

**UCHWAŁA NR IV/43/19  
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 14 maja 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego  
w rejonie ulicy Zrębskiej w miejscowości Biskupice, w gminie 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) 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.<sup>1)</sup>),

**Rada Gminy Olsztyn uchwala:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zrębskiej w miejscowości Biskupice, w gminie Olsztyn, 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, zgodnie z Uchwałą Nr V/57/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 23 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Zrębskiej w miejscowości Biskupice, w gminie Olsztyn, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 43,5700 ha.

**§ 4.**

1. Część tekstowa planu składa się z:

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

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

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

---

<sup>1)</sup>Dz.U.2019.60, Dz.U.2019.235

- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
- a) **1 MNU – 3 MNU** oznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - b) **1 MN – 7 MN** oznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) **1 MM/U – 3 MM/U** oznaczające tereny zabudowy mieszanej,
  - d) **UT** oznaczający teren usług turystyki, sportu i rekreacji,
  - e) **1R<sub>o</sub> – 3 R<sub>o</sub>** oznaczające tereny rekreacji otwartej,
  - f) **1 R, 2 R** oznaczające tereny rolne niezabudowane,
  - g) **1 R<sub>z</sub>, 2 R<sub>z</sub>** oznaczające tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy,
  - h) tereny komunikacji:
    - **KD-Z** oznaczający istniejącą drogę publiczną (klasa techniczna - zbiorcza),
    - **1 KD-L, 2 KD-L** oznaczające drogi publiczne (klasa techniczna - lokalna),
    - **KD-D** oznaczający droga publiczna (klasa techniczna - dojazdowa),
    - **1 KDW – 4 KDW** oznaczające drogi wewnętrzne,
    - **KDX** oznaczający ciąg pieszy lub pieszo-jezdny;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) granice obszaru potencjalnych podtopień i okresowych spływów wód powierzchniowych (granice dolinki denudacyjnej w postaci obniżenia terenowego).

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

- 1) granica obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 2) orientacyjne granice lejów krasowych;
- 3) trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV;
- 4) orientacyjne granice pasa technologicznego i oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV;
- 5) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E), obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 327 Lubliniec-Myszków 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 krajobrazów kulturowych;
- 4) zasad ochrony 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:
- a) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
  - b) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
  - c) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

## § 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.

Ilekcioć 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) **obiektach 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** - o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, 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),
  - 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.2015.1422 ze zm.<sup>2)</sup>), 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) **stanie istniejącym** - należy przez to rozumieć funkcje, parametry, cechy i wskaźniki charakteryzujące zabudowę i zagospodarowanie terenu istniejące w dniu wejścia w życie planu, z uwzględnieniem obowiązujących, prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 18) **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;
- 19) **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.<sup>3)</sup>).

---

<sup>2)</sup>Dz.U.2017.2285

<sup>3)</sup>Dz.U.2017.1509, Dz.U.2018.2348, Dz.U.2019.270, Dz.U.2019.492

**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. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **1 MN - 7 MN**;
- 3) **tereny zabudowy mieszanej**, oznaczone symbolami **1 MM/U – 3 MM/U**;
- 4) **teren usług turystyki, sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **UT**;
- 5) **tereny rekreacji otwartej**, oznaczone symbolami **1 R<sub>o</sub> - 3 R<sub>o</sub>**;
- 6) **tereny rolne niezabudowane**, oznaczone symbolami **1 R i 2 R**;
- 7) **tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy**, oznaczone symbolem **1 R<sub>z</sub> i 2 R<sub>z</sub>**;
- 8) **tereny komunikacji**:
  - a) istniejąca **droga publiczna** (klasa techniczna - **zbiorcza**), oznaczona symbolem **KD-Z**,
  - b) **drogi publiczne** (klasa techniczna - **lokalna**), oznaczone symbolami **1 KD-L i 2 KD-L**,
  - c) **droga publiczna** (klasa techniczna - **dojazdowa**), oznaczona symbolem **KD-D**,
  - d) **drogi wewnętrzne**, oznaczone symbolami **1 KDW - 4 KDW**,
  - e) **ciąg pieszy lub pieszo-jezdny**, oznaczony symbolem **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 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2018.1202 ze zm.), z zastrzeżeniem § 19;
- 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.

**§ 9.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami **1 MNU – 3 MNU**:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) turystyczne obiekty noclegowe;
- 3) miejsca i obiekty krótkotrwałego zakwaterowania (np. pensjonaty).

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów **1 MNU – 3 MNU**: usługi podstawowe, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 MNU – 3 MNU** 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, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

4. Usługi podstawowe w terenach **1 MNU – 3 MNU** dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące funkcji mieszkalnej:

- 1) na działkach budowlanych, które mają bezpośredni dostęp do drogi w terenie KD-Z lub 2 KD-L;
- 2) w postaci:
  - a) lokali użytkowych zajmujących część budynku mieszkalnego,
  - b) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów służących usługom podstawowym, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu.

5. W ramach przeznaczenia terenów **1 MNU – 3 MNU** nie mieszczą się:

- 1) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów, baz, itp.;
- 2) obiekty tymczasowe, z wyjątkiem:
  - a) obiektów będących zapleczem budowy,
  - b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

6. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów **1 MNU – 3 MNU** 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 MNU – 3 MNU** ustala się:

- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) wzdłuż terenu KD-Z, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ten teren,
  - b) wzdłuż terenu 1 KD-L i 2 KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczających te tereny,
  - c) wzdłuż terenu 1 KD-W, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ten teren;
- 2) maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu służącego usługom podstawowym, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 lit. b, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 10 m;
- 4) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;
- 6) poziom przyziemia budynku: nie więcej niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 7) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: 20 - 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;
- 8) 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).
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 przypadku, gdy parametry określone w ust. 8 są przekroczone w stanie z dnia wejścia w życie planu, dopuszcza się ich zmianę o nie więcej niż 10%.

10. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów **1 MNU – 3 MNU**:

- 1) forma budynków mieszkalnych jednorodzinnych - budynki wolno stojące;
- 2) usytuowanie obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonych linii zabudowy wzdłuż dróg;
- 3) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 4) 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 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2018.2068 ze zm.<sup>4)</sup>);
- 5) 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.
- 6) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 7) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

## § 10.

1. Ustala się przeznaczenie **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1 MN - 7 MN**: budynki mieszkalne jednorodzinne.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 MN - 7 MN** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze i garażowe w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

<sup>4)</sup>Dz.U.2018.12, Dz.U.2018.317, Dz.U.2019.698

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.

3. W ramach przeznaczenia terenów **1 MN - 7 MN** nie mieszczą się:

1) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów, baz, itp.;

2) obiekty tymczasowe, z wyjątkiem:

a) obiektów będących zapleczem budowy,

b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów **1 MN - 7 MN** oraz intensywności ich wykorzystania ustala się:

1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,2;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 20%;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 70%.

5. W zakresie kształtowania zabudowy terenów **1 MN - 7 MN** ustala się:

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) wzdłuż terenu 1 KD-L, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ten teren,

b) wzdłuż terenu KD-D, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ten teren,

c) wzdłuż terenów 1 KDW i 2 KDW, w odległości do 6 m od linii rozgraniczającej te tereny;

2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 10 m;

3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;

4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;

5) poziom przyziemia budynku: nie więcej niż 1,2 m nad poziomem terenu;

6) 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;

7) 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).



6. W terenach **1 MN - 7 MN** stosuje się odpowiednio regulacje:

- 1) § 9 ust. 8 i 9, odnoszące się do gabarytów obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu;
- 2) § 9 ust. 10, obejmujące dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów.

### **§ 11.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenów zabudowy mieszanej**, oznaczonych symbolami **1 MM/U - 3 MM/U**:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) zabudowa zagrodowa i o podobnym charakterze;
- 3) turystyczne obiekty noclegowe oraz miejsca i obiekty krótkotrwałego zakwaterowania (np. pensjonaty);
- 4) usługi.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów **1 MM/U - 3 MM/U**:

- 1) drobne działalności wytwórcze, np. rzemiosło;
- 2) obiekty, urządzenia i miejsca służące do uprawiania sportu, rekreacji i wypoczynku.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 MM/U - 3 MM/U** uzupełniają obiekty towarzyszące, o których mowa w § 9 ust. 3.

4. Funkcje, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i ust. 2 pkt 1 w terenach **1 MM/U - 3 MM/U** dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące funkcji mieszkalnej:

- 1) na działkach budowlanych, które mają bezpośredni dostęp do drogi w terenie KD-Z;
- 2) w postaci:
  - a) lokali użytkowych zajmujących część budynku mieszkalnego,
  - b) 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. 1 pkt 4 i ust. 2 pkt 1 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 1: nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>.

7. W ramach przeznaczenia terenów **1 MM/U - 3 MM/U** nie mieszczą się:

- 1) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów, baz, itp.;
- 2) obiekty tymczasowe, z wyjątkiem:
  - a) obiektów będących zapleczem budowy,
  - b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych;
- 3) zamierzenia budowlane z zakresu usług w rozumieniu planu, działalności wytwórczych oraz zabudowy zagrodowej, które spowodowałyby zaliczenie przedsięwzięcia do mogących 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>5)</sup>) wraz z przepisami wykonawczymi.

8. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów **1 MM/U – 3 MM/U** oraz intensywności ich wykorzystania 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 50%.

9. W zakresie kształtowania zabudowy terenów **1 MM/U - 3 MM/U** ustala się:

- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż terenu KD-Z, w odległościach:
    - a) 6 – 10 m od linii rozgraniczającej teren 1 MM/U i 2 MM/U,
    - b) 10 m od linii rozgraniczającej teren 3 MM/U;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę, w tym - nadbudowę istniejącej zabudowy lub jej części która znajduje się pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną linią zabudowy, a w przypadku obiektu, o którym mowa w § 19 ust. 4 dopuszcza się jego odbudowę, pod warunkiem zachowania zgodności z pozostałymi, odnośnymi ustaleniami planu, a także z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi;
  - 3) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 10 m;
  - 4) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
  - 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;
  - 6) poziom przyziemia budynku: nie więcej niż 1,2 m nad poziomem terenu;
  - 7) geometria dachu zabudowy:
    - a) kąt nachylenia połaci: 20 - 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;
  - 8) 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).
10. W terenach **1 MM/U - 3 MM/U** stosuje się odpowiednio regulacje:
- 1) § 9 ust. 8 i 9, odnoszące się do gabarytów obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu;
  - 2) § 9 ust. 10, obejmujące dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów.

---

<sup>5)</sup>Dz.U.2019.1479, Dz.U.2019.630

## § 12.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenu usług turystyki, sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **UT**:

1) usługi z zakresu turystyki, np.:

- a) obiekty zakwaterowania, obiekty noclegowe, np. obiekty hotelowe, pensjonaty,
- b) usługi związane z wyżywieniem (placówki gastronomiczne),
- c) usługi związane z kulturą;

2) usługi z zakresu sportu i rekreacji, np.:

- a) obiekty, urządzenia i miejsca służące do uprawiania sportu, rekreacji i wypoczynku,
- b) usługi w zakresie wypożyczania sprzętu rekreacyjnego i sportowego wraz z jego przechowywaniem.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **UT**:

1) usługi w zakresie nadzoru, obsługi, organizacji, promocji, edukacji i do nich podobne, związane z wymienionymi w ust. 1;

2) funkcja mieszkalna, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **UT** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi w terenie **UT** są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze i garażowe;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) elementy komunikacyjne, w tym m.in. ciągi komunikacyjne, parkingi, place manewrowe itp.;
- 4) obiekty małej architektury; tereny zieleni itp.

4. Funkcję mieszkalną w terenie **UT** dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą usługom i w postaci:

- 1) lokalu lub lokali mieszkalnych zajmujących część budynku służącego usługom;
- 2) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych jak i obiektów służących usługom.

5. W ramach przeznaczenia terenu **UT** nie mieszczą się obiekty tymczasowe, z wyjątkiem obiektów będących zapleczem budowy, obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

6. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **UT** oraz intensywności jego wykorzystania 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 50%.

7. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **UT** ustala się:

- 1) linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż terenu KD-Z, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ten teren, z zastrzeżeniem ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 10 m;
- 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;

- 5) poziom przyziemia budynku: nie więcej niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 6) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: 20 - 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;
- 7) 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).
8. W terenie **UT** stosuje się odpowiednio regulacje:
  - 1) § 9 ust. 8 i 9, odnoszące się do gabarytów obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu;
  - 2) § 9 ust. 10, obejmujące dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów.

### § 13.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenów rekreacji otwartej**, oznaczonych symbolami **1R<sub>o</sub> - 3 R<sub>o</sub>**:

- 1) tereny o cechach i walorach wykorzystywanych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku, niebędące celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) tereny zieleni urządzonej, niebędące celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **1R<sub>o</sub>**: urządzenia i obiekty oraz urządzone i wyposażone miejsca służące do zabaw, wypoczynku, rekreacji, uprawiania sportu.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1R<sub>o</sub> - 3 R<sub>o</sub>** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi w terenach 1R<sub>o</sub> - 3 R<sub>o</sub> są w szczególności:

- 1) elementy komunikacyjne, jak np. ciągi piesze, pieszo-jezdne, rowerowe;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) obiekty małej architektury - wyłącznie w terenie 1 R<sub>o</sub>.

4. Ustala się formę obiektów mieszczących się w ramach przeznaczenia terenu **1R<sub>o</sub>**: terenowe, tj. nie mieszczące się pojęciu zabudowy w rozumieniu definicji zawartej w § 5 uchwały, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W terenie **1R<sub>o</sub>** dopuszcza się jedynie takie obiekty mieszczące się pojęciu zabudowy w rozumieniu definicji zawartej w § 5 uchwały, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) tymczasowy charakter obiektu i sezonowe bądź okolicznościowe użytkowanie i lokalizacja;

- 2) łączna powierzchnia obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) nie może przekroczyć 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia pojedynczego obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) wysokość obiektu nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu, a w przypadku obiektu w kształcie kopuły – 5 m nad poziomem terenu.

6. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów **2 R<sub>o</sub>** i **3 R<sub>o</sub>** nie mieści się zabudowa w rozumieniu planu.

7. W zakresie zagospodarowania terenu **1 R<sub>o</sub>** oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,001 - 0,05;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 80 %.

8. W zakresie kształtowania zabudowy w terenie **1 R<sub>o</sub>** ustala się:

- 1) linia zabudowy w terenie **1 R<sub>o</sub>**, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż terenu **1 KD-L**, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ten teren,
- 2) geometria dachu zabudowy:
  - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45<sup>o</sup>,
  - b) układ połaci dachowych: dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe oraz przekrycia obiektów i objekty w kształcie kopuł.

9. W terenie **1 R<sub>o</sub> - 3 R<sub>o</sub>** stosuje się odpowiednio regulacje odnoszące się do gabarytów obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu, tj.:

- 1) w terenie **1 R<sub>o</sub>** - regulacje § 9 ust. 8 i 9,
- 2) w terenie **2 R<sub>o</sub> i 3 R<sub>o</sub>** - regulacje § 9 ust. 8 pkt 2 i ust. 9.

10. W terenach **1 R<sub>o</sub> - 3 R<sub>o</sub>** ustala się zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

#### § 14.

1. Ustala się przeznaczenie **terenów rolnych niezabudowanych**, oznaczonych symbolami **1 R** i **2 R**:

- 1) tereny rolne;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów **1 R** i **2 R** nie mieści się zabudowa oraz inne objekty budowlane z wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 3.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 R** i **2 R** mogą uzupełniać:

- 1) elementy komunikacyjne;
- 2) urządzenia budowlane oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu.

4. W zakresie zagospodarowania terenów **1 R** i **2 R** ustala się:

- 1) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 90 %;
- 2) stosuje się odpowiednio regulacje § 9 ust. 8 pkt 2 i ust. 9, odnoszące się do gabarytów obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu.

5. W terenach **1 R** i **2 R** wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

## § 15.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy**:

1) oznaczonego symbolem **1 R<sub>Z</sub>**:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa służąca produkcji rolniczej;

2) oznaczonego symbolem **2 R<sub>Z</sub>**:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) obiekty służące agroturystyce,
- c) obiekty, urządzenia i miejsca służące do uprawiania sportu, rekreacji i wypoczynku;

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów **1 R<sub>Z</sub>** i **2 R<sub>Z</sub>**:

1) tereny rolne;

2) tereny zieleni nieurządzonej;

3) tereny zieleni urządzonej, niebędące celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 R<sub>Z</sub>** i **2 R<sub>Z</sub>** uzupełniać mogą obiekty towarzyszące, którymi w terenach **1 R<sub>Z</sub>** i **2 R<sub>Z</sub>** są w szczególności:

1) elementy komunikacyjne;

2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;

3) obiekty małej architektury.

4. W zakresie zagospodarowania terenów **1 R<sub>Z</sub>** i **2 R<sub>Z</sub>** 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 %.

5. W zakresie kształtowania zabudowy terenów **1 R<sub>Z</sub>** i **2 R<sub>Z</sub>** ustala się:

1) linię zabudowy w terenie **1 R<sub>Z</sub>** zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż terenu **1 KD-L**, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ten teren;

2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 10 m;

3) geometria dachu zabudowy: bez ograniczeń;

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).

6. W terenach **1 R<sub>Z</sub>** i **2 R<sub>Z</sub>** stosuje się odpowiednio regulacje:

1) § 9 ust. 8 i 9, odnoszące się do gabarytów obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu;

2) § 9 ust. 10 pkt 3-7, obejmujące dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów.

7. W terenach **1 R<sub>Z</sub>** i **2 R<sub>Z</sub>** wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

## § 16.

### 1. Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji:

- 1) drogi publiczne, odpowiednio:
  - a) klasy technicznej - zbiorcza w terenie **KD-Z**,
  - b) klasy technicznej - lokalna w terenach **1 KD-L** i **2 KD-L**,
  - c) klasy technicznej - dojazdowa w terenie **KD-D**;
- 2) drogi wewnętrzne w terenach **1 KDW - 4 KDW** ;
- 3) ciąg pieszy lub pieszo-jezdny w terenie **KDX**.

2. Ustala się, że przeznaczenie **terenów komunikacji** uzupełniać mogą obiekty towarzyszące, którymi w terenach komunikacji są w szczególności:

- 1) ciągi rowerowe;
- 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:

- 1) teren **KD-Z** – jak w stanie istniejącym, tj. 14 - 17 m, z uwzględnieniem ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) teren **1 KD-L** – 12 m;
- 3) teren **2 KD-L** – jak w stanie istniejącym, tj. 17 - 18 m;
- 4) teren **KD-D** – 10 m;
- 5) tereny **1 KDW i 2 KDW** – 10 m;
- 6) teren **3 KDW** – jak w stanie istniejącym, tj. 8 m;
- 7) teren **4 KDW** – 8 m;
- 8) teren **KDX** – jak w stanie istniejącym, tj. 4 - 5 m.

### 4. Ustala się poszerzenie dróg w liniach rozgraniczających w rejonie skrzyżowań.

5. Możliwość zachowania parametrów ciągów komunikacyjnych, które w stanie istniejącym nie spełniają wymogów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi dopuszcza się w sytuacji, gdy ich rozbudowa jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona.

### 6. W granicach **terenów komunikacji** ustala się:

- 1) wymóg zastosowania rozwiązań przestrzennych z zakresu kompozycji, wyposażenia itp., służących spowolnieniu jazdy i uspokojeniu ruchu;
- 2) 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-Z**;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam;
- 4) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

## § 17.

W ramach regulacji, o których mowa w § 5 pkt 6, w odniesieniu do całego obszaru objętego planem wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) w odniesieniu do **obiektów służących ekspozycji reklam**:

- a) dopuszcza się jedynie szyldy w postaci urządzeń reklamowych o powierzchni do 2 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 lokalizacji 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;
- 2) w odniesieniu do **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 odniesieniu do 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 ustala się zakaz stosowania betonowych prefabrykatów,
  - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni;
- 4) w zakresie **powierzchni działki budowlanej**:
- a) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) ustalenie lit. a nie dotyczy 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.

## **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**

### **§ 18.**

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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E) oraz obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 327 Lubliniec-Myszków,
  - c) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
- 2) północnej części obszaru objętego planem i związane są z potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
  - 3) części obszaru objętego planem, na które składa się obszar potencjalnych podtopień i okresowych spływów wód powierzchniowych, związanych z lokalnym obniżeniem terenowym (dolinka denudacyjna);
  - 4) części obszaru objętego planem, w rejonie lejów krasowych oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (SN).

## 2. Szczegółne 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>6)</sup>);
  - b) 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);
  - 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) odnoszące się do północnej części obszaru objętego planem, wynikają z 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.

3. Ochronie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 327 Lubliniec-Myszków, 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 terenów zlokalizowanych w obszarze potencjalnych podtopień i okresowych spływów wód powierzchniowych oraz w rejonie lejów krasowych, 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, okresowym nadmiernym uwilgotnieniem gruntu, nierównym osiadaniem gruntu itp. w celu zwiększenia odporności obiektów lub zmniejszenia uciążliwości wymienionych zagrożeń.

5. Zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie obszaru zlokalizowanego w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (SN), z uwzględnieniem § 20 ust. 1 pkt 6.

---

<sup>6)</sup>Dz.U.2018.2244, Dz.U.2018.2340

**Oddział 3.**  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 19.**

1. Obejmuje się ochroną, występujące w granicach obszaru objętego planem, zabytki nieruchome wyszczególnione w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj. dwa budynki zlokalizowane przy ulicy Zrębskiej.

2. Obiekty, o których mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu graficznie symbolem opatrzonym opisem: „2/329” i „3/329”, zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków.

3. W celu ochrony obiektu oznaczonego symbolem z opisem „2/329” ustala się zachowanie bądź odtworzenie charakterystycznych cech i parametrów bryły budynku oraz jego lokalizacji w stanie istniejącym, w szczególności:

- 1) odległości budynku od frontu działki;
- 2) geometrii dachu:
  - a) układu głównej kalenicy dachu prostopadle względem drogi w terenie KD-Z,
  - b) dwuspadowego układu połaci dachowych,
  - c) kąta nachylenia połaci dachu, z tolerancją do 5°;
- 3) wysokości budynku;
- 4) kompozycji, detalu architektonicznego i elementów wystroju elewacji.

4. W celu ochrony obiektu oznaczonego symbolem z opisem „3/329” ustala się zachowanie bądź odtworzenie charakterystycznych cech i parametrów bryły budynku oraz jego lokalizacji w stanie istniejącym, w szczególności:

- 1) odległości budynku od frontu działki;
- 2) geometrii dachu:
  - a) układu głównej kalenicy dachu równolegle względem drogi w terenie KD-Z,
  - b) dwuspadowego układu połaci dachowych,
  - c) kąta nachylenia połaci dachu, z tolerancją do 5°;
- 3) wysokości budynku;
- 4) kompozycji, detalu architektonicznego i elementów wystroju elewacji.

5. Ponadto wprowadza się następujące regulacje odnoszące się do obiektów objętych ochroną:

- 1) nakaz stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych takich jak: drewno, kamień, ceramika, szkło;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki zewnętrznych materiałów wykończeniowych, wzorowanej na naturalnych barwach materiałów wyszczególnionych w pkt 1;
- 3) zakaz umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam na budynkach.

6. Zamierzenia budowlane względem obiektów, o których mowa w ust. 1, wymagają uwzględnienia ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2018.2067) odpowiednio do zakresu inwestycji.

**Oddział 4.**  
**Zasady ochrony środowiska i przyrody**

**§ 20.**

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 (t.j. Dz.U.2018.799 ze 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 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 doboru 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) 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;
  - 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 terenach.
2. W granicach całego obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
- 1) 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;
  - 2) 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;
  - 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.

---

<sup>7)</sup>Dz.U.2018.1629

## Oddział 5.

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

#### § 21.

1. Ustala się, że system komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z następujących części:

- 1) odcinka ulicy Zrębskiej - istniejącej drogi publicznej (powiatowej) klasy technicznej - zbiorcza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 2) istniejących i projektowanych dróg, którym przyporządkowuje się następującą klasyfikację:
  - a) publiczne klasy technicznej - lokalna, w terenach **1 KD-L** i **2 KD-L** (ulica Lawendowa - istniejąca droga publiczna (gminna),
  - b) publiczna klasy technicznej - dojazdowa, w terenie **KD-D**,
  - c) wewnętrzne w terenach **1 KDW – 4 KDW**,
  - d) ciąg pieszy lub pieszo-jezdny w terenie **KDX**.

2. 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. Głównymi elementami zewnętrznego systemu komunikacyjnego (poza granicami obszaru objętego planem) są istniejące:

- 1) odcinki ulicy Zrębskiej - drogi publicznej (powiatowej) klasy technicznej - zbiorcza;
- 2) ulica Kościelna - droga publiczna (gminna) klasy technicznej - lokalna.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, z uwzględnieniem ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

4. Charakterystyczne parametry terenów komunikacji: zgodnie z § 16 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) 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 1985r. 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 6.**

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

#### **§ 22.**

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 obszarem objętym planem miejscowym).

2. Ustala się budowę, rozbudowę bądź przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, oraz sieci elektroenergetycznej, w powiązaniu z elementami systemu zewnętrznego.

3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami systemu zewnętrznego.

4. 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 § 18 ust. 2 uchwały.

5. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania techniczne; dopuszcza się rozwiązania zbiorowe.

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 ciągów komunikacyjnych i poza jezdnią.

8. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż 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**

#### **§ 23.**

1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 0,1000 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 24 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70 ° do 110°.

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

#### **§ 24.**

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, 1 MN – 7 MN, 1 MM/U – 3 MM/U, UT, 1 R<sub>z</sub> i 2 R<sub>z</sub>;
- 2) 0,01 % dla pozostałych terenów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

#### **§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

#### **§ 26.**

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.

#### **§ 27.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Olsztyn.

#### **§ 28.**

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

Przewodniczący Rady  
Gminy

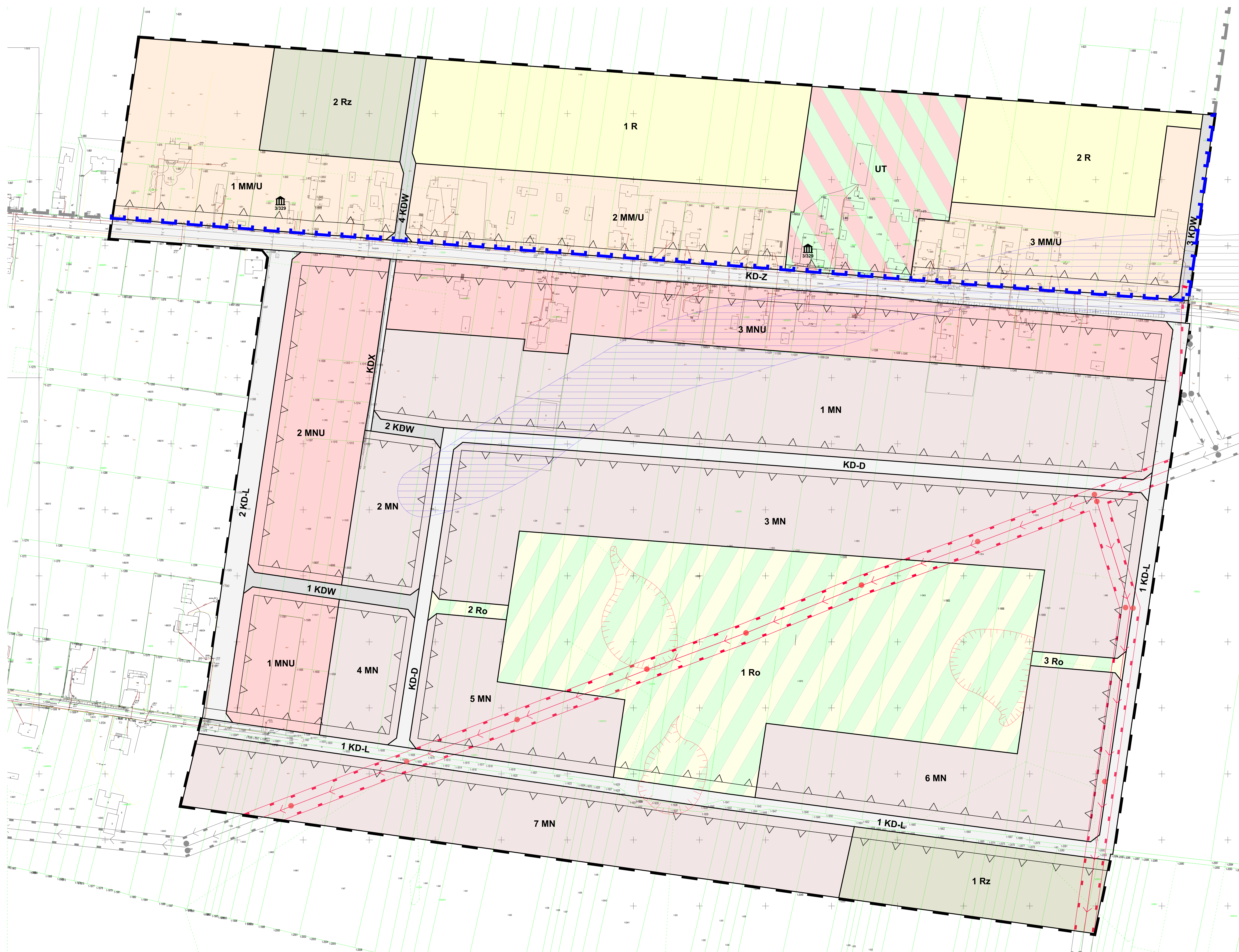
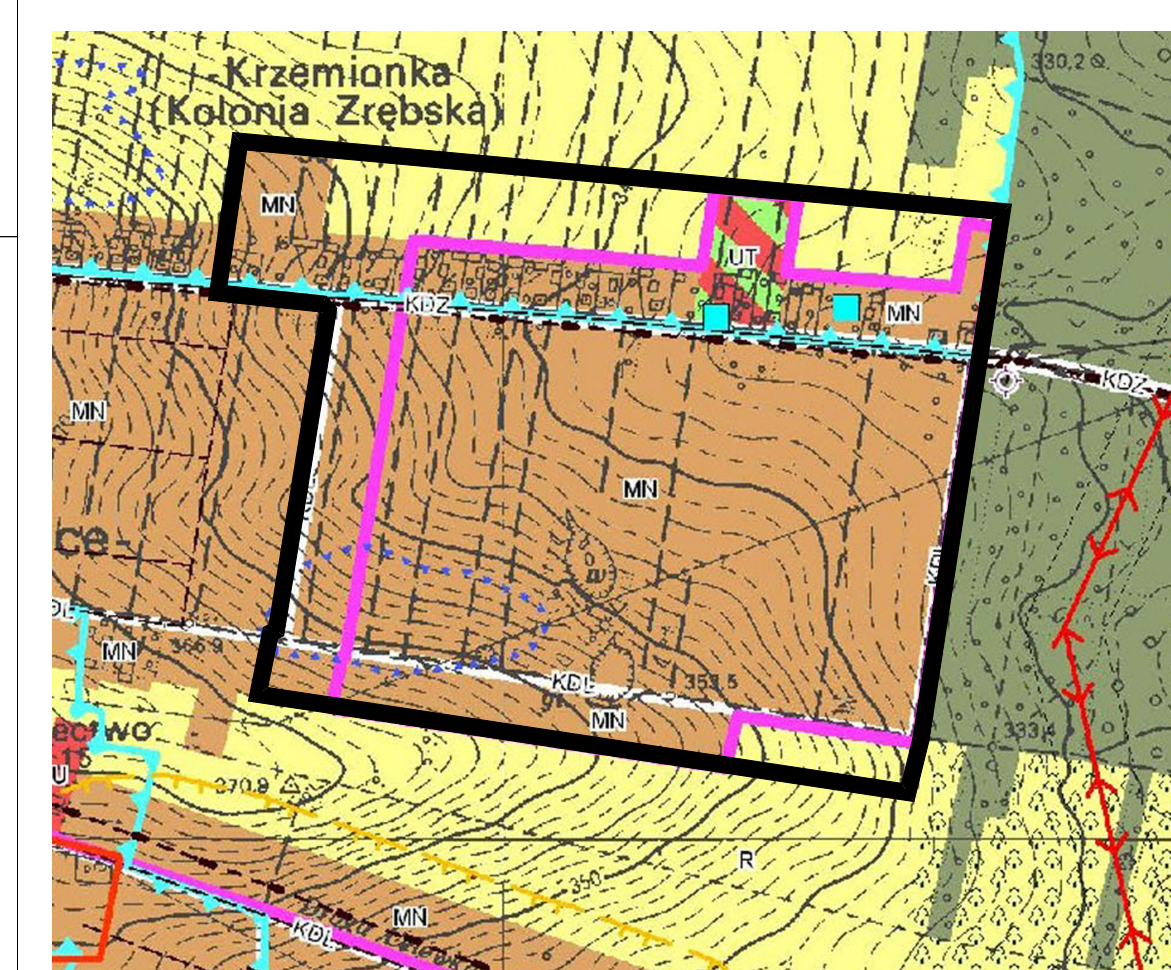
**Janusz Konieczny**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W REJONIE ULICY ZRĘBSKIEJ W MIEJSCOWOŚCI BISKUPICE, W GMINIE OLSZTYN

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV/43/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 14 maja 2019r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN, KTÓREGO ZMIANĘ PRZYJĘTO UCHWAŁĄ NR XVI/41/2012 RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 28 CZERWCA 2012 R., Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI



**OZNACZENIA:**

Granicę obszaru objętego planem miejscowym	Granicę obszaru potencjalnych podtopień i okresowych spływów wód powierzchniowych (granicę dolinki denudacyjnej w postaci obniżenia terenowego)
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania	Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Nieprzekraczalną linię zabudowy	Granicę obszaru objętego planem miejscowym
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1 MN - 3 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1 MN - 7 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1 MMU - 3 MMU - tereny zabudowy mieszanej
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	UT - teren usług z zakresu turystyki, sportu i rekreacji
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1 R, 2 R - tereny rekreacji otwartej
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1 R, 2 R - tereny rolnicze niezabudowane
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1 R, 2 R - tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	KD-Z - teren komunikacji - istniejąca droga publiczna (klasa techniczna - zbiorcza)
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1 KD-L, 2 KD-L - tereny komunikacji - drogi publiczne (klasa techniczna - lokalna)
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	KD-D - teren komunikacji - droga publiczna (klasa techniczna - dojazdowa)
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	KD-W, 4 KD-W - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	KDX - teren komunikacji - ciąg pieszy lub pieszo-jedyny
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	II. Oznaczenia o charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Granicę obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wieloetworowego ujęcia wody podziemnej Srocko - Olsztyn
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Orientacyjne granice lewów krasowych
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV
Symbol i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Orientacyjne granice pasa technologicznego i oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV

**LEGENDA:**

I. Ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalną linię zabudowy
- symbole i oznaczenia identyfikujące obiekty objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- granice obszaru potencjalnych podtopień i okresowych spływów wód powierzchniowych (granicę dolinki denudacyjnej w postaci obniżenia terenowego)

Oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:

- 1 MN - 3 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- 1 MN - 7 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1 MMU - 3 MMU - tereny zabudowy mieszanej
- UT - teren usług z zakresu turystyki, sportu i rekreacji
- 1 R, 2 R - tereny rekreacji otwartej
- 1 R, 2 R - tereny rolnicze niezabudowane
- 1 R, 2 R - tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy
- KD-Z - teren komunikacji - istniejąca droga publiczna (klasa techniczna - zbiorcza)
- 1 KD-L, 2 KD-L - tereny komunikacji - drogi publiczne (klasa techniczna - lokalna)
- KD-D - teren komunikacji - droga publiczna (klasa techniczna - dojazdowa)
- KD-W, 4 KD-W - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- KDX - teren komunikacji - ciąg pieszy lub pieszo-jedyny

II. Oznaczenia o charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:

- granicę obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wieloetworowego ujęcia wody podziemnej Srocko - Olsztyn
- orientacyjne granice lewów krasowych
- trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV
- orientacyjne granice pasa technologicznego i oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV

OBZASR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "OKLIKI CHMIZY" REGIONU WODNEGO WARTY, OBSZARÓW GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH NR 328 CZĘSTOCHOWA E ORAZ NR 327 LUBLINIEC - MYSZKÓW.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/43/19  
Rady Gminy Olsztyn  
z dnia 14 maja 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Zrębskiej w miejscowości Biskupice, w gminie 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.<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 obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Zrębskiej w miejscowości Biskupice, w gminie 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.

---

<sup>1)</sup>Dz.U.2019.60, Dz.U.2019.235



## Uzasadnienie

rozwiązań przyjętych w projekcie

### miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Zrębskiej w miejscowości Biskupice, w gminie Olsztyn

#### 1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.<sup>1)</sup>) 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 V/57/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 23 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Zrębskiej w miejscowości Biskupice w gminie Olsztyn. Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi ok. 43,5700 ha. Prace planistyczne mają na celu zmianę dotychczasowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biskupice, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005r.

Kierunek potencjalnych zmian dotychczasowych ustaleń planu miejscowego określa 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. Rejon Biskupice – Krzemionka (Kolonja Zrębska) został wskazany w ww. studium jako obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić plan miejscowy. Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn.

Podjęcie prac planistycznych jest ponadto realizacją dyspozycji wynikającej z Uchwały Nr XXXII/312/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia 20 listopada 2014r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Olsztyn. Przyjęty wówczas przez radę gminy *Wieloletni program sporządzania planów miejscowych* zakładał przystąpienie do sporządzenia planu dla omawianego rejonu.

#### 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 Oddziału 1 w Rozdziale 2 tekstu projektu planu,

b)wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 18 i § 20 tekstu projektu;

z uwagi na fakt, iż część obszaru objętego opracowaniem stanowią grunty leśne objęte ochroną prawną, organ właściwy do sporządzenia projektu planu miejscowego uzyskał zgodę Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja z dnia 04.10.2017r., znak: ES.2210.109.2017.WS); brak jest w granicach opracowania gruntów rolnych podlegających ochronie prawnej;

uwzględniono fakt lokalizacji obszaru opracowania w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E) oraz obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 327 Lubliniec-Myszków;

uwzględniono ponadto: 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.

<sup>1)</sup>Dz.U.2019.60, Dz.U.2019.235

Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763); Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253); Rozporządzenie z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974) oraz Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337); Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenie 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,

c)wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 Oddziału 1 w Rozdziale 2 oraz § 20 tekstu projektu,

d)wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 i § 24 tekstu projektu,

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

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

g)wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 8 i § 22 tekstu projektu,

h)regulacje § 22 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

i)regulacje § 19 tekstu projektu stanowią realizację wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; uwzględniono Zarządzenie Nr 26/2015 Wójta Gminy Olsztyn z dnia 27.03.2015r. w sprawie założenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Olsztyn,

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,

-udostępnienie 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,

-ogłoszenie i obwieszczenie o ponownym wyłożeniu oraz powtórne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

-ponowne zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,

-ponowne udostępnienie 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 w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków,

-zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

-uzyskanie zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolne i nieleśne,

-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 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 wniesionych uwag w formie Zarządzenia nr 2/2018 Wójta Gminy Olsztyn, z dnia 5 stycznia 2018r., opublikowanego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Olsztyn (wszystkie wniesione uwagi zostały uwzględnione przez Wójta);

-wprowadzenie do projektu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag;

-ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu,

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

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

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

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

W dniu 20 listopada 2014r. Rada Gminy Olsztyn podjęła Uchwałę Nr 32/312/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Olsztyn. Procedowana zmiana ustaleń obowiązującego planu miejscowego znalazła się w *Wieloletnim Programie Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego*, przyjętym ww. uchwałą.

Kolejną uchwałę - 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 2009r. Na jej podstawie Rada Gminy Olsztyn podjęła w dniu 24 listopada 2009r. stosowną Uchwałę Nr XXXIV/269/2009. Wówczas, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Biskupice, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005r., uznano za aktualny. Nie przyjęto wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oszacowano, iż realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie w pierwszej kolejności z kosztami pozyskania terenu pod inwestycje celu publicznego, tj. w przedmiotowym przypadku – drogi publiczne. W dalszej perspektywie czasowej może wiązać się z kosztami realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Ponadto – z przychodami do budżetu gminy z tytułu zbycia nieruchomości oraz, w dalszej perspektywie czasowej, z tytułu podatków od nieruchomości.

### 3. Podsumowanie:

Gmina Olsztyn zajmuje powierzchnię ok. 109 km<sup>2</sup>. W jej skład wchodzi miejscowości: Olsztyn, Zrębice pierwsze, Zrębice drugie, Kusięta, Przymiłowice, Turów, Biskupice, Bukowno, Skrajnica i Krasawa.

Miejscowość Biskupice (łącznie z jej częścią zajęta przez lasy państwowe) zajmuje powierzchnię 1486 ha, co stanowi 13,6 % powierzchni całej gminy.

Część miejscowości Biskupice - o powierzchni ok. 1047 ha - objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Biskupice, przyjętym Uchwałą Nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005r. Pozostała część miejscowości Biskupice znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, dotyczącego kompleksu lasów państwowych, przyjętego Uchwałą Nr XXI/152/2008 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008r.

W przeprowadzonych analizach, za powierzchnię miejscowości Biskupice służącą porównaniom przyjmuje się jej część o powierzchni ok. 1047 ha., objętą planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005r.

Tereny, które w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod zabudowę różnego rodzaju, zajmują łącznie ok. 201,76 ha, co stanowi ok. 19,3 % powierzchni porównawczej (dalej - pow.por.) miejscowości Biskupice.

Tereny, dla których w obowiązującym studium ustalono kierunki przeznaczenia dopuszczające zabudowę różnego rodzaju, zajmują łącznie powierzchnię o 122,36 ha większą niż już przeznaczone do tej pory w planie miejscowym. Daje to zatem powierzchnię 324,12 ha, stanowiącą nieco ponad 30% pow.por. miejscowości.

Tereny obecnie zabudowane i zagospodarowane w miejscowości Biskupice zajmują łącznie powierzchnię ok. 95,32 ha (ok. 9% pow.por. miejscowości).

Z powyższego wynika, że w skali miejscowości istnieją obecnie rezerwy terenowe pod budownictwo (różne funkcje) zarówno na poziomie obowiązującego planu miejscowego, jak i - jeszcze większe – stworzone przez studium.

Powierzchnia obszaru opracowania to nieco ponad 4% pow.por. miejscowości.

W obowiązującym planie miejscowym, większość terenów przeznaczonych pod zabudowę w Biskupicach ulokowano poza granicami opracowania. Rejon opracowania znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, zagospodarowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Mimo to możliwości zabudowy zostały w praktyce ograniczone do zabudowy w pasie przyulicznym.

Tereny, które w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod zabudowę (MM, 1 MN i 2 MN) zajmują łącznie ok. 10,6 ha, co stanowi ok. 24 % powierzchni obszaru objętego opracowaniem, i nieco ponad 1 % pow.por. miejscowości Biskupice.

Tereny przeznaczone pod zabudowę w projekcie (szczególnie tereny ozn. symb. MM/U, MNU, MN i UT) powiększają powierzchnię, o której mowa wyżej o ok. 15 ha, tym samym łącznie osiągając wielkość ok. 60 % powierzchni obszaru opracowania, i prawie 2,5 % pow.por. miejscowości Biskupice.

Wielkość terenów zabudowanych i zainwestowanych na obszarze opracowania wynosi ok. 6,8 ha, co stanowi ok. 15 % powierzchni tego obszaru.

Różnica pomiędzy wielkością terenów zabudowanych i zainwestowanych na obszarze opracowania a wielkością terenów, które w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod zabudowę wynosi ok. 3,8 ha. Jest to wielkość charakteryzująca rezerwy rozwojowe dla zabudowy na obszarze opracowania w chwili obecnej.

Kolejną wielkością charakteryzującą obszar opracowania jest rezerwa rozwojowa stworzona zapisami studium. Jest to różnica pomiędzy powierzchnią terenów MN i UT w studium a wielkością terenów, które w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod zabudowę. Różnica ta wynosi ok. 24,14 ha.

W projekcie wykorzystano zaledwie część potencjalnych (maksymalnych) możliwości, jakie stwarza studium. W projekcie wskazano o ok. 10 ha mniej terenów do zabudowy, niż wynoszą łącznie powierzchnie terenów MN i UT w studium.

Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie zabudowy istniejącej oraz terenów przeznaczonych na takie cele do tej pory. Zakłada sukcesywne wypełnianie przestrzeni pomiędzy pasmami zabudowy przyulicznej, wraz z projektowaniem rozbudowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozwiązania projektowe uwzględniają stan prawny nieruchomości, szczególnie - dotychczasowe przeznaczenie terenów, kierunki przeznaczenia określone w studium oraz aktualny sposób użytkowania terenów.

I tak, bez zmian o charakterze istotnym pozostaje przeznaczenie terenów, oznaczonych w projekcie symbolami: 1MM/U-3MM/U, 1MNU-3MNU, 1R i 2R, 1Ro-3Ro, 1Rz i 2Rz, KD-Z i 2KD-L. W ujęciu ogólnym, rozwiązania projektowe miały na celu zachowanie uprawnień nabytych na mocy obowiązującego planu miejscowego w zakresie mieszczącym się w granicach jakie wyznacza obowiązujące studium.

Względem stanu obowiązującego od 2005r., projekt zmienia przeznaczenie terenów oznaczonych w symbolami: 1MN-7MN, UT, a także północnej części terenu 1 MM/U. Dopuszczenie do zabudowy terenów 1MN-7MN wymaga pozyskania terenu KD-D, a następnie realizacji inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Droga publiczna 1KD-L została przewidziana w obowiązującym studium, co również wymaga pozyskania terenu oraz realizacji inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie terenu KDX, 3KDW oraz 4 KDW uwzględnia obecny sposób ich użytkowania.

Tereny 1KDW i 2KDW umożliwiają zapewnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych w granicach opracowania i poza nim (teren 1KDW – z zewnętrznym systemem komunikacyjnym w zachodniej części osiedla).

Ustalone przeznaczenie terenów w granicach obszaru objętego planem, i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenów jest wynikiem badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.

Obecnie, teren objęty opracowaniem jest w części niezabudowany i niezagospodarowany. W części zaś składa się z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszanej, tj. mieszkaniowej, usługowej i zabudowy o charakterze zagrodowym. Sąsiaduje z terenami

o podobnym sposobie użytkowania, zabudowy i zagospodarowania, a ponadto z terenami o funkcji użyteczności publicznej (kościół), terenami leśnymi i rolnymi.

Analiza regulacji sporządzonego projektu planu miejscowego w odniesieniu do dotychczasowego stanu planistycznego pozwala stwierdzić, że projekt wprowadza możliwość sytuowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Uzupełnienie ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego. Stosownie do potrzeb zaprojektowano nowe elementy układu komunikacyjnego. Dostęp do komunikacji publicznej pozostaje bez zmian.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej przewidziano w rejonie o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612 ze zm.<sup>2)</sup>), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Rozwiązania przestrzenne przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów.

Organ zobowiązany był do przyjęcia takich rozwiązań, które równolegle z uwzględnieniem interesów prywatnych nie wykazują sprzeczności z obowiązującym studium i nie uniemożliwiają w praktyce realizacji jego założeń. Wszelkie istotne uwarunkowania lokalne uwzględnione zostały w uporządkowanych relacjach.

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

---

<sup>2)</sup> Dz.U.2005.17.141, Dz.U.2018.1669