



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 grudnia 2016 r.

Poz. 6291

UCHWAŁA NR XVI/179/16 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 22 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w Olsztynie, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic

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.¹⁾) 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.²⁾),

Rada Gminy Olsztyn uchwala:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Olsztynie, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic, 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 roku z późn. zm.

§ 2. 1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1 : 1 000, będącego integralną częścią uchwały.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

§ 3. 1. Granice obszaru objętego planem, zgodne z Uchwałą Nr XIV/126/12 z dnia 16 maja 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawione zostały na rysunku planu.

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

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

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

¹⁾(Dz.U. z 2016 r. poz. 1583), (Dz.U. z 2016 r. poz. 1579).

²⁾(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).

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 określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odnoszące się do przeznaczenia terenów oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi:
 - a) 1 ZK, 2 ZK - oznaczające tereny zieleni;
 - b) UT - oznaczający teren usług turystyki, sportu i rekreacji,
 - c) KDW – oznaczający teren komunikacji.

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

- 1) granice Podstrefy II B, zgodnie z planem ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) droga publiczna kategorii powiatowej i klasy zbiorczej;
- 3) obszar lasów i innych zadrzewień o podobnym charakterze;
- 4) zadrzewienia o charakterze śródpolnym i przeciętnych walorach przyrodniczych.

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

- 1) określenia w planie wymagań wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy 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 literowym;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu jakie może jedynie współwystępować z 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) powierzchni całkowitej - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii:
- a) przez elementy zabudowy takie jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i do nich podobne,
- b) przez obiekty infrastruktury technicznej, takie jak np. stacja transformatorowa, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. 2016 r., poz. 1440);
- c) przez obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś – elementy komunikacji, parkingi i do nich podobne;
- 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 mierzona od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższego położonego punktu dachu obiektu;
- 13) 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. Ustala się następujące przeznaczenie terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) tereny zieleni, oznaczone symbolami literowymi i numerami porządkowymi – 1 ZK i 2 ZK;
- 2) teren usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem literowym – UT;
- 3) teren komunikacji, oznaczony symbolem literowym – KDW.

§ 8. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego terenów oznaczonych symbolami 1 ZK i 2 ZK mieszczą się tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów 1 ZK i 2 ZK mieszczą się:

- 1) ścieżki spacerowe, rowerowe, hipiczne, dydaktyczne i edukacyjne;
- 2) punkty widokowe, punkty postojowe itp.

3. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów 1 ZK i 2 ZK nie mieści się zabudowa.

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

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

5. Ustala się formę obiektów mieszczących się w ramach przeznaczenia terenów 1 ZK i 2 ZK: obiekty terenowe lub nie kryte, nie mieszczące się w obiekcie kwalifikującym się do zabudowy w rozumieniu planu.

6. Ustala się gabaryty obiektów: wysokość nie większa niż 6 m nad poziomem terenu.

7. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniej niż 60%.

8. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

§ 9. 1. Ustala się, że w ramach przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego symbolem UT mieszczą się obiekty obsługi ruchu turystycznego, świadczące usługi z zakresu:

- 1) wypożyczania sprzętu turystycznego, sportowego i rekreacyjnego wraz z jego przechowywaniem;
- 2) nadzoru, obsługi, organizacji, promocji, edukacji (np. informacja turystyczna).

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenu UT mieszczą się usługi związane z wyszczególnionymi w ust. 1, w zakresie:

- 1) wyżywienia (np. placówka gastronomiczna);
- 2) sprzedaży, naprawy i serwisowania sprzętu turystycznego, sportowego i rekreacyjnego.

3. Ustala się, że elementami uzupełniającymi przeznaczenie terenu UT są obiekty towarzyszące, o których mowa w § 8 ust. 4, np.:

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

4. Uzbrojenie terenu uznaje się za zgodne z przeznaczeniem terenu UT, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

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

- 1) intensywność zabudowy: 0,01 - 0,4;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie większa niż 40%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu: nie mniejsza niż 40%;
- 4) linie zabudowy:
 - a) wzdłuż drogi publicznej, w odległości 55 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem,
 - b) wzdłuż drogi wewnętrznej, w odległości 10 m od północnej granicy terenu KDW;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczona w kondygnacjach nadziemnych: 1;
 - b) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;

- 6) żadna z wielkości charakteryzujących gabaryty zabudowy, mierzonych po obrysie zewnętrznym w rzucie na płaszczyznę pionową, od najniższego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu, nie może przekroczyć 6 m nad poziomem terenu;
- 7) geometria dachu zabudowy: dach płaski;
- 8) gabaryty innych obiektów: wysokość nie większa niż 12 m nad poziomem terenu.

6. Ustala się reguły odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu UT i szczególne warunki ich dotyczące:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, jako elementów zagospodarowania terenu;
- 3) wykorzystanie ukształtowania terenu ze spadkiem w kierunku południowo-wschodnim, do harmonijnego wkomponowania budynku w krajobraz i elementy przyrody;
- 4) w przypadku, gdy powierzchnia zabudowy przekracza 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu, wymagane jest pokrycie dachu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 5) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego elewacji zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło;
- 6) funkcje gospodarcze i do nich podobne o charakterze infrastrukturalnym względem przeznaczenia terenu, należy projektować jako wbudowane w kubaturę obiektu zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym w ust. 1 i 2;
- 7) w zakresie usytuowania budynków względem granicy działki budowlanej - poza sytuacjami uregulowanymi w przepisach odrębnych z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1165 i 1250), dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od wspólnej granicy działek budowlanych;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu, które nie są związane z usługami wyszczególnionymi w ust. 1,
 - b) obiektów oraz zagospodarowania terenu o charakterze składów, baz, itp.,
 - c) obiektów o charakterze tymczasowym, nie będących zapleczem budowy,
 - d) obiektów służących ekspozycji reklam innych niż szyldy, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) wprowadza się następujące regulacje w zakresie obiektów służących ekspozycji reklam:
 - a) dopuszcza się jedynie szyldy w postaci urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 m² 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) zakaz umieszczania obiektów służących ekspozycji reklam na obiektach związanych z infrastrukturą techniczną,
 - e) 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, że w ramach przeznaczenia terenu komunikacji oznaczonego symbolem KDW mieści się droga wewnętrzna.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu KDW uzupełniają obiekty towarzyszące, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 1 i 2.

3. W granicach terenu KDW wprowadza się następujące regulacje:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) wymóg zastosowania rozwiązań przestrzennych z zakresu kompozycji, wyposażenia itp., służących spowolnieniu jazdy i uspokojeniu ruchu;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy, w rozumieniu planu;
- 4) wysokość obiektów nie może przekroczyć 12 m nad poziomem terenu;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

§ 11. 1. 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.

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

- 1) ogrodzenia w formie nasadzeń zieleni;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia pełne z kamienia, o wysokości nie większej niż 1 m nad poziomem terenu.

3. W odniesieniu do całego obszaru objętego planem wprowadza się regulację w zakresie powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: minimum 5 000 m².

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 Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) potrzebami ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko – Mirowska” PLH240015;
- 3) potrzebami ochrony wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn;
- 4) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
- 5) położeniem w obszarze potencjalnych, okresowych spływów wód powierzchniowych;
- 6) wymogami bezpieczeństwa pożarowego.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu 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. Województwa 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. Województwa Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa 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. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „B” 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. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014 r., poz. 1974);
- 5) przepisów odrębnych 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, 831, 961 i 1250) oraz Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, 1688, 1936, z 2016 r. poz. 422) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

3. W odniesieniu do całego obszaru objętego planem, będącego integralną częścią obszaru potencjalnych, okresowych spływów wód powierzchniowych, ustala się:

- 1) zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, wymaga dostosowania rozwiązań konstrukcyjno – technicznych obiektów w stopniu i zakresie stosownym do zagrożenia związanego z oddziaływaniem okresowych spływów wód powierzchniowych, okresowego nadmiernego uwilgotnienia gruntu, itp. w celu zwiększenia odporności obiektów lub zmniejszenia uciążliwości wymienionych zagrożeń;
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych.

Oddział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, 831, 903, 1250 i 1427);
- 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;
- 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, po jej realizacji,
 - 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, 1020 i 1250), w szczególności - urządzone miejsce do czasowego magazynowania (przetrzymania lub gromadzenia) odpadów;

8) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

2. W ramach ustalonego przeznaczenia terenów nie mieszczą się zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

Oddział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. W zakresie systemu komunikacyjnego ustala się:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem składa się z drogi wewnętrznej w terenie KDW oraz innych ciągów i elementów komunikacyjnych, w tym komunikacji – pieszej i rowerowej, których tras nie wyznacza się na rysunku planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, tj. drogą publiczną wiodącą z Olsztyna do Biskupic, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. W zakresie liczby miejsc do parkowania ustala się:

- 1) wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźnika: minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na 30 m² powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta;
- 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.

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

- 1) parking terenowy otwarty;
- 2) garaż wbudowany w budynek.

Oddział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. W zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci 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, 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 ogólną 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 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 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) szerokość frontu działki: 50 - 100 m;
- 2) powierzchnia działki: 0,5000 – 1,0000 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale 80° - 100°.

3. Warunków i zasad, o których mowa w ust. 2 nie stosuje się do działek gruntu projektowanych do wydzielania pod drogi, elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0,01% dla każdego z terenów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 19. 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.

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

§ 21. 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, PO WSCHODNIEJ STRONIE DROGI WIODĄCEJ Z OLSZTYNA DO BISKUPIC

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

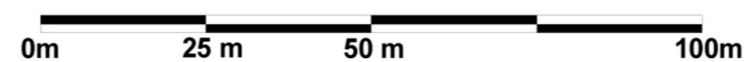
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVI/179/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2016 roku



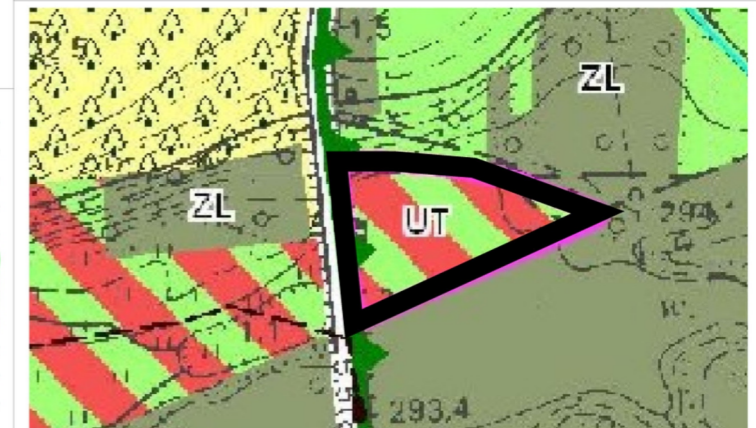
LEGENDA:

- ■ ■ ■ ■ GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O OKREŚLONYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OZNACZENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU:**
- 1ZK, 2ZK TERENY ZIELENI
- UT TEREN USŁUG TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
- KDW TEREN KOMUNIKACJI
- OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:**
- KD DP (Z) DROGA PUBLICZNA KATEGORII POWIATOWEJ I KLASY ZBIORCZEJ
- IIB GRANICE PODSTREFY II B, ZGODNIE Z PLANEM OCHRONY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD"
- OBSZAR LASÓW I INNYCH ZADRZEWIEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE
- ZADRZEWIENIA O CHARAKTERZE ŚRÓDPOLNYM I PRZECIĘTNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD", SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISKOWEJ NATURA 2000 "OSTOJA OLSZTYŃSKO-MIROWSKA" PLH240015, OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA E, STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SROCKO-OLSZTYN" (OBSZAR B), REGIONU WODNEGO WARTY ORAZ W OBSZARZE POTENCJALNYCH, OKRESOWYCH SPŁYWÓW WÓD POWIERZCHNIOWYCH.



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**
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej
- MVL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MZ - mieszalnictwo zbiorowe
- U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)
- UL - usługi w zieleni leśnej
- UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych
- PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami
- R - tereny otwarte, rolnicze
- ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych
- ZL - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZC - omentarze
- WS - wody powierzchniowe
- KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne
- KDGP, KDL - alternatywy
- KDX, KX - drogi pozostałe i place
- KP, KS - parkingi, stacje paliw
- KK - tereny kolejowe
- EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
- obszary zalesień (preferowane)
- obszar Natura 2000 - Ostoja "Olsztyńsko - Mirowska"
- Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"
- obszar Natura 2000 - Ostoja "Olsztyńsko - Mirowska"
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- rezerwat przyrody: "Sokole Góry", "Zielona Góra"
- ubytek ekologiczny "Góry Towarne"
- obszary wymagające rekultywacji
- tereny zamknięte
- połączalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
- granica gminy
- obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/284/14 z dnia 17 czerwca 2014r.
- obszar położony na zapleczu wschodniej przesyłki Rybnik, w rejonie ul. Żurawiej w oparciu zamkowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.
- obszar położony przy ulicy Półdrownej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.
- niekorzystne warunki gruntowe posiadawców budynków
- niekorzystne warunki topoklimatyczne
- DZIEDZICTWO KULTUROWE**
- objekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków
- objekty objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- objekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- linia wysokiego napięcia 400 kV
- linia wysokiego napięcia 220 kV - planowana przebudowa na 400 kV
- linia wysokiego napięcia 220 kV
- linia wysokiego napięcia 110 kV
- pasy technologiczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)
- wodociąg magistralny
- ujęcia wód podziemnych
- kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
- kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna
- oczyszczalnia ścieków
- przypomnienie ścieków: istniejące, planowane
- obszar do objęcia systemem zorganizowanego (preferowany) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków
- obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
- strefy sanitarne omentarzy
- parkingi
- trasa rowerowa planowana
- obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obszary wymagające przekształceń
- obszary wymagające rehabilitacji
- obszary wymagające rekultywacji
- tereny zamknięte
- połączalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
- granica gminy
- obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXX/284/14 z dnia 17 czerwca 2014r.
- obszar położony na zapleczu wschodniej przesyłki Rybnik, w rejonie ul. Żurawiej w oparciu zamkowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.
- obszar położony przy ulicy Półdrownej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/179/16

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, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic, 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 z późn. zm.), 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, po wschodniej stronie drogi wiodącej z Olsztyna do Biskupic, 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.