

**UCHWAŁA NR II/10/10
RADY GMINY OLSZTYN**

z dnia 20 grudnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla
miejscowości Kusięta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn oraz wobec braku zgłoszonych uwag do projektu planu

Rada Gminy Olsztyn uchwala

zmianę planu zagospodarowania gminy Olsztyn dla miejscowości Kusięta.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1 - Ustalenia wstępne.

Rozdział 2 - Ustalenia dotyczące obszaru planu.

Rozdział 3 - Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 4 - Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania.

Rozdział 5 - Ustalenia końcowe.

**Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1.

1. Granicę obszaru planu wyznaczono na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik graficzny do uchwały Nr XXXIV/267/09 z dnia 24 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania gminy Olsztyn dla miejscowości Kusięta.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 2.
3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
 - 1) symbole literowe i cyfrowe - literowe identyfikujące tereny, w których część literowa oznacza przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
 - c) ZL - teren lasu,
 - d) KDD- teren drogi dojazdowej,
 - e) KX - teren komunikacji,
 - f) E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
 - g) K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna,
 - 4) granica obszaru planu.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.
5. W obszarze objętym planem nie ustala się wymagań dla:
- 1) dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - 2) przestrzeni publicznych,
 - 3) terenów górniczych,
 - 4) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 5) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - 8) granic obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 9) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
 - 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - 11) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- gdyż nie występują przesłanki do określenia wymagań w tym zakresie.

§ 2.

Pojęcia o specyficznym dla niniejszej uchwały znaczeniu, używane w dalszych przepisach, należy rozumieć jak niżej:

- 1) przeznaczenie podstawowe - przeważający (tj. stanowiący co najmniej 55% powierzchni) sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako uzupełniające i dopuszczalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - uzupełniający (tj. stanowiący do 45% powierzchni) sposób zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) teren - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym, przy czym funkcja uzupełniająca nie może być realizowana przed funkcją podstawową;
- 4) usługi – handel detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych; działalność usługowa wspomagająca transport; działalność pocztowa i kurierska; działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią; informacja i komunikacja; działalność finansowa i ubezpieczeniowa; działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; działalność profesjonalna, naukowa i techniczna; działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca; administracja publiczna; zabezpieczenia społeczne; edukacja; opieka zdrowotna i pomoc społeczna; działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją; pozostała działalność usługowa (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, usługi pogrzebowe, itp.); do usług nie zalicza się: sprzedaży paliw (stacji paliw), handlu odpadami i złomem; wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, ciepło; dostaw wody, gospodarowania ściekami i odpadami;
- 5) garaż wolnostojący - budynek garażowy wyodrębniony konstrukcyjnie zawierający do dwóch stanowisk;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - linia której nie może przekroczyć żaden punkt rzutu budynku;
- 7) powierzchnia zabudowy (wskaźnik) - wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE OBSZARU PLANU**

§ 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zmiana zagospodarowania działki budowlanej lub terenu w obszarze objętym planem wymaga łącznego spełnienia:
 - 1) ustaleń ogólnych dotyczących obszaru planu, zawartych w rozdziale 2,
 - 2) ustaleń dotyczących obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, zawartych w rozdziale 3 - jeżeli dotyczą danej działki budowlanej lub terenu,
 - 3) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania - zawartych w rozdziale 4.
2. Obowiązuje - zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalna linia zabudowy. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektu infrastruktury technicznej – kanalizacji.
3. Dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.
4. Forma i gabaryty nowoprojektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki powinny być kształtowane w nawiązaniu do cech krajobrazu lokalnego.
5. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
6. Zakazuje się wykonywania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, tworzyw sztucznych i blach.
7. Zakazuje się stosowania na elewacjach: blachy falistej, trapezowej i sidingu.
8. Działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, powinna być odseparowana pasem zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej lub ogrodzeniem oraz innymi metodami i środkami ograniczającymi uciążliwość do granicy działki.
9. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy określonych dla danego terenu.
10. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu mogą występować, o ile nie są wykluczone w pozostałych przepisach niniejszej uchwały:
 - 1) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - 2) ogólnodostępne ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe,
 - 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska, w tym ochrony przed hałasem,
 - 4) zielen izolacyjna i urządzona,
 - 5) obiekty małej architektury.

§ 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii.
2. Terenami chronionymi przed hałasem są tereny MN - przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
3. Gospodarkę ściekową należy prowadzić w systemie rozdzielczym; zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi.

4. Indywidualne źródła ciepła oparte na spalaniu paliw stałych powinny spełniać kryteria energetyczno – emisyjne na znak bezpieczeństwa ekologicznego klasy „A”.

§ 5.

Zasady scaleń i podziałów nieruchomości; stawki procentowe

1. Dopuszcza się możliwość scaleń lub podziałów nieruchomości, o ile nie powoduje to naruszenia innych przepisów niniejszej uchwały.
2. Nakazane przepisami niniejszej uchwały minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontu działek dotyczą wyłącznie działek wydzielonych po wejściu w życie przepisów wprowadzonych niniejszą uchwałą. Sytuowanie nowych budynków na działkach wydzielonych przed wejściem w życie przepisów wprowadzonych niniejszą uchwałą i mniejszych od wymaganych jest możliwe pod warunkiem utrzymania wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy wskazanych w przepisach niniejszej uchwały.
3. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:
 - 1) w wysokości 30% dla terenu oznaczonego symbolem MN,
 - 2) dla pozostałych terenów odstępuje się od ustalenia stawki.

§ 6.

Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu.
2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podlegającej rozbudowie oraz przebudowie stosownie do potrzeb.
3. Odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych i wód opadowych poprzez planowaną kanalizację sanitarną grawitacyjną i tłoczną. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosownie 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. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych do kanalizacji.
4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów, podlegającej rozbudowie oraz przebudowie stosownie do potrzeb. Szerokość stref lub odległości podstawowych, powinna być zgodna z przepisami, według których gazociągi zostały wybudowane. Zmniejszenie szerokości strefy możliwe jest po uzyskaniu zgody operatora sieci gazowej.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dla nowych źródeł ciepła nie dopuszcza się stosowania systemów opartych o spalanie paliw w urządzeniach o średniorocznej sprawności energetycznej poniżej 80%.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, podlegającej rozbudowie oraz przebudowie w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, stosownie do potrzeb.
7. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozdział 3.
**USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA
PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

§ 7.

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”. Obowiązują zakazy ustalone w Rozporządzeniu Wojewody Śląskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.
2. Obszar planu w całości położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Mirów – Olsztyn”. W strefie zabrania się:
 - 1) wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do ziemi i wód powierzchniowych,
 - 2) rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych,
 - 3) składowania odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - 4) lokalizowania podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną, przemysłową i usługową oraz ferm chowu zwierząt nie spełniających wymogów ochrony środowiska.

Rozdział 4.
**USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW I ZASAD ICH
ZAGOSPODAROWANIA**

§ 8.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - usługowej MN ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, garaże,
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 3; zasady ochrony środowiska i przyrody określa § 4; zasady scaleń i podziałów nieruchomości określa § 5,
 - 4) wielkość i rozmiary działki - minimum 600 m², szerokość frontu co najmniej 18,0 m; kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80 stopni,
 - 5) powierzchnia zabudowy - do 30%,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50%,
 - 7) wysokość zabudowy - budynki mieszkalne jednorodzinne do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja może być poddaszem użytkowym; budynki usługowe, produkcyjne i magazynowe do 7 m,
 - 8) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych oryginalnych rozwiązań w zakresie kształtowania bryły budynku z zachowaniem spójności w ramach planowanej inwestycji z możliwością realizacji dachów płaskich, przy czym w przypadku stosowania dachów spadzistych kąty nachylenia połaci dachowych nie większe niż 45° (z wyłączeniem elementów wykraczających poza główną konstrukcję dachu takich jak: lukarny, daszki wejściowe itp.) krytych dachówką lub materiałami do niej podobnymi,
 - 9) liczba miejsc postojowych (wliczając w to miejsca w garażach):
 - a) dla budynku mieszkaniowego jednorodzinne nie mniej niż 1,5 miejsca postojowe /mieszkanie (wliczając w to miejsca w garażu),
 - b) usługi wymagają miejsc postojowych zaspokajających potrzeby parkingowe klientów i personelu, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe /30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - 10) infrastruktura techniczna - zasilanie w media komunalne z systemów miejskich, wymagane podłączenia do kanalizacji sanitarnej; zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 6.

§ 9.

Tereny zieleni

1. Dla terenów zieleni izolacyjnej **1ZI - 2ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej - energetyki,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 3; zasady ochrony środowiska i przyrody określa § 4; zasady scaleń i podziałów nieruchomości określa § 5,
- 4) wielkość i rozmiary działki - nie określa się,
- 5) powierzchnia zabudowy - nie określa się,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 80%,
- 7) wysokość zabudowy - nie określa się,
- 8) gabaryty zabudowy - nie określa się,
- 9) liczba miejsc postojowych - nie określa się,
- 10) infrastruktura techniczna - zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 6.

2. Dla terenu lasu **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – las,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - związane z przeznaczeniem podstawowym,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 3; zasady ochrony środowiska i przyrody określa § 4; zasady scaleń i podziałów nieruchomości określa § 5,
- 4) wielkość i rozmiary działki - nie określa się,
- 5) powierzchnia zabudowy - nie określa się,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - nie określa się,
- 7) wysokość zabudowy - nie określa się,
- 8) gabaryty zabudowy - nie określa się,
- 9) liczba miejsc postojowych - nie określa się,
- 10) infrastruktura techniczna - zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 6.

§ 10.

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dla terenu drogi dojazdowej **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

2. Dla terenu komunikacji **KX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, plac do zawracania,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe.

3. Dla terenu urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki **E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – związane z przeznaczeniem podstawowym,

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 3; zasady ochrony środowiska i przyrody określa § 4; zasady scaleń i podziałów nieruchomości określa § 5,
 - 4) wielkość i rozmiary działki - nie określa się; szerokości frontu i kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie określa się,
 - 5) powierzchnia zabudowy - nie określa się,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50%,
 - 7) wysokość zabudowy – nie przekraczająca wysokości istniejącego obiektu,
 - 8) gabaryty zabudowy - nie określa się,
 - 9) liczba miejsc postojowych - nie określa się,
 - 10) infrastruktura techniczna - zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 6.
4. Dla terenu urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja **K** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacja,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa § 3; zasady ochrony środowiska i przyrody określa § 4; zasady scaleń i podziałów nieruchomości określa § 5,
 - 4) wielkość i rozmiary działki - nie określa się; szerokości frontu i kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie określa się,
 - 5) powierzchnia zabudowy - nie określa się,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna - nie określa się,
 - 7) wysokość zabudowy - budynki do 4 m,
 - 8) gabaryty zabudowy - nie określa się,
 - 9) liczba miejsc postojowych - nie określa się,
 - 10) infrastruktura techniczna - zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa § 6.

Rozdział 5. USTALENIA KOŃCOWE

§ 11.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

Przewodniczący Rady
Gminy Olsztyn

Janusz Konieczny

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr II/10/10

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 20 grudnia 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Rysunek planu

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania dla zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Kusięta

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Kusięta ustala następujące inwestycje, należące do zadań własnych gminy:
 - realizacja kanalizacji sanitarnej,
 - realizacja drogi oznaczonej w planie symbolem KDD.
2. Sposób realizacji i finansowanie inwestycji wykazanych w pkt. 1:
 - a) realizacja inwestycji określonych w pkt. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2006 r. Nr 129 poz. 902 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu,
 - b) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w pkt. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.
3. Podstawą realizacji inwestycji wykazanej w pkt. 1 jest jej uwzględnienie w:
 - a) wieloletnim planie inwestycyjnym lub
 - b) innych planach (programach) wymaganych przepisami odrębnymi.
4. Przyjmuje się następujące zasady finansowania inwestycji wykazanych w pkt. 1:
 - a) finansowane będą ze środków własnych gminy,
 - b) dopuszcza się finansowanie z innych źródeł.