

Olsztyn, 24 maja 2017 r.

GKP.6727.139.2017

WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLSZTYN

Zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXI/234/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, miejscowości Krasawa i Zrębice, a opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 11, poz. 414 z dnia 7 lutego 2006r.

Dla działki nr 38 k. m 2, położonej w miejscowości Zrębice II, gm. Olsztyn.
Wnioskodawca: Gmina Olsztyn-ref. inwestycji, 42-256 Olsztyn, Pl. Piłsudskiego 10

Z upoważnienia Wójta
Jurajna Barczyk
Kierownik Referatu Nieruchomości
i Gospodarki Komunalnej

**UCHWAŁA NR XXXI/234/2005
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 22 listopada 2005r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn
dotyczącego miejscowości Zrębice i Krasawa**

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

uchwala:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dotyczący miejscowości
Zrębice i Krasawa**

**ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Zrębice i Krasawa, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

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

§ 3.

1. Integralną częścią planu są:

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

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały jest określenie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów podlegających ochronie,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasad obsługi w zakresie komunikacji.
 - 7) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
 - 8) przeznaczenia oraz szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
 - 9) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem,
 - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
2. Ustalenia planu nie obejmują:
- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. W obrębie terenu objętego planem nie występują wyżej wymienione tereny podlegające ochronie.
 - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Podziały nieruchomości przeprowadzane będą w trybie indywidualnym, przez właścicieli nieruchomości zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w Rozdziale IX niniejszej uchwały.
 - 3) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy, rehabilitacja zabudowy w złym stanie technicznym, będzie prowadzona indywidualnie poprzez remonty i wymianę kubatury zamortyzowanych budynków.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem
 - 2) granice obiektów i obszarów podlegających ochronie
 - 3) oznaczenia literowo-cyfrowe oraz linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:

obiekty i obszary objęte ochroną prawną:

1 UK_R - zespół kościoła parafialnego św. Idziego – wpisany do rejestru zabytków

PP - pomniki przyrody

PK - Park Krajobrazowy Orlich Gniazd

PK_o - otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd

ZL_o - lasy ochronne

UZS - udokumentowane złoża surowców mineralnych

SOUW - strefa ochrony pośredniej ujęć wód w głębinnych

granice obszarów kulturowych:

2UK_R - kapliczka przydrożna ujęta w ewidencji dóbr kultury

ZC - cmentarz katolicki w Zrębicach ujęty w ewidencji dóbr kultury

A - stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej

KA - rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych

KOW - historyczne siedliska wsi

granice obszarów przyrodniczych:

GZWP - obszary występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych

symbole identyfikacyjne terenów:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej

MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej

UTL - tereny zabudowy rekreacyjnej

U - tereny zabudowy usługowej

UO - tereny usług oświaty

UZ - tereny usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej

US - tereny sportu i rekreacji

P,U - tereny wielofunkcyjne – produkcyjno-składowo-usługowe

ZL - lasy

ZLI - dolesienia

- ZP** - tereny zieleni urządzonej
1 R - tereny rolnicze
2,3 R - tereny rolnicze z zakazem zabudowy
tereny infrastruktury technicznej:
WZ - urządzenia gospodarki wodnej
TŁ - urządzenia obsługi telekomunikacyjnej
tereny komunikacji:
KS - tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej
tereny dróg publicznych:
1 KD-DK (GP 1x2) - droga krajowa – główna
2 KD-DP (Z) - drogi powiatowe - zbiorcze
3,4,5,6 KD-DG (L) - drogi gminne - lokalne
7 KD (L) - projektowane drogi lokalne
8 KD (D) - projektowane drogi dojazdowe
tereny dróg wewnętrznych:
9 KDW - drogi wewnętrzne

- 4) linie regulacyjne zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące,

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *Planie* – należy przez to rozumieć przepisy planu, o którym mowa w § 1,
2. *Uchwale* – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. *Rysunku planu* – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1: 2 000, stanowiący integralną część ustaleń planu jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. *Przepisach szczególnych* – należy rozumieć przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
5. *Terenie* – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami identyfikacyjnymi,
6. *Przeznaczeniu podstawowym* – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne,
7. *Przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
8. *Parku krajobrazowym* – należy przez to rozumieć Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd”, jako obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, kulturowe i historyczne utworzony na podstawie przepisów szczególnych,
9. *Planie ochrony* – należy przez to rozumieć plan sporządzony w rozumieniu ustawy „o ochronie przyrody”
10. *Strefie ochronnej ujęcia wody* – należy przez to rozumieć obszar ochrony jakości zasobów wodnych ujmowanych dla zaopatrzenia ludności w wodę
11. *Usługach podstawowych* – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe oraz urządzenia służące do prowadzenia działalności której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z procesami produkcyjnymi.
12. *Usługach* – należy rozumieć przez to działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem działalności usługowych świadczonych na rzecz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, wraz z obiektami niezbędnymi dla jej funkcjonowania,
13. *Funkcji uciążliwej dla otoczenia* – należy przez to rozumieć inwestycje, które na podstawie przepisów szczególnych zaliczone zostały do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,

14. *Infrastrukturze technicznej* – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji
15. *Nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce,
16. *Obowiązującej linii zabudowy* – należy rozumieć przez to linię sytuowania ściany frontowej budynków lub ich części (z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania.
17. *Stałej linii ogrodzeń trwałych* – należy przez to rozumieć docelową po rozbudowie i modernizacji zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych – linię rozgraniczającą dróg publicznych, na której należy usytuować stałe ogrodzenie frontowe,
18. *Wysokości budynku* – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
19. *Wskaźniku intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki,
20. *Powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną wegetację roślin i życia zwierząt,
21. *Nakazie lub zakazie* – należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu,
22. *Dopuszczeniu* – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w określonym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.
23. *Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
24. *Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej* – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji zabudowy o charakterze różnorodnym: jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, drobnej wytwórczości, nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej obszaru,
25. *Zabudowie mieszkaniowej zagrodowej* – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
26. *Działce budowlanej* – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
27. *Obszarze oddziaływania obiektu (strefach ochronnych)* – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, którego użytkowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu,
28. *Strefach technicznych* – należy przez to rozumieć tereny przyległe do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępności w celach bieżącej konserwacji, których parametry określają przepisy szczególne,
29. *Zakazie zabudowy* – należy przez to rozumieć zakaz wznoszenia obiektów budowlanych na powierzchni terenu,
30. *Modernizacji* – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych celem których jest podniesienie standardów użytkowych i technicznych istniejących obiektów,
31. *Dostęp do drogi publicznej* – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
32. *Dojazdach nie wydzielonych* – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne drogi

dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji w tym projektów podziału terenu na działki budowlane.

33. *Zieleni izolacyjnej* – należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia,
34. *Użytkowaniu terenu* – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania
35. *Terenach otwartych* – należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z zachowaniem walorów ekologicznych terenów niezabudowanych i sąsiadujących terenów zabudowanych.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech krajobrazu lokalnego w celu:
 - harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniającego ich położenie oraz ekspozycję widokową,
 - wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu,
 - 2) lokalizowanie budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki,
 - 3) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we frontowej części działki,
 - 4) w obrębie przestrzeni publicznych określonych w rozdziale V wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
2. Wykorzystanie części działki w zabudowie mieszkaniowej na cele przeznaczenia dopuszczalnego innego niż usługi podstawowe wymaga spełnienia następujących warunków:
 - 1) teren powinien być odseparowany wizualnie ogrodzeniem i zielenią od nieruchomości sąsiednich, przy uwzględnieniu strefy cienia oraz jej wpływu na otoczenie,
 - 2) dobowe natężenie ruchu samochodowego, związanego z obsługą prowadzonej działalności powinno być zbliżone jak dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) zakazuje się wykorzystania części działki dla potrzeb składowania surowców, paliw lub odpadów innych niż komunalne,
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
4. Działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu – winna być odseparowana pasem zieleni wielopiętrowej lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości na której jest prowadzona.
5. Dla noworealizowanych i modernizowanych ogrodzeń we frontowej części działki ustala się:
 - 1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - 2) realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,
 - 3) realizację ogrodzeń dla terenów przyległych do dróg publicznych w określonej w ustaleniach rozdziału VI stałej linii ogrodzeń trwałych,
6. Ustala się następujące standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego,
 - 2) Dla budynków mieszkalnych - planowanych i podlegających przebudowie ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:

- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9.0m w kalenicy,
 - c) wysokość budynków jednorodzinnych ograniczona do 2-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, poziom parteru max. 1.20m nad poziomem terenu,
 - d) preferowana geometria dachów:
 - dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe,
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich bądź kopertowych wyłącznie w przypadkach uzasadnionych koniecznością wkomponowania się w zespół zabudowy istniejącej,
 - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
 - kąt nachylenia w granicach 30°- 45°,
 - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
 - e) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
 - f) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 3) Dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację naziemną bez poddasza użytkowego, o max. wysokości do poziomu okapu od rzeczywistego poziomu terenu – 3.5m, z dachami stromymi, symetrycznymi o nachyleniu 30° - 40°,
- 4) Dla budynków rekreacyjnych - ustala się:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
 - b) wysokość zabudowy 1 kondygnacja naziemna z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - c) maksymalna wysokość 6.0m w kalenicy,
 - d) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu - 3.0m
 - e) geometria dachów:
 - dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe,
 - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
 - kąt nachylenia w granicach 30°- 45°,
 - f) pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
 - g) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
 - h) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 5) Dla budynków o funkcji produkcyjnej - ustala się jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
 - a) wysokość zabudowy do 2-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków 10.0m w kalenicy,
 - c) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu - 5.0m
 - d) preferowana geometria dachów:
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, wynikających z wymogów konstrukcyjnych lub technologicznych wznoszonych obiektów
 - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic zabudowy otaczającej,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,

- pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
- e) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
- f) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 6) Dla budynków pozostałych ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
 - b) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
 - c) wysokość zabudowy do 2-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - d) maksymalna wysokość budynków 12.0m w kalenicy,
 - e) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu - 6.0m
 - f) preferowana geometria dachów:
 - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, wynikających z wymogów konstrukcyjnych lub technologicznych wznoszonych obiektów
 - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
 - kąt nachylenia w granicach do 45°,
 - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
 - g) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
 - h) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,

ROZDZIAŁ III

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

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

§ 8.

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

1. lokalizacji nowej zabudowy w obrębie terenów rolnych poza miejscami określonymi w planie zagospodarowania przestrzennego,

2. lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
3. lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
4. umieszczania tablic reklamowych poza obszarami zabudowanymi,
5. organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych,

§ 9.

W obrębie otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oznaczonej na rysunku planu symbolem **PKo** zabrania się:

1. lokalizacji nowej zabudowy w obrębie terenów rolnych poza miejscami określonymi w planie zagospodarowania przestrzennego
2. utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
3. likwidowania małych zbiorników wodnych,
4. organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych,

§ 10.

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

- 1) grupę drzew (4)
- 2) morwę białą (4)
- 3) lipę szerokolistną
- 4) grupę drzew (6)
- 5) lipy szerokolistne (5)
- 6) lipę drobnolistną

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

§ 11.

W obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć wód wgłębnych „Mirów-Olsztyn” oznaczonej na rysunku planu symbolem **SOUW** zabrania się podejmowania działań niezgodnych z obowiązującymi dla niej przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 15.

1. Utrzymuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:
 - 1) drewniany kościół św. Idziego
 - 2) dzwonnica drewniana przy kościele św. Idziego
2. Wprowadza się wymóg odpowiedniego utrzymania i eksponowania tych obiektów i obszarów zgodnie z zapisem o ochronie zabytków.
3. Wprowadza się obowiązek uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w odniesieniu do obiektów wymienionych w § 15 ust. 1.

§ 22.

1. W obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOW** – historycznym siedlisku wsi zaleca się:
 - 1) utrzymanie historycznych gabarytów budynków oraz ich tradycyjnej formy stylowej. Utrzymuje się dotychczasowe parametry budynków tj. budynki parterowe z poddaszem użytkowym, dachy strome dwuspadowe o układzie kalenicy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.
 - 2) sytuowanie zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do tradycyjnego układu
 - 3) utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy – stałej linii zabudowy określonej na rysunku planu
2. Większość zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenu określonego w § 22 ust. 1 nie posiada wybitnych wartości zabytkowych, ale jako przykłady tradycyjnego budownictwa w regionie powinny być zachowane, a także traktowane jako inspiracja dla kształtowania współczesnej zabudowy.

ROZDZIAŁ V

TERENY PRZEZNACZONE DO REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH

§ 23.

1. do terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych zalicza się:
 - 1) tereny zieleni urządzonej ZP
 - 2) tereny usług oświaty UO
 - 3) tereny sportu i rekreacji US
 - 4) tereny usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej UZ
 - 5) tereny cmentarza ZC,
 - 6) tereny dróg publicznych:
 - teren drogi krajowej klasy GP1x2,
 - tereny dróg powiatowych klasy Z,
 - tereny dróg gminnych klasy L,
 - tereny dróg gminnych klasy D,
2. W obrębie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych wprowadza się nakaz stosowania spójnych, indywidualnych rozwiązań projektowych w celu wzbogacenia walorów lokalnego krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem kompozycji przestrzennej terenów zielonych, małej architektury i placów publicznych.

ROZDZIAŁ VI

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 24.

1. Powiązanie układu komunikacyjnego wsi z układem zewnętrznym tworzą:
 - 1) droga krajowa nr46 relacji Częstochowa-Kielce oznaczona na rysunku planu symbolem **1 KD-DK (GP 1x2)**
 - 2) drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem **2 KD-DP (Z)**,
 - 3) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **3, 4, 5, 6 KD-DG (L)**,
2. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą oprócz dróg określonych w § 24 pkt 1 drogi lokalne **7 KD (L)** i dojazdowe **8 KD (D)**.

§ 26.

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

Przeznaczenie podstawowe	- teren dróg powiatowych - zbiorczych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - ciągi piesze i rowerowe - lokalizacja miejsc parkingowych

GMINA OLSZTYN
Pl. Piłsudskiego 10, 12-150 Olsztyn
pow. częstochowski, woj. śląskie
tel. 34 3285077, fax 34 3285057
NIP: 9492190518, REGON: 151398132
www.olsztyn-jurajski.pl

Zgodność z oryginałem
2017-05-24
data.....podpis.....

	- zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację reklam, obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego;
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających z założeniem docelowej modernizacji do 20.0 m w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, - nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym 16.5m od osi drogi - stała linia ogrodzeń trwałych 10.0m od osi drogi

§ 34.

1. Parametry techniczne dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
2. W obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się szerokości w liniach rozgraniczających mniejsze niż przewidują przepisy szczególne, pod warunkiem, że uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach szczególnych w uzgodnieniu z Zarządcą drogi,
3. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów; szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych,
4. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,

§ 35.

Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej). Drogi nie spełniające wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, nie mogą być zaliczone do dróg gminnych.

§ 36.

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

1. pokrycie w 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach nieruchomości na której planowana jest inwestycja
2. 1m.p./1 mieszkanie
3. 2m.p./1 działkę budowlaną
4. 4m.p./100m² powierzchni użytkowej usług, handlu, produkcji
5. 25m.p./100 zatrudnionych w produkcji na 1 zmianę

ROZDZIAŁ VII ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 38.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1. prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg

GMINA OLSZTYN
Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn
pow. olsztyński, woj. śląskie
tel. 34 3285077, fax 34 3285057
NIP: 9492190518, REGON: 151394132
www.olsztyn-jurajski.pl

Za zgodność z oryginałem
2017-05-24 podpis



2. prowadzenie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
3. w przypadku konieczności zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ograniczających podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się korektę bądź zmianę przebiegu sieci, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez użytkownika sieci,
4. zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych $\varnothing 100$ na warunkach określonych przez użytkownika sieci po sprecyzowaniu przez inwestora - programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na wodę z wykorzystaniem istniejących i projektowanych ujęć wód wgłębnych zlokalizowanych na terenie gminy; w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
5. w zakresie zaopatrzenia w ciepło wprowadza się wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania,
6. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych:
 - odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych poprzez budowę kolektorów sanitarnych i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Olsztynie-Odrzykoniu przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - odprowadzenie ścieków przemysłowych na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
 - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności i obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika, z obowiązkowym wywozem ścieków do oczyszczalni wskazanej przez Urząd Gminy;
 - po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji;
 - odprowadzenie wód opadowych zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych,
7. zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i na warunkach określonych przez gestora sieci po sprecyzowaniu przez inwestora - szczegółowego programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uściślenie ich lokalizacji - w obrębie przedmiotowego terenu - nastąpi w rozwiązaniach technicznych;
 - 2) utrzymuje się napowietrzne linii elektroenergetyczne WN 400 kV wraz ze strefami technicznymi - zgodnie z przepisami szczególnymi; z dopuszczeniem ich remontów i modernizacji;
 - 3) przy realizacji zabudowy, należy uwzględnić normatywne odległości od linii wysokiego i średniego napięcia; odległości o których mowa mogą zostać zmienione na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci.
8. zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazociągów średniego ciśnienia \varnothing 200-50; rozbudowa sieci gazowej po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej i opłacalności przedsięwzięcia,
9. obsługa w zakresie sieci telekomunikacyjnej stosownie do potrzeb, z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci,
10. usuwanie odpadów:
 - 1) wprowadzenie systemu segregacji odpadów u źródła ich powstania,
 - 2) wywóz odpadów stałych nieużytkowych na urzędzone składowisko odpadów poza obszarem gminy,
 - 3) unieszkodliwianie pozostałych odpadów stałych zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

ROZDZIAŁ VIII PRZEZNACZENIE ORAZ WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 53.

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

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zieleni urządzonej
Przeznaczenie dopuszczalne	- urządzenia rekreacji, - obiekty małej architektury, pod warunkiem że są związane z funkcją podstawową - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych z wyłączeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

ROZDZIAŁ IX WARUNKI I ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 57.

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

§ 58.

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

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

§ 59.

1. Minimalne szerokości nowowydzielanych działek:
 - 1) dla zabudowy bliźniaczej 14,0m,
 - 2) dla zabudowy wolnostojącej 20,0m w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym braku innej możliwości realizacji budynku dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 18,0m
2. Minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek:
 - 1) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 800m²,
 - 2) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1200m²,
 - 3) dla zabudowy zagrodowej 2500m²,
 - 4) dla zabudowy letniskowej 1000m²,
 - 5) plan nie limituje powierzchni działek istniejących
3. Dla zabudowy usługowej i produkcyjnej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni izolacyjnej.

ROZDZIAŁ X

TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU.**§ 60.**

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

§ 61.

1. Obiekty istniejące niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Przepis ust. 1 nie dotyczy budynków gospodarczych zlokalizowanych bez wymaganych zezwoleń.

ROZDZIAŁ XI

OKREŚLENIE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU JEDNORAZOWEJ OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANEJ Z UCHWALENIEM PLANU.**§ 62.**

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

MN - 30 %
MN,U - 30 %
MM - 30 %
MNL - 30 %
UTL - 30 %
P,U - 30 %

ROZDZIAŁ XII

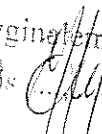
PRZEPISY KOŃCOWE**§ 63.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 64.

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

GMINA OLSZTYN
 Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn
 pow. częstochowski, woj. śląskie
 tel. 34 3285077, fax 34 3285057
 NIP: 9492190518, REGON: 151398132
 www.olsztyn-jurajski.pl

Za zgodność z oryginałem
 data 2017-05-24 podpis 

2 R

MM

UŻ

PP

MN

UO

US

9 KDW

1 R

ZP

KOW

MNU

KOŚCIELNA

MN

2 R

PP

1 UK

MNU

MM



GM. NA OLSZTYN
ul. Piłsudskiego 202-21-256 Olsztyn
pow. mazowiecki, woj. olskie
tel. 51 322 50 77 fax 51 328 50 57
NIP: 949 219 05 81, REGON: 13 133 01 27
Krajowa Izba Gospodarcza

PsViz zgodność z oryginałem
012-75-24 podpis

PsViz

woj. śląskie
pow. częstochowski
gm. Olsztyn
obręb **Zrębice II**
działka **38 k.m. 2**
ul. Żarecka
Mapa 512.333.204

GEODETA UPRAWNIENIY
ingr int Pawel Microda
226N, pc 19317

skala 1 : 1000

