



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 1 marca 2017 r.

Poz. 1335

## **OBWIESZCZENIE RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 14 lutego 2017 r.

### **w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 296 z późn. zm.<sup>1)</sup>) Rada Gminy Olsztyn ogłasza tekst jednolity uchwały Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 176 poz. 3241), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XII/109/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1235), zgodnie z brzmieniem załącznika do obwieszczenia.

Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

**Zbigniew Banaszak**

---

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

Załącznik Nr 1 do Obwieszczenia

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 14 lutego 2017 r.

**UCHWAŁA NR XXI/150/08  
RADY GMINY OLSZTYN  
z dnia 25 lipca 2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn  
miejscowości Olsztyn i Skrajnica  
(tekst jednolity)**

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

**Rada Gminy Olsztyn uchwała:  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn, Skrajnica zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów dla kształtowania ładu urbanistyczno-architektonicznego, ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego, kulturowego, uzyskania sprawnej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.

2. zachowanie unikalnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenu,

3. kształtowanie krajobrazu oraz ochrony środowiska przy założeniu rozwoju zrównoważonego jako podstawy ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem położenia w obrębie Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd" i jego otuliny

4. umożliwienie działalności różnorodnym podmiotom gospodarczym przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

**§ 3.** Integralną częścią planu są:

1. rysunek planu w skali 1:2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i obowiązujący w zakresie określonym w tej uchwale,

2. załącznik nr 2 - stwierdzenie zgodności miejscowego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn”,

3. załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

4. załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów podlegających ochronie,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasad obsługi w zakresie komunikacji.
- 7) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 8) przeznaczenia oraz szczegółowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
- 9) szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości objętych planem,
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

2. Ustalenia planu nie obejmują;

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. W obrębie terenu objętego planem nie występują wyżej wymienione tereny podlegające ochronie.
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Podziały nieruchomości przeprowadzane będą w trybie indywidualnym, przez właścicieli nieruchomości zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w Rozdziale IX niniejszej uchwały.
- 3) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy. Rehabilitacja zabudowy w złym stanie technicznym, będzie prowadzona indywidualnie poprzez remonty i wymianę kubatury zamortyzowanych budynków.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem
- 2) granice obiektów i obszarów podlegających ochronie
- 3) oznaczenia literowo-cyfrowe oraz linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami:

**obiekty i obszary objęte ochroną prawną:**

**PK** – Park Krajobrazowy Orlich Gniazd

**PKO** – otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd

**PP** – pomniki przyrody

**SOUW** – strefa ochronna dla ujęcia wód podziemnych „Mirów Olsztyn”

**ZLO** – lasy ochronne

**UZS** – udokumentowane złoża surowców mineralnych

**1KU** – układ urbanistyczny dawnego miasta Olsztyna wpisany do rejestru zabytków

**KS, ZP, WZ** – tereny płyty rynku stanowiący centralny element układu, urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,

**2KU** – obszar wzgórza zamkowego z basztą i ruinami warowni wpisany do rejestru zabytków

**1UKR/Z** – kościół parafialny św. Jana Chrzciciela wpisany do rejestru zabytków

**ZC/Z** – teren cmentarza katolickiego w Olsztynie wpisany do rejestru zabytków

**A/Z** – stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

**2UK/Z** – zabytkowy spichlerz wpisany do rejestru zabytków

**granice obszarów kulturowych:**

**A** – stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej

**KA** – rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych

**KOW** – historyczne siedliska wsi

**1ZC** – teren cmentarza wojennego

**granice obszarów przyrodniczych:**

**GZWP** – obszar występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych

**symbole identyfikacyjne terenów:**

**MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

**1, 2, 3 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej

**1,2 MZ** – tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego

**MZ, UK, ZL** – tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego i usług kultu religijnego w zieleni leśnej

**1,2 MN, U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

**MN, U, KDX** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ciąg pieszo-jezdny

**MN, RM, U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami

**MN,U,ZL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w zieleni leśnej

**A,U** – tereny usług administracji i zabudowy usługowej

**U,MN** – tereny zabudowy usługowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową

**1, 2, 3, 4, 5U** – tereny zabudowy usługowej

**UKR** – tereny usług kultu religijnego

**1,2 UO** – tereny usług oświaty

**US, UT, WZ** – tereny usług sportu, rekreacji, turystyczno-wypoczynkowych i ujęcia wody

**UO, US** – tereny usług oświaty, sportu i rekreacji

**1, 2, UK** – tereny usług kultury

**3 UK, UT** – tereny usług kultury i usług turystyczno-wypoczynkowych

**4 UK** – tereny niekubaturowych usług kultury

**UZ** – tereny usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej

**1, 2 UT** – tereny zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych

**1, 2 P, U** – tereny wielofunkcyjne – produkcyjno-usługowe

**P, S** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

**ZL/K** – tereny wymagające odtworzenia naturalnego krajobrazu

**ZK/RO** – tereny upraw ogrodniczych objęte ochroną krajobrazu

**ZK/ZP** – tereny zieleni o charakterze krajobrazowym

**ZK/IM** – tereny otwarte objęte ochroną krajobrazu kulturowego z możliwością lokalizacji imprez masowych

**ZK** – tereny otwarte o unikalnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych

**ZL** – lasy

**ZLI** – dolesienia

**ZL, UT** – tereny niekubaturowych usług turystyczno-wypoczynkowych

**ZP** – tereny zieleni urządzonej

**ZI** – tereny zieleni izolacyjnej

**2ZC** – cmentarz

**1R** – tereny rolnicze

**2R** – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zakazem zabudowy

**3R** – tereny rekreacji otwartej

*tereny infrastruktury technicznej:*

**1, 2 WZ** – urządzenia gospodarki wodnej

**NO** – urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków

**EE** – urządzenia gospodarki elektroenergetycznej

**TŁ** – urządzenia obsługi telekomunikacyjnej

*tereny komunikacji:*

**1, 2, 3 KS** – tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej

**KS, ZP** – tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej z zielenią parkową

*tereny dróg publicznych:*

**KD-DK (GP1x2)** – droga krajowa – główna ruchu przyspieszonego

**KD DP (Z)** – drogi powiatowe zbiorcze

**1, 2, 3, 4 KD DG (L)** – drogi gminne – lokalne

**KD DG (D)** – drogi gminne – dojazdowe

**KD (Z)** – projektowana droga zbiorcza

**1, 2 KD (L)** – projektowane drogi lokalne

**1, 2 KD (D)** – projektowane drogi dojazdowe

*tereny dróg wewnętrznych:*

**KDW** – drogi wewnętrzne

**KDX** – ciągi pieszo-jezdne

**KX** – ciągi piesze

4) linie regulacyjne zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące,

4. Oznaczeniem informacyjnym na rysunku planu jest zasięg projektowanego obejścia miejscowości Olsztyn w ciągu drogi krajowej DK-46.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Planie** – należy przez to rozumieć przepisy planu, o którym mowa w § 1,

2. **Uchwale** – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3. **Rysunku planu** – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1:2 000 stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały,

4. **Przepisach szczególnych** – należy rozumieć przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

5. **Terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami identyfikacyjnymi,

6. **Przeznaczeniu podstawowym** – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne,

7. **Przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale,

8. **Parku krajobrazowym** – należy przez to rozumieć Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd”,

9. **Strefie ochronnej ujęcia wody** – należy przez to rozumieć obszar ochrony jakości zasobów wodnych ujmowanych dla zaopatrzenia ludności w wodę,

10. **Usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe oraz urządzenia służące do prowadzenia działalności której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z procesami produkcyjnymi.

11. **Usługach** – należy rozumieć przez to działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem działalności usługowych świadczonych na rzecz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, wraz z obiektami niezbędnymi dla jej funkcjonowania,

12. **Usługach agroturystycznych** – należy rozumieć przez to działalność gospodarczą związaną z wypoczynkiem w gospodarstwach wiejskich, organizowanym dla mieszkańców miast,

13. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji

14. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię sytuowania ściany frontowej nowych budynków lub ich części (z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania. Ograniczenie to nie dotyczy modernizacji i przebudowy budynków istniejących.

15. **Obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię sytuowania ściany frontowej budynków lub ich części (z pominięciem wykuszy, balkonów, elementów wejściowych budynku, ryzalitów) bez jej przekraczania.

16. **Stalej linii ogrodzeń trwałych** - należy przez to rozumieć docelową po rozbudowie i modernizacji zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych - linię rozgraniczającą dróg publicznych, na której należy usytuować stałe ogrodzenie frontowe,

17. **Wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu projektowanego terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych,

18. **Wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki,

19. **Powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną vegetację roślin i życia zwierząt,

20. **Nakazie lub zakazie** – należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu,

21. **Dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w określonym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

22. **Zabudowie mieszkaniowej mieszanej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji zabudowy o charakterze różnorodnym: jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej, drobnej wytwórczości, nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej obszaru,

23. **Zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,

24. **Zabudowie mieszkaniowej zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,

25. **Przestrzeni publicznej** – należy rozumieć przez to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne tj. tereny dróg publicznych, budynki użyteczności publicznej.

26. **Działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

27. **Obszarze oddziaływania obiektu (strefach ochronnych)** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, którego użytkowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu,

28. **Strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przyległe do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępności w celach bieżącej konserwacji, których parametry określają przepisy szczególne,

29. **Obiektach zabytkowych** – należy przez to rozumieć obiekty ujęte w rejestrze prowadzonym przez odpowiednie służby konserwatorskie oraz ujęte w ewidencji zabytków,

30. **Zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć zakaz wnoszenia obiektów budowlanych na powierzchni terenu,

31. **Dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,

32. **Zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia,

33. **Użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,

34. **Terenach otwartych** – należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z zachowaniem walorów ekologicznych terenów niezabudowanych i sąsiadujących terenów zabudowanych.

## Rozdział 2.

### Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) forma i gabaryty projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech krajobrazu lokalnego w celu:
  - harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniającego ich położenie oraz ekspozycję widokową,
  - wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu,
- 2) lokalizowanie budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki,
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych we frontowej części działki,
- 4) w obrębie przestrzeni publicznych określonych w rozdziale V wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

2. Wykorzystanie części działki w zabudowie mieszkaniowej na cele przeznaczenia dopuszczalnego innego niż usługi podstawowe wymaga spełnienia następujących warunków:

- 1) teren powinien być odseparowany wizualnie ogrodzeniem i zielenią od nieruchomości sąsiednich, przy uwzględnieniu strefy cienia oraz jej wpływu na otoczenie,
- 2) dobowe natężenie ruchu samochodowego, związanego z obsługą prowadzonej działalności powinno być zbliżone jak dla zabudowy mieszkaniowej,

3) zakazuje się wykorzystania części działki dla potrzeb składowania surowców, paliw lub odpadów innych niż komunalne,

3. Działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu – winna być odseparowana pasem zieleni wielopiętrowej lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości na której jest prowadzona.

4. Dla noworealizowanych i przebudowywanych ogrodzeń we frontowej części działki ustala się:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 2) realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) realizację ogrodzeń dla terenów przyległych do drogi krajowej i dróg powiatowych w określonej w ustaleniach rozdziału VI stałej linii ogrodzeń trwałych.

5. Ustala się następujące standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 m do 3,0 m, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dotyczących sytuowania budynków na działce,
- 2) Dla budynków mieszkalnych - planowanych i podlegających rozbudowie ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
  - a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9,0 m w kalenicy,
  - c) wysokość budynków jednorodzinnych ograniczona do 2-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, poziom parteru max 1,20 m nad poziomem terenu,
  - d) dla budynków parterowych z poddaszem użytkowym - maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu – 4,5 m
  - e) geometria dachów:
    - dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe,
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich bądź kopertowych wyłącznie w przypadkach uzasadnionych koniecznością wkomponowania się w zespół zabudowy istniejącej,
    - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenicy przeważającej zabudowy otaczającej,
    - kąt nachylenia w granicach 30° - 45°,
    - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - f) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 3) Dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację naziemną bez poddasza użytkowego, o max. wysokości do poziomu okapu od rzeczywistego poziomu terenu – 3,5 m, z dachami stromymi, symetrycznymi o nachyleniu 15° - 30°,
- 4) Dla budynków o funkcji turystycznej - ustala się jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
  - a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - b) wysokość zabudowy jedna kondygnacja naziemna z dopuszczeniem lokalizacji poddasza użytkowego,

- c) maksymalna wysokość 9,0 m w kalenicy,
- d) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu – 4,0 m
- e) geometria dachów:
- zakazuje się stosowania dachów płaskich,
  - dachy symetryczne dwu-, czterospadowe lub naczółkowe,
  - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
  - kąt nachylenia w granicach 30°- 45°,
  - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
- f) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
- g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 5) Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
- b) wysokość zabudowy do 2-ch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalna wysokość budynków 9,0 m w kalenicy,
- d) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu – 6,0 m
- e) geometria dachów:
- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe,
  - dopuszcza się realizację dachów płaskich wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, wynikających z wymogów konstrukcyjnych lub technologicznych wznoszonych obiektów
  - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
  - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
- f) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
- g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 6) Dla budynków użyteczności publicznej w tym: usług oświaty i sportu ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
- b) wysokość zabudowy do 3-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,
- c) maksymalna wysokość budynków 12,0 m w kalenicy,
- d) maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu – 6,0 m
- e) geometria dachów:
- dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe,

- dopuszcza się realizację dachów płaskich wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, wynikających z wymogów konstrukcyjnych lub technologicznych wznoszonych obiektów
  - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
  - kąt nachylenia w granicach do 45°,
  - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
- f) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
- g) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji,
- 7) Dla budynków pozostałych, w tym usługowych ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:
- a) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%
  - b) wysokość zabudowy do 2-ch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość budynków 9,0 m w kalenicy,
  - d) geometria dachów:
    - dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe,
    - dopuszcza się realizację dachów płaskich wyłącznie w przypadkach uzasadnionych, wynikających z wymogów konstrukcyjnych lub technologicznych wznoszonych obiektów
    - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej – w zależności od układu kalenic przeważającej zabudowy otaczającej,
    - kąt nachylenia w granicach do 45°,
    - pokrycie ceramiczne lub optycznie imitujące ceramikę w kolorach naturalnych (zalecana czerwień ceglasta),
  - e) materiały wykończeniowe w nawiązaniu do miejscowej tradycji, kolory tynków jasne, pastelowe,
  - f) zakaz stosowania intensywnych i nadmiernie kontrastujących z otoczeniem kolorów pokrycia połaci dachowych oraz elewacji.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:**

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

**§ 8.** W obrębie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” określonego na rysunku planu symbolem **PK** zabrania się:

1. lokalizacji nowej zabudowy w obrębie terenów rolnych poza miejscami określonymi w planie zagospodarowania przestrzennego,
2. realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska,
3. lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
4. umieszczania tablic reklamowych poza obszarami zabudowanymi,
5. organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych.

**§ 9.** W obrębie otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” określonej na rysunku planu symbolem **PKO** zabrania się:

1. lokalizacji nowej zabudowy w obrębie terenów rolnych poza miejscami określonymi w planie zagospodarowania przestrzennego,
2. podejmowanie działań niezgodnych z obowiązującymi przepisami szczególnymi w zakresie ochrony środowiska,
3. organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych,

**§ 10.** 1. Utrzymuje się podlegające ochronie pomniki przyrody określone na rysunku planu symbolem **PP**:

- 1) grupę drzew (13) lipy szerokolistne i drobnolistne przy ogrodzeniu terenu kościoła św. Jana Chrzciciela w Olsztynie
- 2) dwie lipy szerokolistne i drobnolistne na terenie plebani przy kościele św. Jana Chrzciciela w Olsztynie
- 3) wzgórze ostańcowe Góry Towarne
- 4) sosna pospolita w Skrajnicy

2. Wprowadza się wokół pomników przyrody wymienionych w § 10 ust. 1 pkt 1,2 i 4 - 15,0 m strefę ochronną, w której wykluczone są prace budowlane i ziemne bez uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,

3. Zaleca się regularne stosowanie cięć pielęgnacyjnych – przyrodniczych, w celu uzyskania najlepszego stanu zdrowotnego zieleni.

**§ 11.** W obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć wód głębszych „Mirów-Olsztyn” oznaczonej na rysunku planu symbolem **SOUW** zabrania się:

1. wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi,
2. rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych,
3. składowania odpadów komunalnych i przemysłowych,
4. lokalizowania podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną, przemysłową i usługową oraz ferm zwierząt nie spełniających wymogów ochrony środowiska.

**§ 12.** Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **UZS** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- udokumentowane złoża surowców mineralnych
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych lub trwałego zainwestowania terenu uniemożliwiającego późniejsze otwarcie i użytkowanie złoża
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się istniejące użytkowanie terenu

**§ 13.** Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZLO** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- lasy ochronne
--------------------------	-----------------

Przeznaczenie dopuszczalne	- dojazdy nie wydzielone, - urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej
Wyklucza się	- lokalizację zabudowy kubaturowej nie związanej z gospodarką leśną, - zmianę zagospodarowania terenu
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- stosownie do uznanych kategorii ochronności zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz planem urządzenia lasu, - wykonywanie zadań z zakresu ochrony przyrody zgodnie z planem ochrony parku krajobrazowego, - kształtowanie struktury przestrzennej i gatunkowej zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi oraz w kierunku powiększania ich różnorodności przyrodniczej.

§ 14. Dla obszaru określonego na rysunku planu symbolem **GZWP** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- Główny Zbiornik Wód Podziemnych w utworach górnej jury – malm (GZWP-326 Częstochowa E), wskazywany do wysokiej ochrony wód
Wyklucza się	- hodowlę zwierząt w systemie bezściółkowym, - rolnicze wykorzystywanie gnojowicy, - składowanie odpadów, - wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 15.1. W obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KU** – zachowanego układu urbanistycznego dawnego miasta Olsztyna – wpisanego do rejestru zabytków – wprowadza się nakaz:

- 1) zachowania linii regulacyjnych rynku i sieci ulic, ze szczególnym uwzględnieniem wychodzących z narożników rynku,
- 2) zachowania linii podziałów i zabudowy w pierzei rynku i sąsiednich ulic,
- 3) łączenie i podział działek dopuszczalne wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 4) wprowadzenia zwartej zabudowy w pierzejach Rynku,
- 5) zharmonizowania wysokości nowoprojektowanych budynków w pierzejach Rynku z wysokością zabudowy istniejącej,
- 6) dopuszczalnych wysokości ścian frontowych budynków:
  - dla budynków 2-kondygnacyjnych: 6,0 m do linii okapu
  - dla budynków parterowych: 3,5 m do linii okapu
- 7) stosowania dachów stromych, symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30°-35°, w układzie kalenicowym, równoległe do drogi
- 8) stosowania stylowych, w jednolitym charakterze detali architektonicznych: reklam, szyldów i oświetlenia,
- 9) utrzymania charakteru tradycyjnej zabudowy poprzez zachowanie kształtu i podziału stolarki okiennej (stojące prostokąty) i drzwiowej, wystroju architektonicznego obiektów oraz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 10) stosowania ogrodzeń o prostej formie z materiałów naturalnych: drewna i kamienia wapiennego,
- 11) uporządkowania zabudowy gospodarczej i garaży poprzez sytuowanie budynków według jednej zasady – tylnej części działki,
- 12) wprowadza się zakaz grodzenia terenów elementami z prefabrykatów betonowych,
- 13) przekształcenia struktury przestrzennej obiektów usługowych przy ul. Zamkowej w kierunku ujednolicenia gabarytów i formy architektonicznej obiektów,
- 14) współczynnik intensywności zabudowy w nawiązaniu do historycznego rozplanowania budynków na działce,

2. Wszelkie działania w obrębie obszaru wymagają stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 16. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KS, ZP, WZ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren płyty Rynku stanowiący centralny element układu, urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, - miejsca parkingowe, - ujęcie wody
Przeznaczenie dopuszczalne	- zieleni urządzona, - obiekty małej architektury, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych, poza obiektami małej architektury
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- wszelkie działania w obrębie obszaru wymagają uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; - wymiana nawierzchni płyty Rynku ze zróżnicowaniem nawierzchni w częściach placu przeznaczonych dla ruchu pieszego i kołowego, z uwzględnieniem ulic z niego wybiegających, - wycinka istniejących drzew, - wprowadzenie nowych nasadzeń podporządkowane podkreśleniu kompozycji całości Rynku, - nakaz stosowania obiektów małej architektury o jednolitej formie architektonicznej,

§ 17. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KU** - ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- obszar wzgórza zamkowego z basztą i ruinami warowni wpisany do rejestru zabytków
Przeznaczenie dopuszczalne	- turystyka piesza
Przeznaczenie dopuszczalne w obrębie ruin średniowiecznego zamku	- usługi turystyczne
Wyklucza się	- zabudowę terenu, - zadrzewianie i zalesianie terenu, - biwakowanie i palenie ognisk, - wyznaczania nowych dróg w obrębie terenu
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	obowiązuje bezwzględny nakaz: - podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej i ochronie zamku, - uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania w obrębie terenu
Zasady i warunki zagospodarowania terenu w obrębie ruin średniowiecznego zamku	obowiązuje bezwzględny nakaz: - podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej i ochronie zamku, - uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania w obrębie obiektu, - dopuszcza się częściową rekonstrukcję elementów zamku z zachowaniem formy trwałej ruiny, - wszelkie działania w obrębie obiektu muszą być poprzedzone badaniami archeologiczno-architektonicznymi i historycznymi.

§ 18. Dla terenu usług kultu religijnego określonego na rysunku planu symbolem **1UKR/Z** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- kościół parafialny św. Jana Chrzciciela – wpisany do rejestru zabytków
Przeznaczenie dopuszczalne	- obiekty związane z działalnością duszpasterską, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; - zieleni urządzona,
Wyklucza się	- rozbudowy, przebudowy, zmiany formy architektonicznej zabytkowych obiektów, - usuwanie istniejącego drzewostanu poza cięciami pielęgnacyjnymi

Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- nakaz uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w obrębie przedmiotowego terenu, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi krajowej.
--	--

§ 19. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZC/Z** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- cmentarz katolicki w Olsztynie – wpisany do rejestru zabytków
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- zachowanie historycznego układu cmentarza, - zachowanie istniejącego muru z bramą wejściową, - w przypadku poszerzania cmentarza należy zachować stary mur z możliwością przebicia koniecznych furtek, - zachowanie istniejącego drzewostanu, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją terenu, - wprowadzanie gatunków drzew i krzewów obcych dla tego środowiska, w strefie oddziaływania od cmentarza: - lokalizację usług związanych z handlem artykułami spożywczymi, - lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, - lokalizację zakładów produkcyjnych i przechowujących artykuły żywnościowe, - lokalizację zakładów żywienia zbiorowego, - lokalizację studni służących do poboru wód dla celów komunalnych i potrzeb gospodarczych

§ 20. Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **A/Z** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- trzy stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- prowadzenie działalności naruszającej strukturę gruntu do czasu przeprowadzenia kompleksowych badań archeologicznych, - lokalizację obiektów kubaturowych
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- prowadzenie wszelkich prac w uzgodnieniu i pod ścisłym nadzorem archeologicznym.

§ 21. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2UK/Z** ustala się co następuje:

Przeznaczenie podstawowe	- lokalizacja zabytkowego spichlerza wpisanego do rejestru zabytków
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych poza zabytkowym spichlerzem
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- wprowadza się wymóg uzyskania stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w odniesieniu do wskazanego obiektu.

§ 22. 1. Utrzymuje się obiekty zabytkowe pozostające w ewidencji dóbr kultury:

Olsztyn

dom nr 17 – ul. Mstowska

dom murowany – Rynek nr 15

2. Wprowadza się wymóg uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w odniesieniu do obiektów wymienionych w § 22 ust. 1.

3. W przypadku złego stanu technicznego obiektów wymienionych w § 22 ust. 1, dopuszcza się rozbiórkę, po sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji, dokumentacji fotograficznej i uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 23. Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **A** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej
--------------------------	---

Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- działania niszczące, takie jak głęboka orka, wybieranie ziemi i prace niwelacyjne, - lokalizację obiektów kubaturowych
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- prowadzenie wszelkich prac naruszających strukturę gruntu w uzgodnieniu i pod ścisłym nadzorem archeologicznym, - wymóg wyprzedzającego zgłaszania zamierzonych prac ziemnych organowi właściwemu w sprawach ochrony zabytków.

§ 24. W obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **KA** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację nowych obiektów kubaturowych i zmiany zagospodarowania poza terenami zainwestowanymi i wskazanymi w planie
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- prowadzenie prac ziemnych oraz zmiana sposobu zagospodarowania związana z prowadzeniem prac ziemnych po uzyskaniu stosownej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, - w przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem archeologicznym obowiązuje nakaz zabezpieczenia przedmiotu i oznakowania miejsca jego znalezienia oraz niezwłoczne powiadomienie o znalezieniu tego przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta gminy.

§ 25. 1. W obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOW** – historycznym siedlisku wsi zaleca się:

- 1) utrzymanie historycznych gabarytów budynków oraz ich tradycyjnej formy stylowej. Utrzymuje się dotychczasowe parametry budynków tj. budynki parterowe z poddaszem użytkowym, dachy strome dwuspadowe o układzie kalenicy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.
- 2) sytuowanie zabudowy na działkach budowlanych w nawiązaniu do tradycyjnego układu
- 3) utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy – stałej linii zabudowy określonej na rysunku planu

2. Większość zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenu określonego w § 25 ust. 1 nie posiada wybitnych wartości zabytkowych, ale jako przykłady tradycyjnego budownictwa w regionie powinny być zachowane, a także traktowane jako inspiracja dla kształtowania współczesnej zabudowy

§ 26. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- cmentarz wojenny
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, - zadrzewianie i zalesianie terenu
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się istniejące użytkowanie terenu, - prace porządkowe i ratunkowe w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## Rozdział 5.

### Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

§ 27. 1. Do terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych zalicza się:

- 1) tereny zieleni urządzonej ZP,
- 2) tereny usług oświaty UO
- 3) tereny usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej UZ
- 4) tereny usług kultury UK
- 5) tereny sportu i rekreacji US

- 6) tereny cmentarzy ZC i ZC/Z,  
 7) teren płyty Rynku KS, ZP, WZ,  
 8) tereny dróg publicznych:
- teren drogi krajowej klasy GP 1x2,
  - tereny dróg powiatowych klasy Z,
  - tereny dróg gminnych klasy L i D
  - tereny projektowanych dróg klasy Z, L i D

2. W obrębie terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych wprowadza się nakaz stosowania spójnych, indywidualnych rozwiązań projektowych w celu wzbogacenia walorów lokalnego krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem kompozycji przestrzennej terenów zielonych, małej architektury i placów publicznych.

### **Rozdział 6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

**§ 28.** 1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym tworzą:

- 1) droga krajowa nr46 relacji Częstochowa-Kielce oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-DK (GP 1x2)**
- 2) drogi powiatowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-DP (Z)**,
- 3) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-DG (L)**, **KD-DG (D)**

2. Podstawowy układ komunikacyjny tworzą oprócz dróg określonych w § 28 pkt 1 drogi **KD(Z)**, **KD(L)**, **KD(D)** i **KDW**.

**§ 29.** Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-DK (GP 1x2)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren istniejącej drogi krajowej Nr 46 – głównej ruchu przyspieszonego
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych i miejsc parkingowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego, - tworzenie nowych zjazdów poza tymi, które uzgodni Zarządca drogi, a które będą możliwe i zgodne z obowiązującymi przepisami
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, - rozbudowa drogi (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU) do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych, - obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych, - w przypadku braku możliwości obsługi komunikacyjnej terenów z układu lokalnego, dopuszcza się wyjątkowo bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi krajowej Nr 46, przy czym dla działek sąsiadujących z sobą należy urządzić zjazd wspólny, - w obrębie terenów niezabudowanych, wszelkie sieci i urządzenia nie związane z funkcjonowaniem drogi, winny być lokalizowane w odległości wymaganej w przepisach szczególnych, - dotrzymanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, - linia zabudowy na terenie zabudowanym zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

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

Przeznaczenie podstawowe	- teren dróg powiatowych - zbiorczych
--------------------------	---------------------------------------

Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację reklam, obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających z założeniem docelowej przebudowy do 20.0 m (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU) w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, - nieprzekraczalna linia zabudowy min. 18,5 m od osi drogi (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU).

§ 31. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1KD-DG (L)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren dróg gminnych - lokalnych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację reklam, obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności z założeniem przebudowy do 12.0 m (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU) w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, - nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy na terenie zabudowanym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 32. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KD-DG (L)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren dróg gminnych - lokalnych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - pasy zieleni izolacyjnej
Wyklucza się	- lokalizację reklam, obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności z założeniem przebudowy do 12.0 m (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU), w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, - nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy na terenie zabudowanym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 33. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **3KD-DG (L)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren dróg gminnych - lokalnych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację reklam, lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności z założeniem przebudowy do 12.0 m (poza obszarem urbanistycznego układu Olsztyna wpisanego do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu 1KU) w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, - nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na

	rysunku planu.
--	----------------

§ 34. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **4KD-DG (L)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren dróg gminnych - lokalnych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - pasy zieleni izolacyjnej
Wyklucza się	- lokalizację reklam, lokalizację obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, - nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy na terenie zabudowanym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, - rozbudowa dróg do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,

§ 35. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD-DG (D)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren dróg gminnych - dojazdowych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację reklam i lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, - linia zabudowy min. 6,0 m od krawędzi jezdni i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, - rozbudowa dróg do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 36. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KD (Z)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren projektowanej drogi zbiorczej
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze, - ścieżki rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, - nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi, - budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

§ 37. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1 KD (L)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren projektowanych dróg lokalnych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, - nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi,

	- budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.
--	--

§ 38. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KD (L)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren projektowanych dróg lokalnych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0 m, - nieprzekraczalna linia zabudowy min. 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi, - budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

§ 39. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1 KD (D)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren projektowanych dróg dojazdowych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m, - nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, - budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

§ 40. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KD (D)** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren projektowanych dróg dojazdowych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe, - lokalizacja miejsc parkingowych, - zieleń przydrożna
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów obsługi transportu zbiorowego
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m, - nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi, - budowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

§ 41. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie komunikacji kołowej oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ciągi piesze i rowerowe
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- szerokość w liniach rozgraniczających dla nowych dróg min. 8,0 m, - dla dróg istniejących utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, - nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi, - rozbudowa dróg na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach

szczególnych.
---------------

§ 42. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KDX** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren istniejących i projektowanych ciągów pieszo-jezdnych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, - ścieżki rowerowe
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla nowych ciągów – 6,0 m, - dla istniejących ciągów pieszo-jezdnych utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności, - nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym min. 4,0 m od linii rozgraniczającej, - w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego, obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, - rozbudowa na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 43. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KX** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren ciągów pieszych
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. - ścieżki rowerowe
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla nowych ciągów - 6.0 m. - rozbudowa ciągów na warunkach i zgodnie z zasadami. określonymi w przepisach szczególnych,

§ 44. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **IKS** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – teren stacji paliw
Przeznaczenie dopuszczalne	- stacja obsługi, - zaplecze administracyjno-gospodarcze, - gastronomia i handel, - usługi, - myjnia samochodowa, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów o funkcji produkcyjnej, - lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, - wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z zapleczem budowy
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- przebudowa terenu stacji paliw zgodnie z wymogami przepisów szczególnych, - wysokość obiektów stacji paliw: jedna kondygnacja naziemna, - wysokość obiektów pozostałych: dwie kondygnacje naziemne, - nakaz stosowania obiektów o jednorodnej formie architektonicznej, - max. powierzchnia zabudowy działki – 50%, - dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie w stopniu pozwalającym na zachowanie 30 % powierzchni biologicznie czynnej, - obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych.

§ 45. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2KS** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – teren stacji tankowania samochodów gazem płynnym
Przeznaczenie dopuszczalne	- zaplecze administracyjno-gospodarcze, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z zapleczem budowy
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- przebudowa terenu stacji paliw zgodnie z wymogami przepisów szczególnych, - obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej.

§ 46. Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **3KS** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny parkingów, - tereny placów manewrowych
Przeznaczenie dopuszczalne	- zielen urządzona, - obiekty małej architektury, - wiaty przystankowe, - ścieżki rowerowe, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- nakaz stosowania obiektów małej architektury o jednorodnej formie architektonicznej, - obsługa komunikacyjna z dróg istniejących, - w przypadku obsługi komunikacyjnej terenu parkingu przy ul. Kościelnej z drogi krajowej nr 46 – ul. Kościelnej, należy przebudować układ drogowy w tym rejonie, z uwzględnieniem realizacji zatoki i przystanków autobusowych, - nakaz zabezpieczenia podłoża pod parkingiem przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu.

§ 47. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **KS, ZP** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren parkingu dla obsługi cmentarza, - teren zieleni parkowej,
Przeznaczenie dopuszczalne	- obiekty małej architektury, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- nakaz stosowania obiektów małej architektury o jednorodnej formie architektonicznej, - obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi gminnej, - nakaz zabezpieczenia podłoża pod parkingiem przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu.

§ 48. 1. Parametry techniczne nowych dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

2. W obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się szerokości w liniach rozgraniczających mniejsze niż przewidują przepisy szczególne, pod warunkiem, że uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania,

3. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów; szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych,

4. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,

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

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

1. pokrycie w 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach nieruchomości na której planowana jest inwestycja,

2. 1 m.p./1 mieszkanie,

3. 2 m.p./1 działkę budowlaną, wliczając garaż,

4. 4 m.p./100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
5. 25 m.p./100 zatrudnionych w produkcji na 1 zmianę,
6. 1 m.p./pokój hotelowy.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 50.** W zakresie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się:

1. prowadzenie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie na warunkach określonych przez gestora sieci,

2. w przypadku konieczności zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ograniczających podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się korektę bądź zmianę przebiegu sieci, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci,

3. zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych na warunkach określonych przez dysponenta sieci po sprecyzowaniu przez inwestora - programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media z wykorzystaniem istniejących i projektowanych ujęć wód wglębnych zlokalizowanych na terenie gminy; w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,

4. w zakresie zaopatrzenia w ciepło wprowadza się wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, słonecznej lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania,

5. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych:

- 1) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych poprzez budowę kolektorów sanitarnych i odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Olsztynie-Odrzykoniu przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- 2) odprowadzenie ścieków przemysłowych na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków, potwierdzonych atestem szczelności i obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie na etapie realizacji zbiornika, z obowiązkowym wywozem ścieków do oczyszczalni wskazanej przez Urząd Gminy;
- 4) po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji,
- 5) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,

6. zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami szczególnymi i na warunkach określonych przez gestora sieci po sprecyzowaniu przez inwestora - szczegółowego programu do realizacji i wielkości zapotrzebowania na media. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uściślenie ich lokalizacji - w obrębie przedmiotowego terenu - nastąpi w rozwiązaniach technicznych;
- 2) utrzymuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 400 kV, 220 kV i 110 kV z dopuszczeniem ich remontów i modernizacji - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) przy realizacji zabudowy należy uwzględnić normatywne odległości od linii wysokiego i średniego napięcia; odległości te mogą zostać zmienione na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci,

7. zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazociągów średniego ciśnienia  $\varnothing$  200-50; rozbudowa sieci gazowej po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia,

8. zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci,

9. usuwanie odpadów:

- 1) wdrożenie segregacji odpadów u źródła, poprzez wyposażenie miejscowości w pojemniki na poszczególne rodzaje odpadów,
- 2) wywóz odpadów komunalnych na istniejące urządzone składowisko odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach,
- 3) unieszkodliwienie pozostałych odpadów stałych zgodnie z przepisami ustawy o odpadach,

§ 51. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **EE** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren urządzeń gospodarki elektroenergetycznej – istniejąca stacja energetyczna
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową;
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymanie, rozbudowa i modernizacja zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych i norm branżowych.

§ 52. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1WZ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren istniejącej stacji wodociągowej
Przeznaczenie dopuszczalne	- funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- remonty, rozbudowa i budowa obiektów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i normach branżowych,

§ 53. Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **2WZ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren ujęcia wody pitnej
Przeznaczenie dopuszczalne	- funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- remonty zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i normach branżowych, - eksploatacja i zabezpieczenia dostosowane do wymogów bezpośredniej strefy ochrony ujęcia wody pitnej zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych

§ 54. Dla terenów określonych na rysunku planu symbolami **TŁ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny bezobsługowych stacji bazowych telefonii komórkowej
Przeznaczenie dopuszczalne	- funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej, - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 55. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **NO** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny istniejącej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, - obiekty socjalne, - urządzenia i budynki związane z utylizacją ścieków, - pas zieleni o charakterze izolacyjno-ochronnym wzdłuż granic terenu
Przeznaczenie dopuszczalne	- funkcja uzupełniająca związana z obsługą funkcji podstawowej - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - komunikacja obsługująca
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją podstawową;
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymanie i rozbudowa zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych.

**Rozdział 8.****Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 56. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi podstawowe, - zielenie urządzone, - obiekty małej architektury, - place zabaw, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - wewnętrzna obsługa komunikacyjna i garaże,
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, oraz wszelkich stacji paliw, - magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5, - powierzchnia biologicznie czynna - min. 40%, - forma i gabaryty rozbudowywanego budynku zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - max wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe, - max powierzchnia pozamieszkaniowego programu usług 30%, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi lokalnej.

§ 57. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **IMN** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi podstawowe, usługi noclegowe i agroturystyczne - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw - magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg - obsługa komunikacyjna terenu w drugiej linii zabudowy z projektowanych dróg wewnętrznych oraz poprzez ustanowienie służebności przejazdu, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 60% - forma i gabaryty nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

§ 58. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2 MN** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw, - magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, - lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

Zasady i warunki zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych, dojazdów i dojazdów</li> <li>- funkcja garażowa i gospodarcza zintegrowana z budynkiem mieszkalnym</li> <li>- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,</li> <li>- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>- minimalna powierzchnia działek 1 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna szerokość działek 25 m,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,2,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna - min. 70%,</li> <li>- forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>
--	--

§ 59. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren zabudowy mieszkaniowej związanej z kultem religijnym,
Przeznaczenie dopuszczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi związane z obsługą kultu religijnego,</li> <li>- usługi turystyczne,</li> <li>- usługi kultury,</li> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
Wyklucza się	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację handlu, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, wszelkich stacji paliw oraz warsztatów powodujących zwiększenie ruchu samochodowego,</li> <li>- magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>- wtórny podział terenu,</li> <li>- lokalizację dodatkowych budynków o funkcji mieszkalnej;</li> <li>- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej i ochronie zamku,</li> <li>- rozbudowa istniejących budynków i wymiana kubatury ograniczona wyłącznie dla rozwoju funkcji podstawowej,</li> <li>- nakazuje się ograniczenie gabarytów nowej zabudowy do poziomu jednej kondygnacji naziemnej z poddaszem użytkowym, o wysokości od poziomu terenu do linii okapu podstawowego do 4,0 m,</li> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna - min. 80%,</li> <li>- wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych,</li> </ul>

§ 60. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MM** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej,
Przeznaczenie dopuszczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi podstawowe,</li> <li>- zabudowa rekreacyjna,</li> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej</li> </ul>
Wyklucza się	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację obiektów handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,</li> <li>- magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy bądź zmiany sposobu użytkowania,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg</li> <li>- obsługa komunikacyjna terenu w drugiej linii zabudowy z projektowanych dróg wewnętrznych oraz poprzez ustanowienie służebności przejazdu,</li> <li>- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna - min. 50%,</li> <li>- forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>
--	--

§ 61. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1MZ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego – dom zakonny
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - usługi kultu religijnego,
Wyklucza się	- wtórny podział terenu, - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb ewentualnej rozbudowy, - obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3, - powierzchnia biologicznie czynna - min. 60%, - forma i gabaryty rozbudowy budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, przy ograniczeniu wysokości ścian frontowych budynków do dwóch kondygnacji,

§ 62. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2MZ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego – dom zakonny - usługi kultu religijnego - usługi zdrowia i opieki socjalnej - usługi oświaty
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- wtórny podział terenu,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb ewentualnej rozbudowy, - obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - współczynnik intensywności zabudowy – max. 0,3, - powierzchnia biologicznie czynna - min. 60%, - forma i gabaryty rozbudowy budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, przy ograniczeniu wysokości ścian frontowych budynków do dwóch kondygnacji.

§ 63. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MZ, UK, ZL** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny budownictwa zamieszkania zbiorowego i usług kultu religijnego w zieleni leśnej – dom zakonny - niekubaturowe usługi rekreacji, sportu i turystyki
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- wtórny podział terenu,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb ewentualnej rozbudowy,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,</li> <li>- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,2,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna - min. 80%,</li> <li>- forma i gabaryty rozbudowy budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, przy ograniczeniu wysokości ścian frontowych budynków do dwóch kondygnacji.</li> </ul>
--	--

**§ 64.** Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1MN,U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- obiekty produkcyjne związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli,</li> <li>- usługi turystyczne,</li> </ul>
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację handlu hurtowego,</li> <li>- lokalizację przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> <li>- obsługa komunikacyjna terenu w drugiej linii zabudowy z projektowanych dróg wewnętrznych oraz poprzez ustanowienie służebności przejazdu,</li> <li>- forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> <li>- rozbudowa, nadbudowa i lokalizacja nowych obiektów budowlanych w strefach oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, po indywidualnym określeniu natężenia pola elektroenergetycznego i wyznaczeniu minimalnej, bezpiecznej odległości od skrajnego przewodu linii do projektowanego obiektu.</li> <li>- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna - min. 50%.</li> </ul>

**§ 65.** Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MN,U,KDX** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- przejazd bramowy, stanowiący wejście/wjazd na ciąg pieszo-jezdny,</li> </ul>
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację handlu hurtowego,</li> <li>- lokalizację przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>- magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,</li> <li>- obsługa komunikacyjna terenu w drugiej linii zabudowy poprzez projektowany wjazd bramowy i projektowany ciąg pieszo-jezdny, o szerokości min. 4,0 m,</li> <li>- forma i gabaryty nowo projektowanych budynków zgodnie z § 15 niniejszej uchwały,</li> <li>- usytuowanie wjazdu bramowego w północno-zachodnim narożniku działki,</li> <li>- obowiązująca linia zabudowy wzdłuż wschodniej pierzei rynku zgodnie</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>z oznaczeniem na rysunku planu,</li> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż projektowanego ciągu pieszo-jezdnego – 2,0 m od linii rozgraniczającej ten ciąg,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 2,0.</li> </ul>
--	--

§ 66. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2MN,U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi komercyjne wzbogacające funkcję podstawową - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, - magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, - lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, - lokalizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej, - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - funkcja garażowa i gospodarcza zintegrowana z budynkiem mieszkalnym, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4, - powierzchnia biologicznie czynna - min. 50%, - forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

§ 67. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MN,RM,U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, - obiekty usługowe i agroturystyka – w tym obiekty obsługi ruchu turystycznego, stadnina, klub jeździecki
Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa gospodarcza i garaże związane z obsługą funkcji podstawowej - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- wtórny podział terenu, - lokalizację dodatkowych budynków o funkcji mieszkalnej; - nadbudowę istniejących obiektów, - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie dla rozwoju funkcji agroturystycznej, - obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,2, - powierzchnia biologicznie czynna - min. 70%, - forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, w tym: przebudowa, rozbudowa i budowa nowych obiektów ograniczona do poziomu jednej kondygnacji z ograniczeniem wysokości do 4.0 m od poziomu terenu do linii okapu, z dachem symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 25°.

§ 68. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **MN,U, ZL** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w zieleni leśnej - handel i rzemiosło, - usługi turystyczne - hotele, motele, - wbudowane usługi handlu i gastronomii,
--------------------------	---

Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - obiekty produkcyjne związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli,
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, kompleksów garaży, - lokalizację przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej, - wtórny podział terenu, - magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, - lokalizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, - obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - współczynnik intensywności zabudowy – max 0,3, - powierzchnia biologicznie czynna - min. 70%, - forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

§ 69. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **A,U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren usług administracji, - tereny zabudowy usługowej,
Przeznaczenie dopuszczalne	- handel, gastronomia, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - zieleń urządzona,
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m <sup>2</sup> , obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymanie istniejących obiektów z możliwością zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym, - obsługa komunikacyjna terenu z dróg istniejących, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 30% - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz obowiązującej linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały i oznaczeniami na rysunku planu, - forma i gabaryty nowoprojektowanych i przebudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

§ 70. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **U,MN** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- zabudowa usługowa - uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Przeznaczenie dopuszczalne	- handel, gastronomia, - obsługa funkcji turystycznej - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - zieleń urządzona,
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m <sup>2</sup> , obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, - magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna terenu z dróg istniejących, - zachowanie istniejących linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,6, - powierzchnia biologicznie czynna - min. 30%, - forma i gabaryty projektowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

§ 71. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zabudowy usługowej przy ul. Zamkowej
Przeznaczenie dopuszczalne	- handel, gastronomia, usługi hotelarskie, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, - zieleń urządzona,
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, - magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, - lokalizację wszelkich obiektów na zapleczu terenu z wyjątkiem obiektów tymczasowych niezbędnych w trakcie budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- <sup>1)</sup> obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, w sposób bezpośredni lub pośredni, - obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,0 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% - wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, - maksymalna wysokość budynków do 9,0 m w kalenicy, - pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 i § 6 niniejszej uchwały,

§ 72. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zabudowy usługowej przy ul. Zamkowej
Przeznaczenie dopuszczalne	- handel, gastronomia, - usługi kultury, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, - zieleń urządzona,
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, - magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu, - lokalizację wszelkich obiektów na zapleczu terenu z wyjątkiem obiektów tymczasowych niezbędnych w trakcie budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- <sup>2)</sup> obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, w sposób bezpośredni lub pośredni, - obowiązująca linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5 - powierzchnia biologicznie czynna - min. 30%, - maksymalna wysokość budynków do 6,0 m, - forma dachu do indywidualnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, - pozostałe ustalenia zgodnie z § 15 i § 6 niniejszej uchwały,

§ 73. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zabudowy usługowej
Przeznaczenie dopuszczalne	- handel, gastronomia, - usługi hotelarskie, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, - zieleń urządzona,
Wyklucza się	- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych, - magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem

<sup>1)</sup> w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr XII/109/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016r. poz. 1235)

<sup>2)</sup> w brzmieniu ustalonym przez § 2 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr XII/109/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016r. poz. 1235)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z dróg istniejących,</li> <li>- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały i oznaczeniami na rysunku planu,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,0,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna - min. 10%,</li> <li>- forma i gabaryty projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z § 6 i § 15 niniejszej uchwały.</li> </ul>

§ 74. Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zabudowy usługowej dla obsługi funkcji mieszkaniowej
Przeznaczenie dopuszczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, gastronomia,</li> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej,</li> <li>- zieleni urządzona,</li> </ul>
Wyklucza się	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,</li> <li>- magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> <li>- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,</li> </ul>
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych,</li> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z dróg istniejących,</li> <li>- zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna - min. 40%,</li> <li>- forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,</li> </ul>

§ 75. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **5U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny o funkcji usługowej – targowisko gminne
Przeznaczenie dopuszczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,</li> <li>- obiekty małej architektury,</li> <li>- zieleni urządzona,</li> <li>- urządzenia związane z obsługą higieniczno-sanitarną</li> </ul>
Wyklucza się	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizację obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury,</li> <li>- magazynowanie złomu żelaznego w tym złomowania wraz z sortowaniem i wstępnym przerobem złomu,</li> </ul>
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,

§ 76. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **UKR** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny usług kultu religijnego – teren projektowanej kaplicy cmentarnej
Przeznaczenie dopuszczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</li> <li>- zieleni urządzona,</li> </ul>
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej drogi lokalnej IKD(L)</li> <li>- obiekt parterowy, integralnie związany z terenem cmentarza, stylowo nawiązujący do istniejącego kościoła parafialnego,</li> </ul>

§ 77. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **IUO** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny usług oświaty,
Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi związane z obsługą funkcji podstawowej, - usługi sportu i rekreacji, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; - zielenie urządzona, - parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,
Wyklucza się	- lokalizację zabudowy mieszkaniowej, - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4, - powierzchnia biologicznie czynna - min. 60%, - forma projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych, - wysokość linii okapu od poziomu terenu – max. 9,0 m z wyjątkiem obiektów sportowych,

§ 78. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny usług oświaty, - tereny usług zdrowia i opieki socjalnej, - turystyka i wypoczynek,
Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi sportu i rekreacji, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - zielenie urządzona,
Wyklucza się	- lokalizację zabudowy mieszkaniowej, - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb lokalizacji nowej zabudowy oraz niezbędnych dojazdów, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3, - powierzchnia biologicznie czynna - min 60%, - forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

§ 79. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **US,UT,WZ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny usług sportu, rekreacji i zdrowia, - zespół basenów kąpielowych, - ujęcie wody geotermalnej do zasilania basenów,
Przeznaczenie dopuszczalne	- obiekty kubaturowe dla obsługi funkcji podstawowej, - urządzenia sportowo-rekreacyjne, - zielenie urządzona, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi dojazdowej, - powierzchnia biologicznie czynna - min 70%, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3.

§ 80. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **UO,US** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny usług oświaty – gimnazjum,
--------------------------	-------------------------------------

	- tereny usług sportu i rekreacji,
Przeznaczenie dopuszczalne	- zieleni urządzona, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg, - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, usuwanie drzew ograniczone do ilości niezbędnej dla lokalizacji budynków i ich obsługi, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4, - powierzchnia biologicznie czynna - min. 50%, - wysokość zabudowy do 3-ch kondygnacji naziemnych, - wysokość linii okapu od poziomu terenu – max 9,0 m z wyjątkiem obiektów sportowych,

§ 81. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny usług kultury – gminny ośrodek kultury,
Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi związane z obsługą funkcji podstawowej,
Wyklucza się	- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę w tym zmianę elewacji budynku,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymanie istniejących gabarytów i formy budynku, przy zachowaniu ustaleń przepisów rozdziału IV - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,

§ 82. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2UK** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny usług kultury – projektowany amfiteatr,
Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi związane z obsługą funkcji podstawowej, - zieleni urządzona - obiekty małej architektury,
Wyklucza się	- lokalizację nowych obiektów kubaturowych,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- teren podlegający zagospodarowaniu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu sporządzony dla całego obszaru oznaczonego na rysunku planu - zgodnie z dalszymi ustaleniami planu, - obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej zamku, - realizacja obiektu w formie urządzenia terenowego z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu, - obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowany ciąg pieszo-jezdny, - dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku dla obsługi funkcji podstawowej oraz na zasadach określonych w § 15, - wymóg uzyskania stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania i zamierzenia w obrębie terenu.

§ 83. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **3UK, UT** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny usług kultury, - tereny usług turystyczno-wypoczynkowych,
Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi związane z funkcją podstawową, - zieleni urządzona, - obiekty małej architektury, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,

§ 84. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **4UK** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny niekubaturowych usług kultury – kamieniołom Kielniki, - skansen - ścieżka dydaktyczna
Przeznaczenie dopuszczalne	- utwardzone dojścia i place umożliwiające ekspozycję terenu,
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, - eksploatację wapieni, - zmiany ukształtowania terenu, - składowanie na terenie działki surowców, materiałów, odpadów, opakowań.
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- teren podlegający zagospodarowaniu w oparciu o projekt zagospodarowania terenu sporządzony dla całego obszaru oznaczonego na rysunku planu - zgodnie z dalszymi ustaleniami planu, - obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań pełnej ekspozycji terenu, - obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowaną drogę wewnętrzną,

§ 85. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **UZ** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej,
Przeznaczenie dopuszczalne	- usługi związane z obsługą funkcji podstawowej, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; - zieleń urządzona, - obiekty małej architektury, - parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,
Wyklucza się	- lokalizację obiektów tymczasowych,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do potrzeb lokalizacji nowej zabudowy oraz niezbędnych dojść i dojazdów, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3, - powierzchnia biologicznie czynna min 50%, - forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

§ 86. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **IUT** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych - urządzenia turystyki i wypoczynku,
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; - wewnętrzna obsługa komunikacyjna, - lokalizacja funkcji administracyjnej i funkcji mieszkaniowej związanych z obsługą funkcji podstawowej, - zieleń urządzona, - parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,
Wyklucza się	- wtórny podział terenu, - lokalizację zabudowy mieszkaniowej,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3, - powierzchnia biologicznie czynna min 50%, - forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

**§ 87.** Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2UT** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zabudowy usług turystyczno-wypoczynkowych, - urządzenia sportu i turystyki, - agroturystyka (stadnina, klub jeździecki),
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - wewnętrzna obsługa komunikacyjna, - lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej, - lokalizacja budynków gospodarczych i garaży dla obsługi funkcji podstawowej - zieleni urządzona, - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej związana z obsługą funkcji podstawowej - parkingi dla obsługi funkcji podstawowej,
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,5, - powierzchnia biologicznie czynna 10%, - wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, - pozostałe ustalenia odnośnie formy i gabarytów nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowania w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

**§ 88.** Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **P,S** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej, - obiekty o funkcji mieszkaniowej w przypadkach uzasadnionych potrzebą budowy mieszkania dla właściciela, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - lokalizacja zieleni urządzonej i izolacyjnej,
Wyklucza się	- budowę i użytkowania obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - max. powierzchnia zabudowy działki – 40%, - dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie w stopniu pozwalającym na zachowanie 30% powierzchni biologicznie czynnej, - forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały.

**§ 89.** Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1P,U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny wielofunkcyjne: produkcyjno-usługowe
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - lokalizacja zieleni urządzonej i izolacyjnej
Wyklucza się	- budowę i użytkowanie obiektów o funkcji mieszkaniowej, - lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy – max. 0,4,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna - min. 30%,</li> <li>- forma i gabaryty nowo projektowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, w tym wysokość zabudowy: 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym,</li> </ul>
--	---

§ 90. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **2P,U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny wielofunkcyjne: produkcyjno-usługowe - usługi turystyczne,
Przeznaczenie dopuszczalne	- handel, gastronomia, - lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej, - lokale mieszkaniowe w przypadkach uzasadnionych potrzebą budowy mieszkania dla właściciela, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, - lokalizacja zieleni urządzonej i izolacyjnej
Wyklucza się	- budowę i użytkowanie obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg - zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VI niniejszej uchwały, - max. powierzchnia zabudowy działki – 40%, - dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie w stopniu pozwalającym na zachowanie 30% powierzchni biologicznie czynnej, - forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały,

§ 91. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZL,UT** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren niekubaturowych usług turystyczno-wypoczynkowych,
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - obiekty małej architektury, - obiekty o charakterze tymczasowym dla obsługi funkcji podstawowej,
Wyklucza się	- usuwanie istniejącego drzewostanu, - lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, poza obiektami małej architektury,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg.

§ 92. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- lasy
Przeznaczenie dopuszczalne	- dojazdy nie wydzielone, - urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- gospodarka z uwzględnieniem położenia w Parku Krajobrazowym, - zasady zagospodarowania w oparciu o plan urządzenia lasu,

§ 93. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZLI** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- dolesienia
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- zasady zagospodarowania w oparciu o plan urządzenia lasu, oraz zgodnie uwarunkowaniami wynikającymi z przepisów szczególnych,

§ 94. Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **ZK/RO** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny upraw ogrodniczych objęte ochroną krajobrazu
Przeznaczenie	- lokalizacja urządzeń sportu i rekreacji,

dopuszczalne	- lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej zamku, - obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego KDX

§ 95. Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **ZK/ZP** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zieleni o charakterze krajobrazowym, pełniące funkcję izolacji między wzgórzem zamkowym a istniejącą zabudową,
Przeznaczenie dopuszczalne	- utrzymanie istniejących zakrzewień i zadrzewień śródpolnych,
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, - zalesianie terenu
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obowiązuje bezwzględny nakaz podporządkowania wszelkich działań ekspozycji przestrzennej zamku, - zaleca się sporządzenie projektu zieleni dla całego obszaru określonego powyższymi ustaleniami

§ 96. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZK** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny otwarte o unikalnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych, - zalesianie i zadrzewianie terenów,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymanie istniejącego użytkowania terenu.

§ 97. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZK/IM** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny otwarte objęte ochroną krajobrazu kulturowego z możliwością lokalizacji imprez masowych,
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja obiektów tymczasowych związanych wyłącznie z obsługą imprez masowych (na czas ich trwania),
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych poza określonymi w przeznaczeniu dopuszczalnym,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymanie istniejącego użytkowania terenu, - organizacja imprez masowych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych.

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

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zieleni urządzonej
Przeznaczenie dopuszczalne	- urządzenia rekreacji, rozrywki i kultury fizycznej, - obiekty małej architektury, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 80 %

§ 99. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny zieleni izolacyjnej - ścieżka rowerowa,
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
Wyklucza się	- lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych, - wprowadzanie gatunków drzew i krzewów obcych dla tego środowiska,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- zieleń izolacyjna o zwartym pokroju - niska, szerokość: 4,5 m - szerokość ścieżki rowerowej: 2,0 m

- szerokość chodnika: 1,5 m
-----------------------------

§ 100. Dla terenu cmentarza określonego na rysunku planu symbolem **2ZC** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- teren cmentarza - obiekty związane z funkcją podstawową - zieleń wysoka i niska
Przeznaczenie dopuszczalne	- obiekty małej architektury, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
Wyklucza się	- wprowadzanie gatunków drzew i krzewów obcych dla tego środowiska, - w strefie oddziaływania od cmentarza: - lokalizację usług związanych z handlem artykułami spożywczymi, - lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej - lokalizację zakładów produkcyjnych i przechowujących artykuły żywnościowe, - lokalizację zakładów żywienia zbiorowego - lokalizację studni służących do poboru wód dla celów komunalnych i potrzeb gospodarczych
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi, - obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg,

§ 101. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny rolnicze – pola uprawne, łąki i pastwiska - tereny upraw ogrodnich
Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - lokalizacja dojazdów do pól, - prowadzenie ciągów spacerowych i tras rowerowych, - zabudowa służąca produkcji rolnej, ogrodniczej i hodowlanej,
Wyklucza się	- nieuzasadnioną likwidację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, - zabudowę obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki do 20%, - dopuszczalna zabudowa działki i jej utwardzenie w stopniu pozwalającym na zachowanie 60% powierzchni biologicznie czynnej, - forma i gabaryty budynków zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, - obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia rozbudowa, nadbudowa i lokalizacja nowych obiektów budowlanych, po indywidualnym określeniu natężenia pola elektroenergetycznego i wyznaczeniu minimalnej bezpiecznej odległości od skrajnego przewodu linii do projektowanego obiektu.

§ 102. Dla terenów rolniczych określonych na rysunku planu symbolem **2 R** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zakazem zabudowy,
Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną, - prowadzenie ciągów spacerowych i tras rowerowych,
Wyklucza się	- lokalizację wszelkiej zabudowy kubaturowej, - niszczenie, usuwanie i zmianę elementów naturalnych, w tym rzeźby terenu, - grodzenie terenów otwartych, - nieuzasadnioną likwidację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych

§ 103. Dla terenów określonych na rysunku planu symbolem **3R** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe	- tereny rekreacji otwartej
Przeznaczenie dopuszczalne	- place zabaw, pole golfowe, - terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne

	- obiekty małej architektury, pod warunkiem że są związane z funkcją podstawową, - ścieżki rowerowe, - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji
Wyklucza się	- lokalizację obiektów kubaturowych z wyłączeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, - zalesianie terenu
Zasady i warunki zagospodarowania terenu	- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg

### **Rozdział 9.**

#### **Warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

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

§ 105. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

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

§ 106. 1. Minimalne szerokości działek dla nowej zabudowy:

- 1) dla zabudowy bliźniaczej 14,0 m,
- 2) w obrębie przestrzeni rynku w nawiązaniu do istniejących własności, zgodnie z ustaleniami rozdziału II
- 3) dla zabudowy wolnostojącej 20,0 m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 18,0 m

2. Minimalne wielkości działek dla nowej zabudowy:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy zwartej - pierzeja rynku 600 m<sup>2</sup>,
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1200 m<sup>2</sup>,
- 4) dla zabudowy zagrodowej 2500 m<sup>2</sup>,
- 5) plan nie limituje powierzchni działek istniejących.

3. Dla zabudowy usługowej i produkcyjnej powierzchnia działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni izolacyjnej.

4. Dla nowej zabudowy na terenach leśnych minimalna powierzchnia działek 1 500 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działek 25,0 m.

### **Rozdział 10.**

#### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu**

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

**§ 108.** 1. Obiekty istniejące niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przepis ust. 1 nie dotyczy budynków gospodarczych zlokalizowanych bez wymaganych zezwoleń.

#### **Rozdział 11.**

##### **Określenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu**

**§ 109.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36. ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty przez Wójta Gminy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego w wysokości 30% dla wszystkich nowoprojektowanych funkcji.

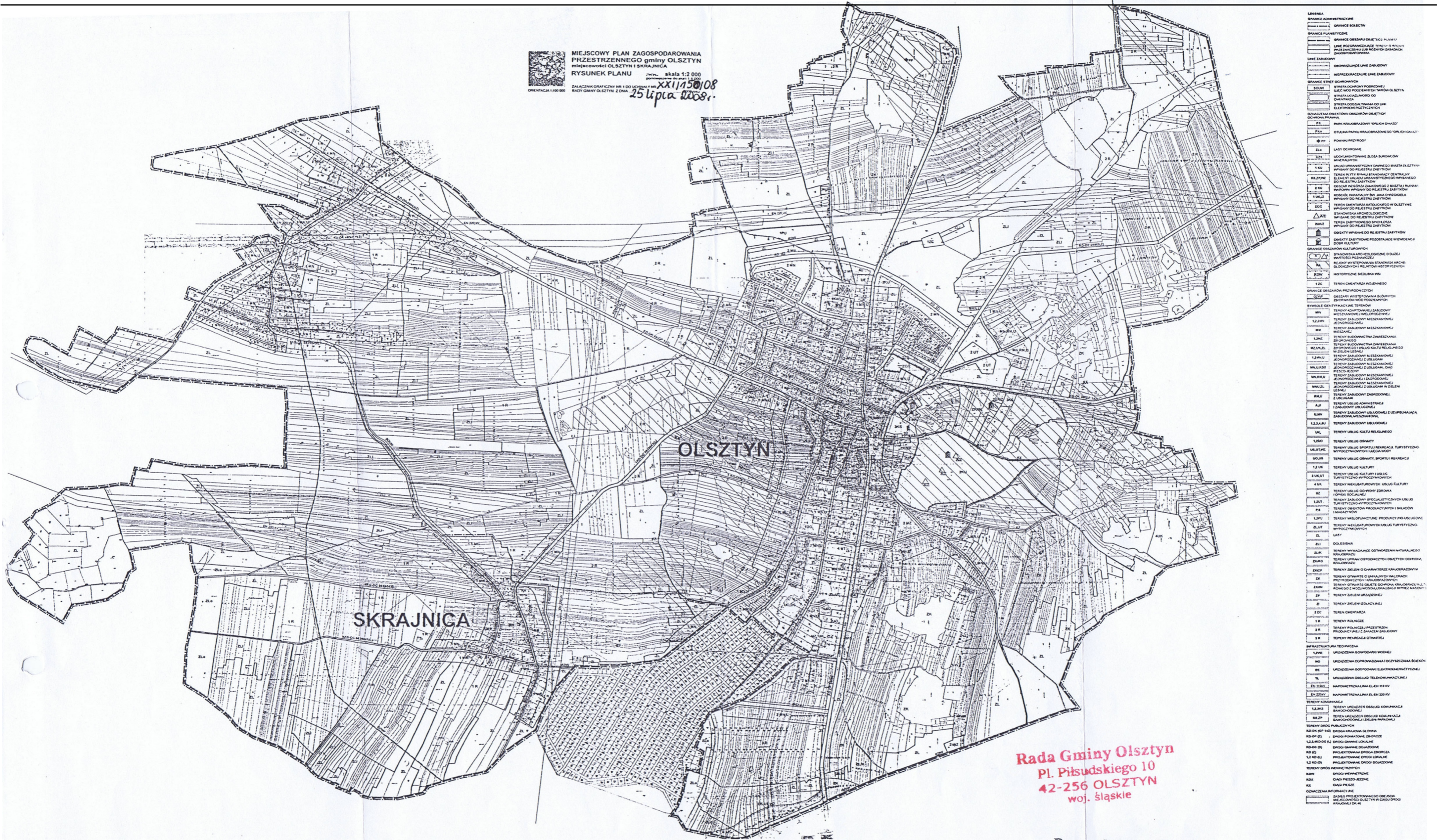
#### **Rozdział 12.**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 110.** Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały tracą moc ustalenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonych Uchwałą Rady Gminy w Olsztynie Nr 180/XXVII/2001 z dnia 28 grudnia 2001, Nr 214/XXXII/2002 z dnia 22 sierpnia 2002 roku, Nr IV/23/2003 z dnia 21 lutego 2003 roku i Nr VI/55/2003 z dnia 30 maja 2003 roku.

**§ 111.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

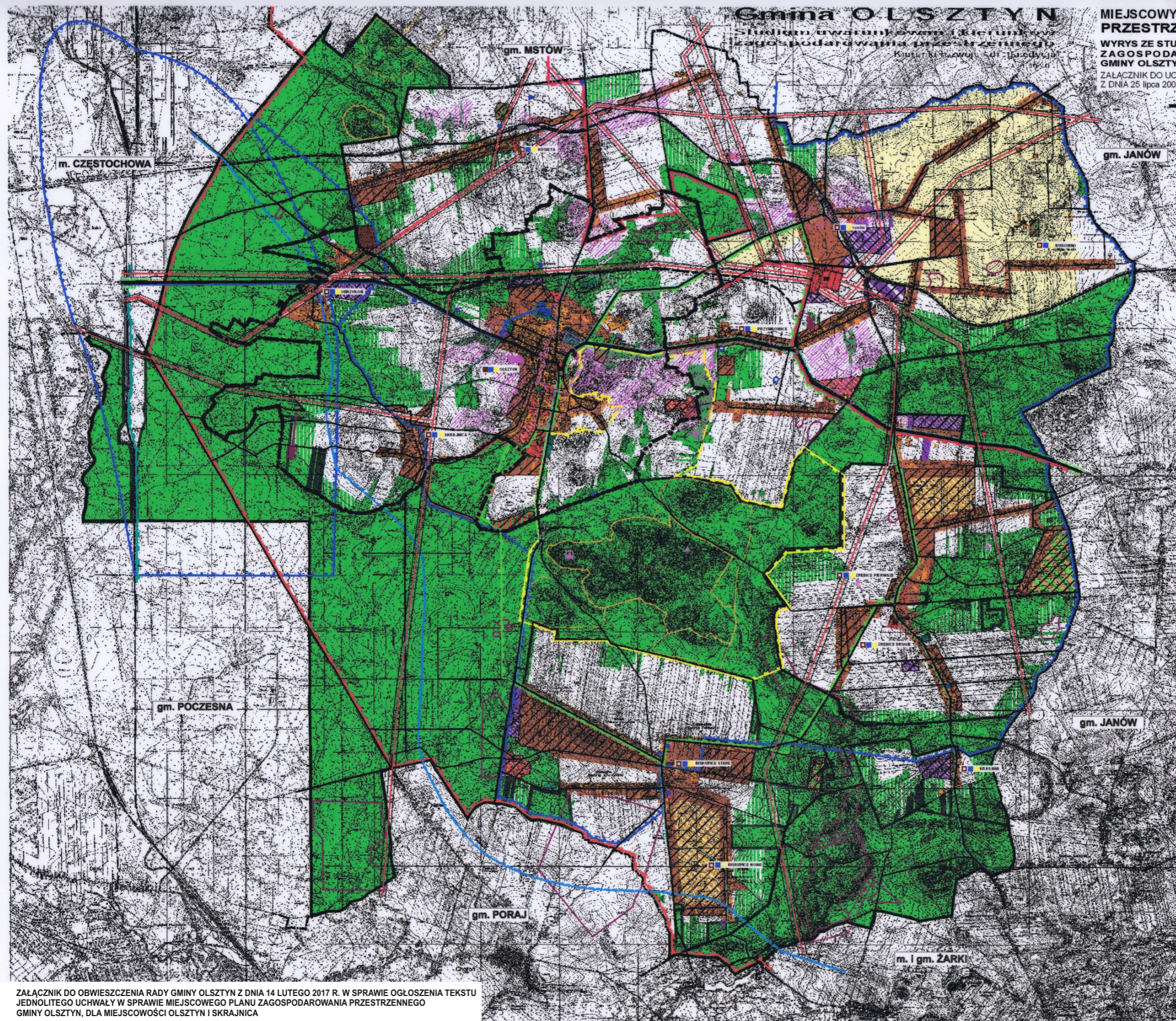
**§ 112.** Niniejsza Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



Rada Gminy Olsztyn  
 Pl. Piłsudskiego 10  
 42-256 OLSZTYN  
 woj. śląskie

Przewodniczący Rady  
*Tomasz Konieczny*

ZALĄCZNIK DO OBWIESZCZENIA RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 14 LUTEGO 2017 R. W SPRAWIE OGŁOSZENIA TEKSTU JEDNOLITEGO UCHWAŁY W SPRAWIE MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN, DLA MIEJSCOWOŚCI OLSZTYN I SKRAJNICA



**Gmina OLSZTYN**  
 Studium uwarunkowań i kierunków  
 zagospodarowania przestrzennego  
 Kierownik: Andrzej Janusz

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO gminy OLSZTYN**  
 WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY OLSZTYN  
 SKALA ok 1 : 50 000  
 ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXII/150/08 R. ADY GMINY OLSZTYN  
 Z DNIA 25 lipca 2008 roku

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**LEGENDA**

- Stacja:
  - miasto
  - główny
  - miasto i ładów państwowych
- STREFA POLITYCZNEJ PRZESTRZENI
  - STREFA I - TERENY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNA
  - Obszary ostatecznej ochrony prawną wytykające z ochrony środowiska przyrodniczego:
    - rezerwy przyrody
    - Zespół Jurajskich Parków Krajobrazowych w tym:
      - park krajobrazowy "Orlich Gniazd"
      - skłania parków krajobrazowych
      - lasy ochronne
      - strefy ochronne od cmentarzy
      - ulokowane na obszarach sukcesów naturalnych
      - obszary górnicze
      - strefy górnicze
      - strefy ochronne od ujęć wód wapiennych
  - Wynikające z ochrony dóbr kultury:
    - obszary i obszary wpisane do rejestru zabytków
- STREFA II - TERENY WSKAZANE DO OBLIECIA OCHRONY
  - Obszary i obszary wskazane do objęcia ochroną prawną wytykające z ochrony środowiska przyrodniczego:
    - rezerwy przyrody
    - Jurajski Park Narodowy - og. sprzeżony (obszary rezerwy)
    - Jurajski Park Narodowy - og. przepływy Gminy
    - strefy przyrodniczo-krajobrazowe
    - obszary wytykane do OWP
  - Wynikające z czoł. dziedzictwa kulturowego:
    - obszary i obszary wpisane do ochrony
    - przyrodniczy park kulturowy
    - ekspozycyjne stanowiska archeologiczne
    - obszary historyczne i rezerwy wytykane do OWP
    - obszary historyczno-archeologiczne
    - obszary historyczno-archeologiczne
- STREFA III - CENTRUM HISTORICZNOŚCI (MIASTO)
  - centrum miejscowości górniczej
- STREFA IV - TERENY ZABUDOWY WIEDZKOWEJ I USŁUGOWEJ
  - obszary:
    - w formie budowlanego inwestycyjnego
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
- STREFA V - TERENY ZABUDOWY WIEDZKOWEJ
  - obszary:
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
- STREFA VI - TERENY IDEALNOŚCI GOSPODARCZEJ
  - obszary:
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
- STREFA VII - TERENY ROLNE
  - obszary:
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
- STREFA VIII - TERENY LASÓW I ZIELENI URZĄDZONY
  - obszary:
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
- PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - obszary:
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - obszary:
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMBINAKCI
  - obszary:
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne
    - obszary inwestycyjne

Przewodniczący Rady  
 Janusz Kofalczyński

ZAŁĄCZNIK DO OBWIESZCZENIA RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 14 LUTEGO 2017 R. W SPRAWIE OGŁOSZENIA TEKSTU JEDNOLITEGO UCHWAŁY W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN, DLA MIEJSCOWOŚCI OLSZTYN I SKRAJNICA