

UCHWAŁA NR XXXXX/0000/21
RADY GMINY OLSZTYN
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn pomiędzy ul. Kopernika, a Placem Marszałka Józefa Piłsudskiego obejmującego działkę ewid. nr 1525.

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 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. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn obejmujący obszar działki ewid. nr 1525 położonej pomiędzy ul. Kopernika, a Placem Marszałka Piłsudskiego w Olsztynie.

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem”, obejmuje obszar działki ewid. nr 1525 położonej w miejscowości Olsztyn w gminie Olsztyn, pomiędzy ul. Kopernika, a Placem Marszałka Piłsudskiego.
2. Granice obszaru objętego planem, o powierzchni ok. 0,0820 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 wniesionych uwag do planu.
 - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla aktu, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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) granice obiektów i obszarów podlegających ochronie;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) symbole identyfikujące i oznaczenia definiujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

obiekty i obszary objęte ochroną prawną:

1KU - układ urbanistyczny dawnego miasta Olsztyna wpisany do rejestru zabytków

symbole identyfikacyjne terenów:

MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

5) obowiązujące linie zabudowy.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określania lub, że nie występują one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalenia planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby wprowadzenia regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachu, a także powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

§ 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) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenów oraz obiektów;
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, i któremu jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
 - 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć pionową płaszczyznę, przy której nałożono obowiązek lokalizowania wszelkich obiektów kubaturowych wynikających z podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu z pominięciem jego występow w postaci gzymsu, okapu, parapetów, elementów odwodnienia dachu, schodów;
 - 10) **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 dalszych ustaleń planu;
 - 11) **zwartej zabudowie** – należy przez to rozumieć zespół budynków przylegających jednocześnie na obu przeciwległych granicach działki (za wyjątkiem budynków skrajnych) do budynków na sąsiednich działkach;
 - 12) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości ilorazu powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
 - 13) **zabudowie** –należy przez to rozumieć:
 - a) budynek,
 - b) inny obiekt budowlany;
 - 14) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokajaniem potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług mogących znacząco pogorszyć stan środowiska, które nie stanowią

bądź nie powodują zaliczenia przedsięwzięcia do wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.), a także obiekty: biurowe, gastronomiczne, pocztowe lub telekomunikacyjne oraz inne ogólnodostępne obiekty przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

- 15) **lukarnie** – należy przez to rozumieć obudowane pionowe okno na dachu, doświetlające poddasze;
- 16) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków, należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego 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 najwyższego 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 najwyższego położonego elementu tego obiektu budowlanego;
- 17) **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 pochylne 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;
- 18) **powierzchni całkowitej zabudowy** – 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;

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065)
- 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. z 2019 r., poz. 1065);

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 obowiązującymi 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;
 - 7) stosowania materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolorów tynków jasnych, pastelowych,
 - 8) zakazu stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji;
2. Dla kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wprowadza się nakaz ujednoczenia formy, wystroju architektonicznego i skali/gabarytów projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach terenu;
3. Lokalizowanie budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki;
4. Zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we frontowej części działki.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. 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

cieplej 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;
2. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:
 - 1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej;
 - 2) nakaz wprowadzenia zieleni niskiej w formie zakrzewień;
3. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.)
4. Ochrona terenów i obiektów przed hałasem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 z późn. zm.)

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.

1. Następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na zasadach ustalonych przepisami odrębnymi:
 - 1) Zachowany „układ urbanistyczny dawnego miasta z rynkiem” (rejestr zabytków nr A/23) obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 1KU
2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nakaz zachowania linii regulacyjnych rynku i sieci ulic, ze szczególnym uwzględnieniem wychodzących z narożników rynku;
 - 2) nakaz zachowania linii podziałów i zabudowy w pierzei rynku;
 - 3) nakaz wprowadzenia zwartej zabudowy w pierzei rynku;
 - 4) nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych o kącie nachylenia połąci dachowych w granicach 20° - 35°, w układzie kalenicowym, równoległe do drogi;
 - 5) utrzymanie charakteru tradycyjnej zabudowy poprzez zachowanie kształtu i podziału stolarki okiennej (stojące prostokąty) i drzwiowej, wystroju architektonicznego obiektów oraz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
 - 6) zakaz wprowadzania wszelkich dominant;
 - 7) układ ścian frontowych horyzontalny;
 - 8) dopuszczalna wysokość ścian frontowych budynków:
 - dla budynków 2-kondygnacyjnych: 6,0 m do linii okapu,
 - dla budynków parterowych: 3,5 m do linii okapu;
 - 9) nakaz zharmonizowania wysokości nowoprojektowanych budynków w pierzei rynku z wysokością zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich;
 - 10) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiednich z tolerancją do 20%;
 - 11) ustala się zakaz umieszczania na elewacjach i dachach budynków instalacji i urządzeń budowlanych.
3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obiektów dziedzictwa kulturowego ani dóbr

kultury współczesnej chronionych ustaleniami planu.

4. 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

§ 9.

1. Obszar planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

2. 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.

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.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10.

1. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej (Plac Marsz. J. Piłsudskiego) będącej drogą powiatową (nr 1043 S) znajdującej się poza obszarem opracowania oraz do drogi publicznej (ulica Kopernika) będącej drogą gminną znajdującej się poza obszarem opracowania.

2. 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, że system infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem składa się z istniejących i projektowanych obiektów (w tym – przewodów i urządzeń) powiązanych z układem zewnętrznym (poza obszarem objętym planem).

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowych (z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej), kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

3. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym – od istniejących urządzeń infrastruktury

- technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) zapewnieniem dostępu do drogi publicznej w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez trasowanie przewodów (obiektów liniowych infrastruktury technicznej) w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (np. droga, dojazd, plac), pod ziemią i poza jezdnią.
 4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w innych miejscach i w inny sposób niż wskazane w ust. 3 pkt. 3 pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów ust. 3.
 5. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w ustawach wraz z przepisami wykonawczymi oraz z zastrzeżeniem §9 uchwały; dopuszczenie rozwiązań indywidualnych w szczególności dotyczy zaopatrzenia w ciepło (np. dopuszczenie źródeł wytwórczych energii elektrycznej) oraz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi.
 6. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.

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 MN, U – 800 m²;
4. Ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielonych działek gruntu usytuowanych:
 - 1) 18 m – od Placu Marsz. J. Piłsudskiego (DP nr 1043 S) dla terenów oznaczonych symbolem MNU;
 - 2) 18 m – od zachodu, od ulicy Kopernika dla terenów oznaczonych symbolem MNU.
5. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - 1) od Placu Marsz. J. Piłsudskiego (DP):
 - a) nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 120° – dla terenu oznaczonego symbolem MNU;
 - 2) od ulicy Kopernika (DG):
 - b) nie mniejszy niż 70° i nie większy niż 120° – dla terenu oznaczonego symbolem MNU;
 - 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

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MNU – ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, usługi, obiekty hotelowe i pensjonaty;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze, garażowe, urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu, tereny zieleni, obiekty małej architektury itp.
2. Ustala się gabaryty projektowanych obiektów budowlanych:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – budynki do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m.
3. Nakłada się obowiązek stosowania dachów:
 - 1) dwuspadowych, symetrycznych, wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° – 35°;
 - 2) dopuszcza się lukarny o jednakowym kącie nachylenia połaci, dachy lukarn występujące na jednej połaci niełączące się;
 - 3) lico ściany szczytowej lukarn odsunięte od lica ściany zewnętrznej budynku względem której jest usytuowana o min. 60 cm;
 - 4) nakazują się kształtowanie okapów dachów jako ciągłych, jednoodcinkowych, nie przerwanych ścianami szczytowymi lukarn;
4. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: min. – 0,08; maks. – 2,5;
5. Ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej: max. – 0,44;
6. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej na nie mniej niż 36 %;
7. Dopuszcza się usytuowanie budynków w granicy działki budowlanej, a także przy sąsiednim budynku;
8. Wymagane dowiązanie zabudowy w pierwszej kolejności do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony wschodniej;
9. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m² z wyłączeniem działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi, inne elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej;
10. 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;
11. Ustala się:
 - a) nakaz realizacji miejsc parkingowych w 100 % na własnej działce dla istniejących i projektowanych funkcji;
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
 - c) w przypadku budynków mieszkalnych nie mniej niż 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
12. Dopuszcza się zmianę ukształtowania (niwelację) terenu.

**Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę,
jednorazową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

§ 14.

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 MNU – 30%;

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15.

W niniejszym planie miejscowym nie wyznacza się granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 17.

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 (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 247 z późn. zm.)

§ 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.