f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;</p> <p>6) nad płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczenie:</p> <p>a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,</p> <p>b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy);</p> <p>7) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.</p>		
2	j.w.	x	<p>2) propozycja zmiany regulacji § 9 ust. 3:</p> <p>„wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6 m npt.”</p>	<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>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>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.</p>
3	j.w.	x	<p>3) propozycja zmiany regulacji § 10 ust. 2:</p> <p>„do funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu w ramach przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 nie zalicza się: (...)</p>	<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.</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>3) Przywołanie wielkości powierzchni sprzedaży - powyżej 2000 m², 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 m².</p>

			<p>3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 750 m², handlu hurtowego oraz sprzedaży paliw (stacji paliw)."</p>	<p>poz. 1396); 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 m²; 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.</p>		<p>Ograniczeniu powierzchni użytkowej zabudowy terenu MNU służą zaproponowane w projekcie parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.</p>
--	--	--	---	---	--	--

4	j.w.	x	<p>4) propozycja uzupełnienia regulacji § 10 ust. 2: w ramach przeznaczenia terenu nie mieszczą się:</p> <p>„- długotrwałe parkowanie, składowanie, gromadzenie, częściowy lub całkowity demontaż pojazdów, maszyn, urządzeń, naczeł, uszkodzonych, niekompletnych, powypadkowych lub ich części, niewycofanych z eksploatacji,</p> <p>- działalności o charakterze określonym w ustawie z dnia 20 stycznia 2005r. o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji.”</p>	j.w.	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>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.</p>
---	------	---	--	------	-------------------------------------	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/.../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.

Uzasadnienie

rozwiązań zaproponowanych w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej

1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr XXVI/303/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 maja 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Jarzębinowej. Opracowaniem projektowym objęty został obszar o powierzchni ok. 0,4600 ha. Podjęcie prac planistycznych ma na celu zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjętego Uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. z późn. zm. w zakresie przebiegu linii zabudowy, wyznaczonej graficznie na rysunku planu miejscowego wzdłuż jednej z dróg publicznych, do których przylega teren objęty opracowaniem. Zmiana ma na celu uzyskanie spójności ustaleń obowiązującego planu miejscowego, poprzez umożliwienie w praktyce realizacji regulacji wz. odległości obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych. Projekt przewiduje zoptymalizowanie możliwości wykorzystania nieruchomości objętej opracowaniem, z uwzględnieniem ograniczeń w użytkowaniu terenu w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej. Ograniczenia wynikają z przepisów odrębnych i norm dotyczących sieci elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie potrzeb ochrony przed porażeniem, ochrony przeciwpożarowej, ochrony przed działaniem pola elektromagnetycznego. Bez istotnych zmian pozostać ma przeznaczenie obszaru opracowania, pn. *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami* ozn. symbolem 1 MN,U. W obowiązującym stanie prawnym, przeznaczeniem podstawowym terenu 1 MN,U - przez co rozumieć należy ustalony w planie sposób użytkowania, który powinien przeważać na danym terenie - są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; obiekty produkcyjne związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli; usługi turystyczne. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego stanowią zakres praw nabytych przez podmiot/podmioty, któreym przysługują prawa do nieruchomości.

Ramy dopuszczalnych zmian obowiązujących ustaleń planu miejscowego wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, przyjęte Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z późn. zm. Zgodnie z ww. dokumentem planistycznym, kierunkiem przeznaczenia całego obszaru objętego sporządzanym projektem planu miejscowego jest *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami* ozn. symb. MNU, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, obiekty hotelowe i pensjonaty, a ponadto zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona, parkingi, drogi dojazdowe, usługi podstawowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się zaś: garaże, drobne działalności produkcyjne i magazynowe wyłącznie w powiązaniu z funkcją mieszkaniową.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uikzp. Projekt, uwzględniając obowiązujące ustalenia planu miejscowego, wykorzystuje w części możliwości prawne stworzone przez studium uikzp.

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

2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

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

a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8-10 tekstu projektu planu,

b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 11, § 12 i § 14 tekstu projektu;

cały obszar objęty planem znajduje się w granicach: Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz regionu wodnego Warty.

W projekcie uwzględniono w szczególności: Uchwałę Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763), w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; Rozporządzenie 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); Rozporządzenie z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014 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).

Zgodnie z Uchwałą Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” teren opracowania znajduje się w Obszarze 4 - Krajobraz nieharmonijny; Strefie II - obszar zachowania powiązań przyrodniczych i krajobrazowych; Strefie IV - obszary działań zachowawczych, rekultywacyjnych i rewitalizacyjnych; Podstrefie 4A i IIB - obszary o pośrednich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, rejon poszukiwania rozwiązań w zakresie harmonizowania rozwoju obszaru.

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

Brak jest w granicach opracowania gruntów rolnych podlegających ochronie prawnej i gruntów leśnych, które nie są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

c) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych;

d) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 - 10 i § 16 tekstu projektu,

e) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

f) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

g) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 10 i § 14 tekstu projektu;

h) regulacje § 11, § 12 i § 14 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

i) na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające regulacji z zakresu

ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

j) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
- udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z uzasadnieniem, prognozy oddziaływania na środowisko, opinii uzyskanych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Olsztyn,

k) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków i uwag,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do ich uzgadniania i opiniowania;
- uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie zgłoszonych wniosków do projektu planu miejscowego w formie Zarządzenia Nr 117/2018 Wójta Gminy Olsztyn z dnia 10.10.2018 r. udostępnionego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Olsztyn,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie zgłoszonych uwag do projektu planu miejscowego w formie Zarządzenia Nr 88/19 Wójta Gminy Olsztyn z dnia 12.08.2019 r. udostępnionego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Olsztyn;

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

W dniu 20 listopada 2014r. Rada Gminy Olsztyn podjęła Uchwałę Nr 32/312/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Olsztyn.

W ramach badań, o których mowa w art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrzono wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

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

Kolejną uchwałą - Nr XXIX/338/18 - w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Olsztyn podjęła w dniu 16 października 2018 r., przyjmując równocześnie nowy, wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyjęto zasadę, iż w kolejnych wieloletnich programach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia się procedur już wszczętych.

Wcześniejszą ocenę aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Olsztyn właściwy organ przeprowadził w sierpniu 2009 r. Na jej podstawie Rada Gminy Olsztyn podjęła w dniu 24 listopada 2009 r. stosowną Uchwałę Nr XXXIV/269/2009. Wówczas, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjęty Uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., uznano za aktualny. Nie przyjęto wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Realizacja ustaleń projektu planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga również pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. W dalszej perspektywie czasowej może wiązać się z przychodami do budżetu gminy (m.in. z tytułu podatków od nieruchomości).

3. Podsumowanie:

Obecnie, obszar objęty opracowaniem jest zabudowany (zg. z ewidencją gruntów i budynków): budynek handlowo-usługowy Okręgowej Stacji Kontroli Pojazdów oraz budynek mieszkalny), zagospodarowany i użytkowany dla potrzeb ww. funkcji. Przylega do drogi publicznej - ulicy Narcyzowej (kategoria gminna; klasa techniczna - lokalna) i ulicy Jarzębinowej (droga wewnętrzna). W rejonie obszaru opracowania znajdują się przystanki komunikacji publicznej. Rejon opracowania jest uzbrojony. Obszar jest ukształtowany ze spadkiem w kierunku południowo-zachodnim. Sąsiaduje z zabudową mieszkalną jednorodziną, usługową i produkcyjną oraz z terenami leśnymi i rolnymi (pod względem rodzaju użytków).

W obowiązującym studium uikzp uznano istniejące uwarunkowania lokalne (np. warunki gruntowe posadowienia budynków, warunki topoklimatyczne, walory krajobrazowe) za umożliwiające zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie całego obszaru objętego opracowaniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, obiektów hotelowych i pensjonatów, drobnych działalności produkcyjnych i magazynowych i in., o których mowa w pkt 1.

Porównanie obecnego stanu planistycznego, wynikającego z Uchwały Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. z późn. zm., z rozwiązaniami zaproponowanymi w projekcie wykazuje, że propozycja projektowa zakłada przede wszystkim uelastycznienie niektórych zasad lokalizowania zabudowy w granicach terenu 1 MN,U. Projekt nie wprowadza zmian w ustalonych wcześniej wskaźnikach intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu, jak również istotnych zmian jego przeznaczenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie

realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Opracowała Olga Haber