



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 2 grudnia 2016 r.

Poz. 6290

## UCHWAŁA NR XVI/170/16 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 22 listopada 2016 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.<sup>2)</sup>),

#### **Rada Gminy Olsztyn uchwala:**

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego, 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

**§ 3. 1.** Granice obszaru objętego planem, zgodne z Uchwałą Nr XVIII/173/12 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 1,2 ha.

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

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

---

<sup>1)</sup>(Dz.U. z 2016 r. poz. 1579),

<sup>2)</sup>(Dz.U. z 2016 r. poz. 904), (Dz.U. z 2016 r. poz. 961), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1250), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1579).

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) odnoszące się do przeznaczenia terenów oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi:
  - a) 1 UA, 2 UA – oznaczające tereny zabudowy usługowej,
  - b) UK/UT – oznaczający teren usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku,
  - c) KD-D – oznaczający teren komunikacji;
- 4) obszar potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, oznaczony na rysunku planu graficznie oraz symbolem literowym – KA.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby:

- 1) określenia w planie 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, z wyjątkiem wymienionych w art. 15 ust. 3 pkt 8, 9 i 10.

**§ 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;
- 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 podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 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;
- 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;
- 10) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 11) 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), 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;
- 12) linii zabudowy - należy przez to rozumieć określoną planem linię ograniczającą możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu; obiekty kwalifikujące się do zabudowy muszą przylegać do linii zabudowy, jeśli ustalenia planu tak stanowią;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie - należy przez to rozumieć definicje zawarte w art. 2 pkt 16 lit. a - d ustawy.

## **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) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami literowymi i numerami porządkowymi - 1 UA i 2 UA;
- 2) teren usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku, oznaczony symbolem literowym - UK/UT;
- 3) teren komunikacji, oznaczony symbolem literowym - KD-D.

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 terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1 UA i 2 UA, mieszczą się usługi, w szczególności - usługi z zakresu administracji.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów 1 UA i 2 UA, mieści się funkcja mieszkalna.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów 1 UA i 2 UA uzupełniają obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonemu przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) towarzyszące usługom i funkcji mieszkaniowej parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów, place manewrowe itp. oraz inne elementy komunikacyjne;
- 2) towarzyszące usługom i funkcji mieszkaniowej obiekty gospodarcze, garażowe i do nich podobne;

- 3) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu,
- 4) obiekty małej architektury i tereny zieleni.

§ 9. Ustala się zasady oraz warunki odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów 1 UA i 2 UA:

- 1) linia zabudowy wzdłuż Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego pokrywa się z zachodnią linią rozgraniczającą tereny 1 UA i 2 UA, co oznacza ustalenie w tym miejscu lokalizacji zewnętrznej krawędzi elewacji frontowej budynków;
- 2) zwarty ciąg zabudowy wzdłuż Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego, tworzący pierzeję Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego składa się z budynków lub ich części usytuowanych:
  - a) zewnętrzną krawędzią elewacji frontowej bezpośrednio przy zachodniej granicy działki oraz
  - b) ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy co najmniej jednej, sąsiedniej działki budowlanej, graniczącej z Placem Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz
  - c) w odległości nie większej niż 15 m od zachodniej granicy terenów 1 UA i 2 UA;
- 3) linia zabudowy wzdłuż drogi w terenie KD-D pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tereny 1 UA i KD-D oraz 2 UA i KD-D, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 1440) wraz z przepisami wykonawczymi;
- 4) obiekty mieszczące się w definicji zabudowy w rozumieniu planu, nie muszą przylegać do linii zabudowy, o której mowa w pkt. 3;
- 5) ustala się, że obiekty gospodarcze, garażowe i do nich podobne obiekty towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenów, nie mogą tworzyć pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz linii zabudowy wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej tereny 1 UA i KD-D;
- 6) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 7) dopuszcza się połączenie funkcji mieszkalnej i usługowej w postaci:
  - a) lokali mieszkalnych zajmujących część budynku usługowego,
  - b) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych jak i budynków usługowych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu;
- 8) w budynkach tworzących pierzeję Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego, funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie powyżej poziomu przyziemia;
- 9) w zakresie obiektów służących ekspozycji reklam:
  - a) dopuszcza się jedynie szyldy w postaci urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 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 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.

§ 10. 1. Ustala się następujące parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 1 UA i 2 UA, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) 0,25 – 2,5 w terenie 1 UA,
  - b) nie więcej niż 2,0 w terenie 2 UA;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) nie więcej niż 50% w terenie 1 UA,
  - b) w terenie 2 UA dopuszcza się 100%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) nie mniej niż 30% w terenie 1 UA,
  - b) w terenie 2 UA dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 10 m;
- 5) wysokość zabudowy liczona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 6) żadna z wielkości charakteryzujących gabaryty zabudowy, mierzonych po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, od najniższego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu dachu obiektu, nie może przekroczyć 10 m nad poziomem terenu;
- 7) gabaryty innych obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 m nad poziomem terenu;
- 8) poziom przyziemia budynku: nie więcej niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 9) 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;
- 10) nad płaszczyznę dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się:
  - a) elementy takie jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
  - b) pomieszczenia i urządzenia techniczne obiektu (np. kominy).

2. Ustala się następujące parametry i cechy kształtowania zabudowy tworzącej pierzeję Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego w granicach terenów 1 UA i 2 UA, o której mowa w § 9 pkt 2:

- 1) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 6 - 12 m;
- 2) wysokość zabudowy liczona w kondygnacjach nadziemnych: 2 – 3 kondygnacje;
- 3) żadna z wielkości charakteryzujących gabaryty zabudowy, mierzonych od najniższego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu dachu obiektu, po obrysie zewnętrznym zabudowy w rzucie na płaszczyznę pionową, nie może przekroczyć 12 m nad poziomem terenu;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie mniej niż 6 m;

5) geometria dachu zabudowy – zgodnie z ustaleniami ust. 1 pkt 9 z zastrzeżeniem, że wysokość głównej kalenicy dachu nie może być większa niż wysokość nad poziomem terenu górnej krawędzi elewacji frontowej budynku.

**§ 11.** 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku, oznaczonego symbolem UK/UT, mieszczą się:

- 1) obiekty i urządzenia związane ze świadczeniem usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku;
- 2) obiekty i urządzenia służące do uprawiania sportu.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu UK/UT uzupełniają obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonej przeznaczeniu terenu, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) elementy komunikacyjne;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) obiekty małej architektury i tereny zieleni.

3. Ustala się formę obiektów: terenowe lub nie kryte, nie mieszczące się w obiekcie kwalifikującym się do zabudowy w rozumieniu planu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu, dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) zachowanie tymczasowego charakteru obiektu i sezonowego bądź okolicznościowego użytkowania i lokalizacji,
- 2) łączna powierzchnia obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) nie może przekroczyć 5% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy w rozumieniu planu, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50 m<sup>2</sup>;
- 4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu, a w przypadku obiektów w kształcie kopuła – 5 m nad poziomem terenu.

5. Ustala się gabaryty innych obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu.

6. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 70%.

**§ 12.** 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu komunikacji, oznaczonego symbolem KD-D mieści się droga publiczna klasy dojazdowej.

2. W ramach przeznaczenia terenu KD-D dopuszcza się miejsca do parkowania.

3. Dopuszcza się zróżnicowanie szerokości terenu KD-D w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi: od 7,7 m do 10 m.

4. Ustala się wymóg zastosowania rozwiązań przestrzennych z zakresu kompozycji, wyposażenia itp., służących spowolnieniu jazdy i uspokojeniu ruchu.

**§ 13.** 1. Wspólnymi dla całego obszaru objętego planem są następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji:

- a) obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
- b) obiektów oraz zagospodarowania terenu o charakterze składów, baz, itp.,
- c) obiektów o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem:
  - obiektów będących zapleczem budowy,
  - obiektów sezonowych bądź okolicznościowych;

- 2) w zakresie gabarytów 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 zakresie 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: zakaz stosowania betonowych prefabrykatów,
  - d) dopuszcza się ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak stacje transformatorowe itp., należy lokalizować w sposób zapewniający bezpośrednią lub pośrednią dostępność z pasa drogowego;
- 5) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, jako elementów zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ekspozycji zamku olsztyńskiego;
- 6) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło.

## **Oddział 2.**

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

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

- 1) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 3) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty.

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

- 1) 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. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1763);
- 2) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- 3) 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), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód;
- 4) 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**

§ 15. 1. Ochrona prawna dotyczy:

- 1) całego obszaru objętego planem, będącego częścią układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyn z rynkiem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/23;
- 2) wschodniego fragmentu obszaru objętego planem, będącego częścią obszaru potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i relikwów 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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446; z 2015 r., poz. 397, 774 i 1505; z 2016 r. poz. 1330), w szczególności w zakresie badań archeologicznych.

#### **Oddział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 16.** 1. Poza regulacjami w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, które służą również ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 672, 478, 903, 1250, 1427 i 831);
- 2) z zakresu zamierzeń budowlanych mieszczących się w pojęciu usług w rozumieniu planu wyklucza się takie, które spowodowałyby zaliczenie przedsięwzięcia do mogących 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 353);
- 3) 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 469, 1590, 1642, 2295; z 2016 r. poz. 352 i 1250);
- 4) 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;
- 5) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;
- 6) nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych uwzględniających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych;
- 7) 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 250, 1250), w szczególności - urządzone miejsce do czasowego magazynowania (przechowywania lub gromadzenia) odpadów;
- 8) realizacja ustalonego w planie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem wymogów ścisłej ochrony, której podlega rzadki gatunek rośliny – przytulii krakowskiej;
- 9) zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 10) 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**

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

- 1) podstawowym elementem układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem jest projektowana droga publiczna klasy dojazdowej w terenie KD-D;
- 2) parametry oraz klasyfikacja drogi w terenie KD-D - zgodnie z § 12 uchwały;
- 3) dopuszcza się uzupełnienie układu komunikacyjnego o drogi wewnętrzne oraz inne elementy komunikacji pieszej, pieszo-jezdnej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;
- 4) powiązanie układu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, składającym się z ulicy Zamkowej (drogi publicznej klasy lokalnej) oraz układu komunikacyjnego w ramach Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 5) parametry ciągów komunikacyjnych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania;
- 6) zakończenie dróg w formie sięgacza powinno umożliwiać nawracanie pojazdów samochodowych;
- 7) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zapewniający realizację wszelkich potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej z obszaru, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

2. 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 1985 r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także potrzeb w zakresie dostaw i zaopatrzenia.

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

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż wbudowany w kubaturę budynku;
- 3) garaż samodzielny, przeznaczony dla minimum 3 i nie więcej niż 20 pojazdów samochodowych;
- 4) dopuszcza się parkingi podziemne.

## **Oddział 6.**

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

**§ 18. 1.** W zakresie układu infrastruktury technicznej 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 z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1250 i 1165), dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 14 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., w tym ich przebudowy.

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 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**

§ 19. 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, 1777, z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579).

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 0,0200 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

3. Ustalenia przewidziane w 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**

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 22. 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.

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

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

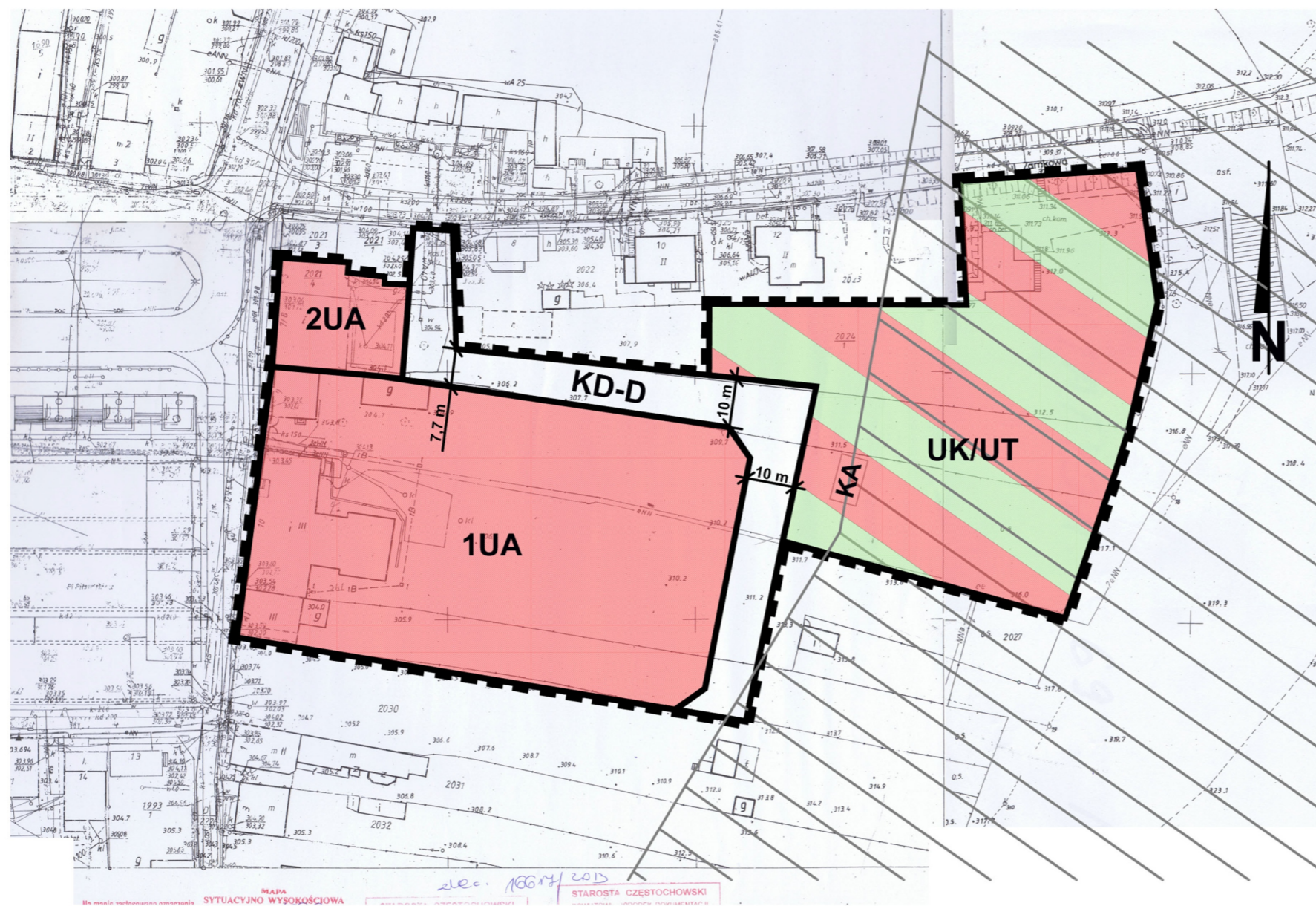
Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W OLSZTYNIE, W REJONIE ULICY ZAMKOWEJ I U PODNÓŻA ZAMKU OLSZTYŃSKIEGO

Rysunek planu skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/170/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2016 roku



**LEGENDA:**

- ■ ■ - granice obszaru objętego planem miejscowym
  - — — - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
- Oznaczenia graficzne oraz symbole, odnoszące się do przeznaczenia terenów:
- 1UA, 2UA - tereny zabudowy usługowej
  - UK/UT - teren usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku
  - KD-D - teren komunikacji
- Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- KA - obszar potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD", OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA E, STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SROCKO - OLSZTYN" (OBSZAR A), UKŁADU URBANISTYCZNEGO DAWNEGO MIASTA OLSZTYNA WPISANEGO DO REJESTU ZABYTKÓW POD NR A/23 ORAZ W REJONIE WODNYM WARTY, DODATKOWO GRANICZY ZE SPECJALNYM OBSZAREM OCHRONY SIEDLISKOWEJ NATURA 2000 - "OSTOJA OLSZTYŃSKO - MIROWSKA".



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN, KTÓREGO ZMIANĘ PRZYJĘTO UCHWAŁĄ NR XV/141/2012 RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 28 CZERWCA 2012 R., Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI



**OZNACZENIA:**

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- |   |  |
|---|--|
| <p><b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li><span style="background-color: #f0e68c; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej</li> <li><span style="background-color: #800000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</li> <li><span style="background-color: #808080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> MZ - mieszkalnictwo szeregowe</li> <li><span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)</li> <li><span style="background-color: #808080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> UL - usługi w zieleni leśnej</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> P - tereny obiektów produkcyjnych</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> PD - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> R - tereny otwarte, rolnicze</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> ZL - lasy</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> ZP - tereny zieleni urządzonej</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> ZC - cmentarze</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> WS - wody powierzchniowe</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> KDGP, KDL - alternatywy</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> KDX, KX - drogi pozostałe i place</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> KP, KS - parkingi, stacje paliw</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> KK - tereny kolejowe</li> <li><span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej</li> </ul> <p><b>SRODOWISKO PRZYRODNICZE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszary zasiedlenia (preferowane)</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszar Natura 2000 - Ostoja "Olsztyńsko - Mirowska"</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszar Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> rezerwy przyrody: "Sokole Góry", "Zielona Góra"</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> użytk ekologiczny "Góry Towarne"</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> pomniki przyrody (pojedyncze drzewo, grupy drzew)</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> złoża kopalin: piaski i żwir; wapienie</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> teren górniczy Zaborze II</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszar górniczy Zaborze II</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> niekorzystne warunki gruntowe posadowienia budynków</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> niekorzystne warunki topograficzne</li> </ul> | <p><b>DZIEDZICTWO KULTUROWE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obiekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obiekty objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obiekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</li> </ul> <p><b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> linie wysokiego napięcia 400 kV</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> linie wysokiego napięcia 220 kV - planowana przebudowa na 400 kV</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> linie wysokiego napięcia 220 kV</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> linie wysokiego napięcia 110 kV</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> pasy techniczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> wodociągi magistralne</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> ujęcia wód podziemnych</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> oczyszczalnia ścieków</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> przepompownia ścieków: istniejąca, planowana</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszary do objęcia systemem zagospodarowania (preferowany) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszary do objęcia systemem zagospodarowania w gaz</li> </ul> <p><b>POZOSTAŁE OZNACZENIA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> strefy sanitarne omentarzy</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> parkingi</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> trasa rowerowa planowana</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele sierończone i nieleśne</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszary wymagające przekształceń</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszary wymagające rehabilitacji</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszary wymagające rekultywacji</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> tereny zamknięte</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> granice gminy</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszar pokładowy przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/294/14 z dnia 17 czerwca 2014 r.</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszar pokładowy na zapleczu wschodniej pierzei Rynku, w rejonie ul. Zamkowej i wzdłuż zamkowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> obszar pokładowy przy ulicy Pokładowej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XIII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.</li> </ul> |
|---|--|

## Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/170/16

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 22 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego**

§ 1. Rada Gminy Olsztyn, działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

§ 2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu:

*pierwsze wyłożenie*

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	30.11.2015r.	X cały obszar objęty planem	a) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy działki budowlanej w terenie 1 UA do porównywalnej wielkości jak w terenie 2 UA, b) zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenie 1 UA o 10 pkt. proc.	8 ust. 5 tekstu projektu planu: Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 1 UA i 2 UA, z zastrzeżeniem ust. 6: 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: a) 0,25 – 1,5 w terenie 1 UA, b) nie więcej niż 2,0 w terenie 2 UA; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: a) nie więcej niż 50 % w terenie 1 UA, b) w terenie 2 UA dopuszcza się 100 %	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Względem stanu obowiązującego (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjęty Uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r.) oszacować można, że rozwiązania analizowanego projektu dwukrotnie powiększają powierzchnię obszaru przeznaczanego do zabudowy oraz pięciokrotnie zwiększają powierzchnię całkowitą zabudowy, co wpływa na zwiększenie w istotny sposób intensywności wykorzystania obszaru, o którym mowa wyżej. Równocześnie, przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejące uwarunkowania faktyczne i prawne, w tym - ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, przyjętego Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku z późn. zm. Brak jest uzasadnienia do zastosowania w badanym przypadku, przewidzianych w studium, rozwiązań szczególnych i wyjątkowych.
2	j.w.	j.w.	dotyczy terenu UK/UT: a) zwiększenie łącznej powierzchni obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) z 5 % powierzchni działki do co najmniej 10%, b) zwiększenie powierzchni pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy z 50 m <sup>2</sup> do 100 m <sup>2</sup>	<u>§ 9 ust. 3 tekstu projektu planu</u> : Obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu, dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków: 1) zachowanie tymczasowego charakteru obiektu i sezonowego bądź okolicznościowego użytkowania i lokalizacji, 2) łączna powierzchnia obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) nie może	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjętym Uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., aktualnym przeznaczeniem zachodniej części terenu objętego analizowanym projektem są <i>tereny zieleni</i> , z zakazem lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych. Proponowane w projekcie rozwiązania umożliwiają nie tylko inne niż ww. wykorzystanie i użytkowanie tego obszaru, ale również lokalizację obiektów kubaturowych, w ograniczonym wprawdzie zakresie. Zakres owych

				przekroczyć 5 % powierzchni działki; 3) powierzchnia pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy w rozumieniu planu, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie - 50 m <sup>2</sup>		ograniczeń został opracowany we współpracy i w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim. Przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejące uwarunkowania faktyczne i prawne. Na sąsiednich działkach, w terenie ozn. symb. 2UK w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przewiduje się amfiteatr w formie urządzenia terenowego, z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu. Ustalenia ww. obowiązującego planu miejscowego zawierają m.in. zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.
3	j.w.	j.w.	a) umożliwienie bilansowania np. 50% potrzeb w zakresie parkowania poza terenem inwestycji, na ogólnodostępnych parkingach zlokalizowanych w pobliżu terenu 1 UA (przy zachowaniu wskaźników ustalonych w projekcie) lub b) zmniejszenie wskaźników ustalonych w projekcie	§ 15 ust. 2 tekstu projektu planu; 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: -30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą usługobiorcy lub powierzchni sprzedaży; -1 stanowisko obsługi usługobiorcy w gabinecie lekarskim, fryzjerskim, kosmetycznym, itp., -5 miejsc konsumpcyjnych, -3 osoby zatrudnione na jedną zmianę; b) miejsca lub stanowiska do parkowania dla potrzeb dostaw i zaopatrzenia; 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 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym (jt. Dz. U. z 2012r., poz.1137 z późn. zm.) w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	W zestawieniu z wymogami w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania, wynikającymi z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, przyjętym Uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., zaproponowane wskaźniki są bezsprzecznie bardziej korzystne dla właścicieli nieruchomości. Równocześnie, przyjęte rozwiązania uwzględniają ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn. Rozstrzygnięcie uwagi ma także związek ze sposobem rozpatrzenia innych żądań. Ustalenia projektu z natury rzeczy mogą odnosić się wyłącznie do terenu nim objętego.

*drugie wyłożenie*

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	25.05.2016r.	X  cały obszar objęty planem	dotyczy terenu UK/UT: a) zwiększenie łącznej powierzchni obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) z 5 % powierzchni działki do co najmniej 10%, b) zwiększenie powierzchni pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy z 50 m <sup>2</sup> do 100 m <sup>2</sup>	§ 12 ust. 4 tekstu projektu planu: Obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu, dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków: 1) zachowanie tymczasowego charakteru obiektu i sezonowego bądź okolicznościowego użytkowania i lokalizacji, 2) łączna powierzchnia obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) nie może przekroczyć 5 % powierzchni działki; 3) powierzchnia pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy w rozumieniu planu, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie - 50 m <sup>2</sup> ; 4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu, a w przypadku obiektów w kształcie kopuły - 5 m nad poziomem terenu	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Żądania w tym zakresie były już przedmiotem uwag i rozstrzygnięcia Wójta po pierwszym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Od tego czasu nie wystąpiły okoliczności, które mogłyby stanowić uzasadnienie do zmiany stanowiska organu. Uzasadnienie wcześniejszego rozstrzygnięcia zachowuje zatem aktualność.

*trzecie wyłożenie*

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	23.09.2016r.	X  dz. nr ewid. 2023 (w części wschodniej, znajdującej się w granicach opracowania)	Propozycja zmiany niektórych zapisów § 11 projektu w celu umożliwienia zabudowy wschodniej części działki nr ewid. 2023. Zainteresowany przewiduje umieszczenie na ww. terenie zaplecza technicznego (kuchenne-magazynowego), służącego pensjonatowi planowanemu na części działki nr ewid. 2023, znajdującej się poza granicami opracowywanego projektu, której obecnym przeznaczeniem są „tereny zabudowy	§ 11.1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku, oznaczonego symbolem UK/UT, mieszczą się: 1) obiekty i urządzenia związane ze świadczeniem usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku; 2) obiekty i urządzenia służące do uprawiania sportu. 2. Ustala się, że przeznaczenie terenu UK/UT uzupełniają obiekty towarzyszące, spełniające kryterium niezbędności lub służące określonymu przeznaczeniu terenu,	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	Uwaga dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy Zamkowej 12 w Olsztynie. Nieruchomość ta w znacznej części znajduje się poza granicami opracowywanego projektu planu miejscowego. Oznacza to, iż w odniesieniu do tej części działki (poza granicami sporządzonego projektu), stan planistyczny nie zmieni się po uchwaleniu procedowanego projektu. Obecnym przeznaczeniem działki nr ewid. 2023 jest:

			<p>mieszkańciewojewództwajednorodzinnejz usługami” ozn. symb. 1 MN,U. Zainteresowany proponuje zlokalizowanie całości zaplecza technicznego na terenie, który w opracowanym projekcie oznaczony został symbolem UK/UT, pod powierzchnią gruntu. Przewiduje się trwały charakter obiektu. Zaproponowane rozwiązanie, w ocenie Zainteresowanego, uwzględnia walory krajobrazowe, ukształtowanie terenu oraz umożliwia wykorzystanie dużej części działki w formie powierzchni biologicznie czynnej.</p>	<p>a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) elementy komunikacyjne;</li> <li>2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;</li> <li>3) obiekty małej architektury i tereny zieleni.</li> </ol> <p>3. Ustala się formę obiektów: terenowe lub nie kryte, nie mieszczące się w obiekcie kwalifikującym się do zabudowy w rozumieniu planu, z zastrzeżeniem ust. 4.</p> <p>4. Obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu, dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem łącznego spełnienia następujących warunków:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zachowanie tymczasowego charakteru obiektu i sezonowego bądź okolicznościowego użytkowania i lokalizacji,</li> <li>2) łączna powierzchnia obiektów (powierzchnia zabudowy lub powierzchnia w rzucie na płaszczyznę poziomą) nie może przekroczyć 5% powierzchni działki;</li> <li>3) powierzchnia pojedynczego obiektu kwalifikującego się do zabudowy w rozumieniu planu, w rzucie na płaszczyznę poziomą lub powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50 m<sup>2</sup>;</li> <li>4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu, a w przypadku obiektów w kształcie kopuły – 5 m nad poziomem terenu.</li> </ol> <p>5. Ustala się gabaryty innych obiektów: wysokość obiektów nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu.</p> <p>6. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 70%.</p> <p>4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 3 m nad poziomem terenu, a w przypadku obiektów w kształcie</p>		<p>1 MNU (dot. części działki, która znajduje się poza granicami sporządzonego projektu) i ZK/ZP (dot. części działki, która znajduje się w granicach sporządzonego projektu).</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu zieleni o charakterze krajobrazowym, pełniącej funkcję izolacji między wzgórzem zamkowym a istniejącą zabudową (ozn. symb. ZK/ZP) wykluczona jest lokalizacja wszelkich obiektów kubaturowych. W projekcie, dotychczasowe przeznaczenie ZK/ZP zastępuje się nowym – UK/UT. W ramach przeznaczenia terenu usług z zakresu kultury, turystyki i wypoczynku (ozn. symb. UK/UT) dopuszcza się lokalizację obiektów kwalifikujących się do zabudowy. Możliwość ta podlega szeregowi ograniczeń, jednak stanowi postępowanie względem obowiązującego zakresu możliwości wykorzystania terenu ZK/ZP. Zakres owych ograniczeń został opracowany we współpracy i w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim. Przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejące uwarunkowania faktyczne i prawne. M.in. uwzględniono zróżnicowanie warunków geologiczno - inżynierskich dla lokalizacji zabudowy w granicach obszaru opracowania. W części wschodniej występują niekorzystne warunki posadawienia budynków, a ukształtowanie terenu u podnóża wzgórza zamkowego jest naturalnym uwarunkowaniem do ograniczania urbanizacji tej części obszaru.</p>
--	--	--	---	--	--	--

---

				kopuł – 5 m nad poziomem terenu		
--	--	--	--	------------------------------------	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/170/16

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 22 listopada 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego, 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, 904, 961, 1250 i 1579), 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 Olsztynie, w rejonie ulicy Zamkowej i u podnóża zamku olsztyńskiego, 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.