



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 listopada 2024 r.

Poz. 7822

### UCHWAŁA NR IV/37/24 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE

z dnia 12 listopada 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie ul. Karłowatej Sosny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2024.1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

#### **Rada Miejska w Olsztynie**

po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn,

#### **uchwała, co następuje:**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie ulicy Karłowatej Sosny.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 0,19 ha, zlokalizowany w województwie śląskim, w powiecie częstochowskim, w rejonie ul. Karłowatej Sosny w Olsztynie.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie ul. Karłowatej Sosny, opracowany w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych – stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr VII/89/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 8 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie ulicy Karłowatej Sosny.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonej elementy obiektu budowlanego;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zajętej przez budynki (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych) do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiaty, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5.1. Do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaliczają się następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) teren zabudowy usług turystycznych;
- 5) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu miejscowego stanowią treść informacyjną.

§ 6. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**DZIAŁ II.****Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UT;
- 2) teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 8. Linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

**Rozdział 2.****Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 9. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wyższych niż 2,2 m.

§ 10. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem szyldów.

§ 11. Dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach.

§ 12. Ustala się maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldu wynoszącą do 2,0 m<sup>2</sup>.

§ 13. Dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

**Rozdział 3.****Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 14. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 15. 1. Ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny – z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

**Rozdział 4.****Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 18. Ustala się nakaz wykończenia elewacji budynku z wykorzystaniem naturalnych kolorów materiałów – kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury i terakoty.

§ 19. Ustala się pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki – czerwieni, brązu i szarości.

**Rozdział 5.****Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 20. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

§ 21. Na terenie zabudowy usług turystycznych, oznaczonym na rysunku planu symbolem UT:

- 1) ustala się realizację jednego budynku usługowego związanego funkcjonalnie z turystyką i rekreacją na każdej działce budowlanej;
- 2) zakazuje się realizacji budynków z częścią przeznaczoną dla handlu, o powierzchni sprzedaży powyżej 60,0 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się realizację jednego budynku towarzyszącego, związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu na każdej działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się realizację budowli, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu o wysokości do 8,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 22. Dla budynku usługowego, realizowanego na terenie oznaczonym symbolem UT ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,0 m;
- 2) powierzchnia zabudowy do 100,0 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 23. Dla budynku towarzyszącego, realizowanego na terenie oznaczonym symbolem UT ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) powierzchnia zabudowy do 50,0 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 4) dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem UT ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,12.

§ 25. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem UT ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 2,5%;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 7,5%.

§ 26. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem UT ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%.

§ 27. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynku usługowym.

1. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UT ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 30. 1. Teren objęty planem miejscowym jest położony w granicach Parku Krajobrazowym Orlich Gniazd oraz w obszarze Natura 2000 Ostoja Olsztyńsko-Mirowska.

2. Ustala się nakaz uwzględniania ograniczeń wynikających z faktu położenia w obszarze, o którym mowa w ust. 1.

### **Rozdział 7.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 31. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UT powierzchnia nowo powstałej działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo powstałej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

### **Rozdział 8.**

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

§ 32. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej i projektowanej drogi publicznej.

§ 33. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszcza się realizację zjazdów.

§ 34. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ciepło do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**Rozdział 9.**  
**Stawki procentowe**

§ 35. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe**

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olsztyn.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Olsztynie

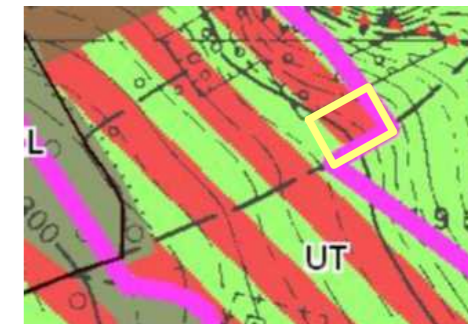
**Katarzyna Kulińska-Pluta**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/37/24  
 Rady Miejskiej w Olsztynie  
 z dnia 12 listopada 2024 r.



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn w rejonie ul Karłowatej Sosny






Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
 zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn



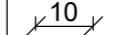
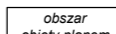
Teren objęty planem miejscowym

## OZNACZENIA:

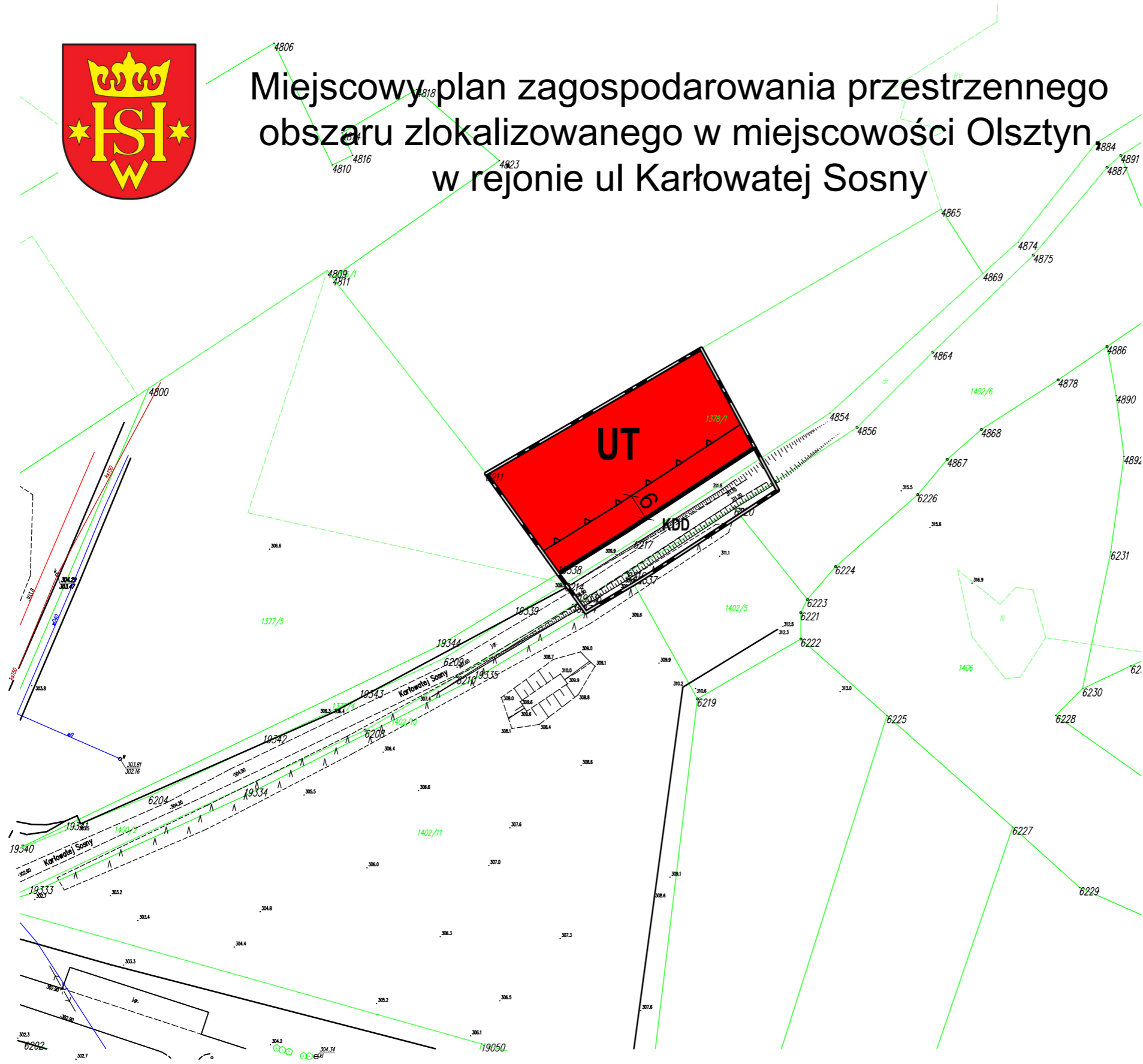
### USTALENIA PLANU

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  **UT** Teren zabudowy usług turystycznych
-  **KDD** Teren drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej

### TREŚĆ INFORMACYJNA PLANU

-  **10** Wymiary [m]
-  **obszar objęty planem** Park Krajobrazowy Orlich Gniazd  
Obszar Natura 2000 Ostoja Olsztyńsko-Mirowska

Skala 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/37/24  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 12 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie ul. Karłowatej Sosny**

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie ul. Karłowatej Sosny został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.07.2024 r. do 09.08.2024 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 09.08.2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji publicznej nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 26.08.2024 r. włącznie, do Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska w Olsztynie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/37/24  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 12 listopada 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130) Rada Miejskiej w Olsztynie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/37/24

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 12 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**