



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 10 października 2016 r.

Poz. 5130

UCHWAŁA NR XV/154/16 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 27 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Południowej w miejscowości Turów, w gminie Olsztyn

Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250),

Rada Gminy Olsztyn uchwala:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Południowej w miejscowości Turów 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 : 2 000, będącego integralną częścią uchwały.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3. 1. Granice obszaru objętego planem, zgodne z Uchwałą Nr III/25/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

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

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

1) przepisów ogólnych;

2) ustaleń odnoszących się do obszaru objętego planem;

3) przepisów końcowych.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) odnoszące się do przeznaczenia terenów oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów:
 - a) P - oznaczający teren zabudowy produkcyjnej,
 - b) R – oznaczający tereny rolne,
 - c) MN – oznaczający teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) obszar potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem literowym – KA, pokrywający się z obszarem objętym planem.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby określenia w planie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem dotyczących urządzeń reklamowych, ogrodzeń, a także sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem literowym;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określenie jednej lub kilku funkcji, charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu i obiektów, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 6) usługach - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; charakter usług może być zróżnicowany, wyspecjalizowany, wieloprofilowy; do usług w rozumieniu planu, nie zalicza się w szczególności działalności o charakterze przemysłowym, produkcyjnym, magazynowym, jak również sprzedaży paliw (stacji paliw) oraz działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) zabudowie - należy przez to rozumieć:
 - a) budynek,
 - b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;

- 9) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jt. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określoną planem linię ograniczającą możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii:
 - a) przez elementy zabudowy takie jak: okapy, wejścia (schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne),
 - b) przez objekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś – elementy komunikacji, parkingi i do nich podobne,
 - c) przez inne objekty, jeśli plan tak stanowi;
- 14) reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie - należy przez to rozumieć definicje zawarte w art. 2 pkt 16 lit. a - d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

Ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem

Oddział 1.

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

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

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, oznaczony symbolem literowym - P;
- 2) tereny rolne, oznaczone symbolem literowym - R;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem literowym - MN.

2. Za zgodne z ustalonym przeznaczeniem terenu uznaje się:

- 1) roboty budowlane polegające na: remoncie, przebudowie, rozbiórce lub odbudowie obiektów budowlanych, jak również zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- 2) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

§ 8. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego terenu zabudowy produkcyjnej, oznaczonego symbolem P, mieszczą się objekty produkcyjne, objekty o charakterze składów, magazynów, baz i do nich podobne.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenu P, mieszczą się usługi.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu P uzupełniają objekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) towarzyszące obiektom produkcyjnym i usługowym parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów oraz inne elementy komunikacyjne;

- 2) obiekty administracyjne, socjalne, magazynowe, gospodarcze, garażowe oraz obiekty do nich podobne, towarzyszące obiektom mieszczącym się w ramach przeznaczenia terenu;
- 3) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 4) tereny zieleni, w tym - zespoły roślinności o charakterze izolacyjnym itp.

4. Ustala się zasady oraz szczególne warunki odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu P:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- 2) zastosowanie rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różniących się funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu, w szczególności – nakaz odseparowania działki budowlanej od sąsiednich, użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, buforem w postaci zimozielonej roślinności o charakterze izolacyjnym oraz ogrodzeniem spełniającym taki sam cel;
- 3) szerokość pasma zespołu roślinności o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m.

5. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu P:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi publicznej – ulicy Południowej: w odległości 10 m od wschodniej granicy terenu P;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1 – 0,4;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20 %;
- 5) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 12 m;
- 6) wysokość zabudowy liczona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 7) żadna z wielkości charakteryzujących gabaryty obiektu, mierzonych od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu, nie może przekroczyć określonych w pkt 5;
- 8) geometria dachu zabudowy:
 - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45°,
 - b) układ połaci dachowych: dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - c) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 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,
 - e) główna kalenica dachu stromego powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 9) 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) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu;
- 11) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp.:
 - a) należy lokalizować w sposób zapewniający bezpośrednią lub pośrednią dostępność z pasa drogowego,

b) dopuszcza się ich usytuowanie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (jt. Dz. U. 2016, poz. 1440).

§ 9. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego terenów rolnych, oznaczonych symbolem R, mieszczą się:

- 1) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 2) tereny otwarte.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenu R mieszczą się:

- 1) zabudowa zagrodowa,
- 2) zabudowa służąca produkcji rolniczej.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu R uzupełniają obiekty towarzyszące zdefiniowane w § 8 ust. 3, a którymi w terenie R są w szczególności: elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: nie więcej niż 0,4;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40 %;
- 4) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 9 m;
- 5) wysokość zabudowy liczona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 6) przepisy § 8 ust. 5 pkt 8 - 11 stosuje się odpowiednio;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

§ 10. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN, mieszczą się budynki mieszkalne jednorodzinne.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu MN dopuszcza się połączenie funkcji mieszkalnej z usługami.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu MN uzupełniają obiekty towarzyszące zdefiniowane w § 8 ust. 3, a którymi w terenie MN są w szczególności:

- 1) budynki gospodarcze i garażowe w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiekty do nich podobne;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) obiekty małej architektury,
- 4) tereny zieleni.

4. Ustala się zasady oraz szczególne warunki odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu MN:

- 1) usytuowanie w najmniejszej odległości od frontu działki (pierwsza linia zabudowy), obiektu innego niż gospodarczy, garażowy i do nich podobny obiekt towarzyszący, w szczególności w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonej linii zabudowy wzdłuż drogi;
- 2) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 3) dopuszcza się połączenie funkcji mieszkalnej i usług w postaci:
 - a) lokali usługowych zajmujących część budynku mieszkalnego,

b) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych jak i budynków lub obiektów usługowych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu;

4) ustala się zakaz lokalizacji:

a) obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,

b) obiektów o charakterze baz transportowych, budowlanych, sprzętowych, składów itp.,

c) o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, zakaz lokalizacji obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem:

- obiektów będących zapleczem budowy,

- obiektów sezonowych bądź okolicznościowych,

- szyldów w formie tablic reklamowych, związanych z działalnością o charakterze sezonowym bądź okolicznościowym.

5. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu MN:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi publicznej – ulicy Południowej: w odległości 10 m od wschodniej granicy terenu MN;

2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,2 – 0,3;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50 %;

5) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu:

a) budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego: 2,5 m – 6 m,

b) budynku innego niż wymieniony w lit. a: 2,5 m – 9 m;

6) wysokość zabudowy liczona w kondygnacjach nadziemnych:

a) budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego: 1,

b) budynku innego niż wymieniony w lit. a: nie więcej niż 2;

7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:

a) budynku gospodarczego, garażowego i do nich podobnego obiektu towarzyszącego: nie więcej niż 3,5 m nad poziomem terenu,

b) obiektu innego niż wymieniony w lit. a:

- z dachem stromym: nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,

- z dachem płaskim: nie więcej niż 7 m nad poziomem terenu;

8) geometria dachu obiektu:

a) kąt nachylenia połaci: 30 - 45°,

b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,

c) dopuszcza się dachy płaskie, a w przypadku budynku gospodarczego i garażowego w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i do nich podobnego obiektu towarzyszącego również jednospadowe,

d) kierunek głównej kalenicy dachu stromeo obiektu 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 stromeo obiektu prostopadły lub równoległy względem innej, niż frontowa, granicy działki,

- f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 9) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło;
- 10) przepisy § 8 ust. 5 pkt 9 - 11 stosuje się odpowiednio.

§ 11. 1. W odniesieniu do całego obszaru objętego planem wprowadza się regulacje w zakresie obiektów służących ekspozycji reklam:

- 1) dopuszcza się jedynie szyldy w postaci urządzeń reklamowych o powierzchni do 2 m² w rzucie na płaszczyznę pionową;
- 2) 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;
- 3) w granicach działki budowlanej może znajdować się nie więcej niż jeden szyld, który nie jest umieszczony na elewacji budynku;
- 4) zakaz umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam:
 - a) na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną oraz na dachach innych obiektów,
 - b) wyżej niż 4 m nad poziomem terenu;
- 5) 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 całego obszaru objętego planem wprowadza się regulacje w zakresie gabarytów nośników informacji wizualnej, niebędących znakiem drogowym lub obiektem służącym ekspozycji reklam:

- 1) wysokość: do 2 m nad poziomem terenu;
- 2) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę poziomą: do 1 m²;
- 3) wielkość w obrysie zewnętrznym, w rzucie na płaszczyznę pionową: do 2 m².

3. W odniesieniu do całego obszaru objętego planem wprowadza się regulacje w zakresie charakterystycznych parametrów i formy ogrodzeń:

- 1) wysokość: do 1,7 m nad poziomem terenu;
- 2) 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;
- 3) rodzaj materiałów budowlanych: zakaz stosowania betonowych prefabrykatów;
- 4) dopuszcza się ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni.

Oddział 2.

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

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

- 1) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 2) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.

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

- 1) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Woj. 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. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;

- 2) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974).

Oddział 3.

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

§ 13. 1. Ochrona prawna dotyczy całego obszaru objętego planem, będącego integralną częścią obszaru potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych.

2. Regulacje w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, służą również ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3. Zgodne z planem - zabudowa i zagospodarowanie terenów zlokalizowanych na obszarze objętym planem, wymagają uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jt. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446; z 2015 r. poz. 397, 774, 1505; z 2016 r. poz. 1330), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

Oddział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 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 (jt. Dz. U. z 2016 r., poz. 672, 831, 903, 1250, 1427);
- 2) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 469, 1590, 1642, 2295; z 2016 r. poz. 352, 1250);
- 3) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
 - a) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,
 - b) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej,
 - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, po jej realizacji;
- 4) ustala się zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;
- 5) nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 6) sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2016 r., poz. 250, 1020, 1250), w szczególności - urządzone miejsce do czasowego magazynowania (przechowywania lub gromadzenia) odpadów;
- 7) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

Oddział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się drogi wewnętrzne oraz inne ciągi i elementy komunikacyjne, w tym komunikacji – pieszej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;
- 2) zakończenie dróg w formie sięgacza powinno umożliwiać nawracanie pojazdów samochodowych;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, tj. ulicą Południową - z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. W zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźników:
 - a) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na:
 - 1 lokal mieszkalny,
 - 30 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej związanej z obsługą odbiorcy usług, produkcji i innych działalności mieszczących się w ramach przeznaczenia terenu,
 - 1 stanowisko obsługi odbiorcy usług, produkcji i innych działalności mieszczących się w ramach przeznaczenia terenu,
 - 3 osoby zatrudnione na jedną zmianę;
 - b) uwzględnienie potrzeb w zakresie dostaw i zaopatrzenia;
- 2) w przypadku zbiegu wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisko parkowania;
- 3) jeśli dla określonego rodzaju działalności wskaźnik miejsc do parkowania nie został określony, należy ilość miejsc lub stanowisk określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;
- 4) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania:

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż wbudowany w budynek;
- 3) garaż samodzielny, przeznaczony dla minimum 3 i nie więcej niż 20 pojazdów samochodowych.

Oddział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się co następuje:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego;
- 2) w sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1165, 1250), dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 12 uchwały;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne;
- 4) ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych;

- 5) ustala się zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią;
- 6) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach niż wyznaczone zgodnie z pkt 5 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

Oddział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, 1777; z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271).

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

- 1) szerokość frontu działki: 20 - 60 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,1000 – 1,5000 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale: 70 - 110°.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek gruntu służących komunikacji, urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej, jak również przypadków regulowanych przepisami z zakresu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 18. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 % dla każdego z terenów mieszczących się w granicach obszaru objętego planem.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 20. Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 353, poz. 831, poz. 961, 1250).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

Zbigniew Banaszak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/154/16

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 27 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Południowej w miejscowości Turów, 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 (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), Rada Gminy Olsztyn ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego przy ulicy Południowej w miejscowości Turów, 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.