



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 października 2019 r.

Poz. 6983

UCHWAŁA NR VII/88/19 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 8 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Narcyzowej w miejscowości Olsztyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506 ze zm.¹⁾) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.),

Rada Gminy Olsztyn uchwala:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Narcyzowej w miejscowości Olsztyn, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że projekt nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, którego zmianę przyjęto Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z późn. zm.

§ 2. 1. Plan zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała, i część graficzną w formie rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, będącego integralną częścią uchwały.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

§ 3. 1. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr XII/110/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w gminie Olsztyn, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 7,5 ha.

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

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

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

¹⁾ Dz.U.2019.1309, Dz.U.2019.1696

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
 - a) **1 MN, 2 MN, 3 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1 MN/U, 2 MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) **ZU/ML** - teren zieleni z zabudową rekreacyjną,
 - d) **1 ZU, 2 ZU i 3 ZU** - tereny zieleni,
 - e) **1 KP/ZU, 2 KP/ZU** - tereny komunikacji i zieleni,
 - f) **R** – teren rolny niezabudowany,
 - g) tereny komunikacji:
 - **KD-L** - istniejąca droga publiczna (klasa techniczna - lokalna),
 - **KDW** – droga wewnętrzna,
 - **1 KDX, 2 KDX, 3 KDX** – ciągi piesze lub pieszo-jezdne;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) informacje o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach:
 - a) Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
 - b) obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
 - c) regionu wodnego Warty;
- 2) granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E);
- 3) trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 4) orientacyjne granice pasa technologicznego i oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 6) regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

§ 6. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu nie wyłączają stosowania przepisów odrębnych.

§ 7. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony graficznie oraz symbolem;
- 3) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określenie jednej lub kilku funkcji, charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu, które się wzajemnie wzbogacają, uzupełniają i mogą harmonijnie współistnieć;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział będzie przeważał w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z jego przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty niezbędne lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcję charakteryzującą sposób użytkowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych obiektów, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej; charakter usług może być zróżnicowany; do usług w rozumieniu planu, nie zalicza się w szczególności działalności o charakterze przemysłowym, produkcyjnym, magazynowym, jak również sprzedaży paliw (stacji paliw) oraz działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 8) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi infrastrukturalne względem funkcji mieszkaniowej; do usług podstawowych w rozumieniu planu zaliczają się w szczególności - handel detaliczny, opieka zdrowotna, opieka nad dziećmi, działalność w zakresie edukacji, działalność pocztowa, gastronomia, działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją, pozostałe drobne działalności usługowe (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, itp.); do usług podstawowych nie zaliczają się np. działalności w zakresie handlu pojazdami samochodowymi, motocyklami oraz częściami do nich, jak również sprzedaży hurtowej, myjni, stacji: obsługi, kontroli lub remontowych środków transportu, sprzętu budowlanego lub rolniczego;
- 9) **rzemiośle** - należy przez to rozumieć definicję rzemiosła zawartą w przepisach ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle (t.j. Dz.U.2018.1267) w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć:
 - a) budynek,
 - b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;
- 12) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii (bez przekroczenia wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny) przez:
 - a) elementy zabudowy takie jak np.: okapy, wejścia (zadaszenia, schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, windy, rampy i do nich podobne), o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

- b) obiekty infrastruktury technicznej, takie jak np. stacja transformatorowa,
 - c) obiekty budowlane, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, w szczególności zaś - parkingi i inne elementy komunikacyjne;
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2019.1065), a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższej położonego punktu dachu obiektu;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 17) **reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie** - należy przez to rozumieć definicje zawarte w art. 2 pkt 16 lit. a - d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2018.2204 ze zm.).

Rozdział 2.

Ustalenia odnoszące się do obszaru objętego planem

Oddział 1.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, parametrów, cech i wskaźników oraz zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi następujące tereny:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **1 MN, 2 MN i 3 MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone symbolami **1 MN/U, 2 MN/U**;
- 3) **teren zieleni z zabudową rekreacyjną**, oznaczony symbolem **ZU/ML**;
- 4) **tereny zieleni**, oznaczone symbolami **1 ZU, 2 ZU i 3 ZU**;
- 5) **tereny komunikacji i zieleni**, oznaczone symbolami **1 KP/ZU i 2 KP/ZU**;
- 6) **teren rolny niezabudowany**, oznaczony symbolem **R**;
- 7) **tereny komunikacji**:
 - a) **istniejąca droga publiczna** (klasa techniczna - **lokalna**), oznaczona symbolem **KD-L**,
 - b) **droga wewnętrzna**, oznaczona symbolem **KDW**,
 - c) **ciągi piesze lub pieszo-jezdne**, oznaczone symbolami **1 KDX, 2 KDX i 3 KDX**.

2. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2019.1186 ze zm.²⁾);
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

3. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz handlu w formie targowiska;

²⁾Dz.U.2019.1309, Dz.U.2019.1524, Dz.U.2019.2245, Dz.U.2019.1696, Dz.U.2019.1712

- 2) składowisk odpadów oraz działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 4) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2019.1396 ze zm.³⁾);
- 5) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2018.2081 ze zm.⁴⁾) wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN i 3 MN: budynki mieszkalne jednorodzinne.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN**:

- 1) usługi podstawowe;
- 2) usługi z zakresu turystyki i rekreacji, np. turystyczne obiekty noclegowe, miejsca i obiekty krótkotrwałego zakwaterowania.

3. Usługi w terenach **1 MN, 2 MN i 3 MN** dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące funkcji mieszkalnej na działkach budowlanych, które mają bezpośredni dostęp do drogi w terenie KD-L lub KDW, przy czym usługi podstawowe dopuszcza się wyłącznie w postaci lokalu lub lokali użytkowych zajmujących część budynku mieszkalnego.

4. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze i garażowe w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) elementy komunikacyjne, w tym m.in. ciągi komunikacyjne, parkingi itp.;
- 4) obiekty małej architektury; tereny zieleni; miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

5. W ramach przeznaczenia terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN** nie mieszczą się:

- 1) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składow, baz, itp.;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane, z wyjątkiem:
 - a) obiektów będących zapleczem budowy,
 - b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

6. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN** oraz intensywności ich wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 60%.

7. W zakresie kształtowania zabudowy terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) wzdłuż terenu KD-L, w odległości 11 m od linii rozgraniczającej ten teren,

³⁾Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1501, Dz.U.2019.1579, Dz.U.2019.1680, Dz.U.2019.1712

⁴⁾Dz.U.2018.1479, Dz.U.2019.630, Dz.U.2019.1501, Dz.U.2019.1589, Dz.U.2019.1712

- b) wzdłuż terenu KDW, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ten teren,
 - c) wzdłuż terenów 1 KDX, 2 KDX i 3 KDX, w odległości 5 m od linii rozgraniczających te tereny;
- 2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:
- a) gospodarczej i garażowej, o której mowa w ust. 4 pkt 1: nie więcej niż 3,5 m nad poziomem terenu,
 - b) pozostałej:
 - z dachem stromym: nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
 - z dachem płaskim: nie więcej niż 7 m nad poziomem terenu;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) gospodarczej i garażowej, o której mowa w ust. 4 pkt 1: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
 - b) pozostałej: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu;
- 4) geometria dachu zabudowy:
- a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45⁰,
 - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w przypadku, gdy działka budowlana ma nieregularny kształt, dopuszcza się kierunek głównej kalenicy dachu stromego obiektu prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa, granicy działki,
 - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 5) nad płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
- a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
 - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy).
8. Ustala się gabaryty obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu:
- 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
 - 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.
9. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów **1 MN, 2 MN i 3 MN**:
- 1) usytuowanie obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonej linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej w terenie KD-L;
 - 2) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
 - 3) usytuowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe itp.:
 - a) w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
 - b) dopuszcza się możliwość usytuowania obiektów poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2018.2068 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi;
 - 4) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi zapewniać realizację potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp. w obszarze, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;

- 5) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 6) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

§ 10. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami 1 MN/U i 2 MN/U:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) usługi podstawowe;
- 3) usługi z zakresu turystyki, rekreacji, wypoczynku, np. turystyczne obiekty noclegowe, miejsca i obiekty krótkotrwałego zakwaterowania.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów 1 MN/U i 2 MN/U:

- 1) usługi inne niż wymienione w ust. 1;
- 2) drobne działalności wytwórcze, np. rzemiosło.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenów 1 MN/U i 2 MN/U uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze i garażowe w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także towarzyszące innym funkcjom mieszczącym się w ramach przeznaczenia terenów;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu,
- 3) elementy komunikacyjne, w tym m.in. ciągi komunikacyjne, parkingi itp.;
- 4) obiekty małej architektury; tereny zieleni; miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, wypoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

4. Funkcje, o których mowa w ust. 2 w terenach 1 MN/U i 2 MN/U dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące funkcji mieszkalnej:

- 1) na działkach budowlanych, które mają bezpośredni dostęp do drogi w terenie KD-L;
- 2) w postaci:
 - a) lokali użytkowych zajmujących część budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów służących funkcjom, o których mowa w ust. 2, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 ustala się zasadę odseparowania działki użytkowanej dla funkcji, o których mowa w ust. 2 od graniczących z nią działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel jak zieleń izolacyjna; szerokość pasma zieleni o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m.

6. Ustala się wielkość powierzchni użytkowej budynku lub jego części służącej funkcji, o której mowa w ust. 2 pkt 2: nie więcej niż 200 m².

7. W ramach przeznaczenia terenów 1 MN/U i 2 MN/U nie mieszczą się:

- 1) zamierzenia budowlane mieszczące się w pojęciu usług i drobnych działalności wytwórczych w rozumieniu planu, które spowodowałyby zaliczenie przedsięwzięcia do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów, baz transportowych, budowlanych, sprzętowych, itp.;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane, z wyjątkiem:

- a) obiektów będących zapleczem budowy,
- b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

8. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów **1 MN/U** i **2 MN/U** oraz intensywności ich wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,3;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%.

9. W zakresie kształtowania zabudowy terenów **1 MN/U** i **2 MN/U** ustala się jej parametry i cechy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) wzdłuż terenu KD-L, w odległości 11 m od linii rozgraniczającej ten teren,
 - b) wzdłuż terenu KDW, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ten teren,
 - c) wzdłuż terenu 1 KP/ZU i 2 KP/ZU, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ten teren,
 - d) wzdłuż zachodniej granicy terenu 1 MN/U, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ten teren;
- 2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (lub gzymsu albo okapu) zabudowy:
 - a) gospodarczej i garażowej, o której mowa w ust. 3 pkt 1: nie więcej niż 3,5 m nad poziomem terenu,
 - b) pozostałej:
 - z dachem stromym: nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
 - z dachem płaskim: nie więcej niż 7 m nad poziomem terenu;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) gospodarczej i garażowej, o której mowa w ust. 3 pkt 1: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6 m nad poziomem terenu,
 - b) pozostałej: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m nad poziomem terenu;
- 4) geometria dachu zabudowy:
 - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45°,
 - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w przypadku, gdy działka budowlana ma nieregularny kształt, dopuszcza się kierunek głównej kalenicy dachu stromego obiektu prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa, granicy działki,
 - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 5) nad płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
 - a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
 - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy).

8. Ustala się gabaryty obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu:

- 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
- 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.

9. W odniesieniu do terenów **1 MN/U** i **2 MN/U** zastosowanie mają regulacje § 9 ust. 9.

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu zieleni z zabudową rekreacyjną, oznaczonego symbolem ZU/ML:

- 1) tereny zieleni urządzonej, niebędące celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu ZU/ML: obiekty służące rekreacji indywidualnej (w tym np. budynki letniskowe).

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu ZU/ML uzupełniają obiekty towarzyszące, takie jak np.:

- 1) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

4. W ramach przeznaczenia terenu ZU/ML nie mieszczą się w szczególności:

- 1) obiekty oraz zagospodarowanie terenu o charakterze składów, baz, itp.;
- 2) tymczasowe obiekty budowlane, z wyjątkiem:
 - a) obiektów będących zapleczem budowy,
 - b) obiektów sezonowych bądź okolicznościowych.

5. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu ZU/ML oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,15;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 15%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 70%.

6. W zakresie kształtowania zabudowy terenu ZU/ML ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: wzdłuż terenu KDW, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ten teren,
- 2) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m nad poziomem terenu,
- 3) geometria dachu zabudowy:
 - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż 45°,
 - b) układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu stromego względem frontu działki: prostopadły lub równoległy,
 - f) główna kalenica dachu, o którym mowa w lit. b, powinna pokrywać się z główną osią rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą;
- 4) nad płaszczyzną dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczanie:
 - a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
 - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy).

7. Ustala się gabaryty obiektów innych niż zabudowa w rozumieniu planu:

- 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
- 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.

8. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **ZU/ML**:

- 1) dopuszcza się możliwość usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, których przeznaczenie jest takie samo, oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy;
- 2) usytuowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe itp.:
 - a) w sposób zapewniający dostęp z pasa drogowego,
 - b) dopuszcza się możliwość usytuowania obiektów poza wyznaczoną linią zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 3) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi zapewniać realizację potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp. w obszarze, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 5) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie terenów zieleni, oznaczonych symbolami 1 ZU, 2 ZU i 3 ZU:

- 1) tereny zieleni urządzonej, niebędące celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 ZU, 2 ZU i 3 ZU** mogą uzupełniać:

- 1) elementy komunikacyjne, urządzenia budowlane, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabaw, odpoczynku, rekreacji, uprawiania sportu itp.

3. Ustala się, że poza obiektami należącymi do kategorii wyszczególnionych w ust. 2 pkt 2, w ramach przeznaczenia terenów **1 ZU, 2 ZU i 3 ZU** nie mieści się zabudowa.

4. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 90%, z zachowaniem leśnego charakteru terenów zieleni (w szczególności - drzewostanu).

5. Ustala się gabaryty obiektów:

- 1) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
- 2) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.

6. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenów **1 ZU, 2 ZU i 3 ZU**: ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie w formie nasadzeń zieleni.

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenów komunikacji i zieleni, oznaczonych symbolami 1 KP/ZU i 2 KP/ZU:

- 1) parking dla pojazdów samochodowych lub rowerów;
- 2) ciągi i inne elementy komunikacyjne;
- 3) tereny zieleni urządzonej, niebędące celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) tereny zieleni nieurządzonej.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenów **1 KP/ZU i 2 KP/ZU** uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi są w szczególności:

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

3) miejsca, urządzenia i obiekty służące do zabawy, odpoczynku, rekreacji, poprawie kondycji fizycznej itp. w tym – obiekty kwalifikujące się do zabudowy w rozumieniu planu.

3. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenów **1 KP/ZU** i **2 KP/ZU** nie mieszczą się tymczasowe obiekty budowlane.

4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenów **1 KP/ZU** i **2 KP/ZU** oraz intensywności ich wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01 - 0,15;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 15%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20%;

5. W zakresie kształtowania zabudowy terenów **1 KP/ZU** i **2 KP/ZU** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - wzdłuż drogi publicznej w terenie KD-L oraz drogi w terenie KDW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi teren KD-L i KDW, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 5 m;
- 3) geometria dachu zabudowy: kąt nachylenia połaci nie większy niż 45°;
- 4) gabaryty innych obiektów:
 - a) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu,
 - b) wysokość pozostałych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu.

6. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu rolnego niezabudowanego, oznaczonego symbolem **R:**

- 1) tereny rolne;
- 2) zieleń nieurządzona.

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia terenu **R** nie mieści się zabudowa oraz inne obiekty budowlane z wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 3.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **R** mogą uzupełniać:

- 1) elementy komunikacyjne;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 90%.

5. Ustala się gabaryty obiektów: wysokość obiektów nie większa niż 15 m nad poziomem terenu.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów komunikacji:

- 1) droga publiczna w terenie **KD-L**, klasy technicznej - lokalna;
- 2) w terenie **KDW** - droga wewnętrzna;
- 3) w terenach **1 KDX**, **2 KDX** i **3 KDX** - ciągi piesze lub pieszo-jezdne.

2. Ustala się, że przeznaczenie podstawowe terenów komunikacji uzupełniają obiekty towarzyszące, którymi w terenach komunikacji są w szczególności:

- 1) ciągi (np. ścieżki) rowerowe i piesze;
- 2) urządzenia budowlane oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej integralnie związane z obsługą terenu;
- 3) tereny zieleni.

3. Ustala się następujące szerokości **terenów komunikacji** w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem stanu istniejącego oraz przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi:

- 1) teren **KD-L** – 13-19,5 m;
- 2) teren **KDW** – 6-6,5 m;
- 3) teren **1 KDX** – 2,5-4 m.
- 4) tereny **2 KDX, 3 KDX** – 5 m.

4. Ustala się poszerzenie dróg w liniach rozgraniczających w rejonie skrzyżowań oraz zakończeń bez przejazdu, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się możliwość zachowania parametrów ciągów komunikacyjnych, które w stanie istniejącym nie spełniają wymogów przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi, w sytuacji gdy ich rozbudowa lub zmiana ich dotychczasowych parametrów jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona.

6. W granicach **terenów komunikacji** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w rozumieniu planu, za wyjątkiem obiektów takich jak wiata przystankowa, nośniki informacji inne niż obiekty służące ekspozycji reklam itp. w terenie KD-L;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów służących ekspozycji reklam;
- 3) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 15 m nad poziomem terenu, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

Oddział 2.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oraz szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ograniczeniami w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą:

- 1) całego obszaru objętego planem, a związane są z:
 - a) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
 - b) potrzebami ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (obszar „A”),
 - c) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
- 2) wschodniej części obszaru objętego planem i związane są z potrzebami ochrony obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E);
- 3) północno-zachodniej części obszaru objętego planem, w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (SN).

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) odnoszące się do całego obszaru objętego planem wynikają z:
 - a) Uchwały Nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2014 r. poz. 1763) w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2018.1614 ze zm.⁵⁾);
 - b) Rozporządzenia Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);

⁵⁾Dz.U.2018.2244, Dz.U.2018.2340, Dz.U.2019.1696

- c) Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2010 r. Nr 113 poz. 1818) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 25 marca 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2016 r. poz. 1879), w zakresie dotyczącym obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód,
- d) Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014 r., poz. 1974) oraz Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337).

3. Ochronie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Częstochowa (E) służą regulacje z zakresu przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także - zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

4. Zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie obszaru zlokalizowanego w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (SN), z uwzględnieniem § 17 pkt 6.

Oddział 3.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 17. Poza regulacjami w zakresie innych zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy, które służą również ochronie środowiska i przyrody ustala się:

- 1) oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
 - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej,
 - c) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej;
- 3) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem oraz postępowania ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U.2018.2268 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.
- 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który utrudnia spływ wód powierzchniowych, w szczególności – podmurówek ogrodzeń w formie pełnych ścian, itp.;
- 5) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych rozwiązań technicznych mających na celu unikanie lub ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i innych substancji wprowadzanych do powietrza, a także wykluczenie tzw. niskiej emisji;
- 6) nakaz zachowania odległości poszczególnych elementów inwestycji od napowietrznych linii elektroenergetycznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych i norm dotyczących sieci elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie potrzeb ochrony przed porażeniem, ochrony przeciwpożarowej, ochrony przed działaniem pola elektromagnetycznego;
- 7) sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U.2019.701 ze zm.⁶⁾) i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U.2018.1454 ze zm.⁷⁾), w szczególności – urządzenie miejsca do czasowego magazynowania (przetrzymania lub gromadzenia) odpadów;

⁶⁾ Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1592, Dz.U.2019.1579

⁷⁾ Dz.U.2018.1629, Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2019.1579

- 8) zachowanie wartościowego drzewostanu; dopuszcza się kompensację przyrodniczą;
- 9) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenów.

Oddział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 18. 1. Ustala się, że system komunikacyjny składa się z następujących części:

- 1) głównym elementem systemu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) jest odcinek ulicy Narcyzowej - istniejącej drogi publicznej (gminnej) klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 2) wewnętrzny system komunikacyjny współtworzą istniejące i projektowane drogi, którym przyporządkowuje się następującą klasyfikację:
 - a) droga wewnętrzna w terenie **KDW**,
 - b) ciąg pieszy lub pieszo-jezdny w terenie **1 KDX**, na przedłużeniu ulicy Jaśminowej,
 - c) połączenie ciągu komunikacyjnego w terenie **1 KDX** z drogą wewnętrzną w terenie **KDW** projektowanymi ciągami komunikacyjnymi **2 KDX** i **3 KDX**;
- 3) dopuszcza się elementy uzupełniające wewnętrzny system komunikacyjny, takie jak ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe oraz inne elementy komunikacji, których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

3. Ustala się powiązanie systemu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z zewnętrznym systemem komunikacyjnym, składającym się z odcinków dróg publicznych - ulicy Narcyzowej i Jaśminowej, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, z uwzględnieniem ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wraz z przepisami wykonawczymi.

4. Charakterystyczne parametry terenów komunikacji: zgodnie z § 15 uchwały.

5. Parametry ciągów komunikacyjnych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania.

6. W odniesieniu do ciągów komunikacyjnych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), ustala się:

- 1) przyjęcie rozwiązań, które zapewnią uniknięcie przeciwwspadków utrudniających lub uniemożliwiających ich odwodnienie;
- 2) zakończenie powinno umożliwiać nawracanie pojazdów samochodowych.

7. W zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się wymóg urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w ilości odpowiadającej 100% zapotrzebowania w zakresie parkowania, określonego przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce lub stanowisko do parkowania przypadające na:
 - a) 1 lokal mieszkalny,
 - b) 30 m² powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta lub powierzchni sprzedaży,
 - c) 1 stanowisko obsługi klienta (np. w gabinecie lekarskim, fryzjerskim, kosmetycznym, itp.),
 - d) 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) 4 osoby zakwaterowane,
 - f) 3 osoby zatrudnione na jedną zmianę;
- 2) w przypadku zbiegu wskaźników dotyczących tego samego rodzaju użytkowników należy przyjąć wskaźnik, który skutkuje określeniem większej ilości miejsc lub stanowisk do parkowania;
- 3) jeśli dla określonego rodzaju działalności wskaźnik miejsc do parkowania nie został określony, należy ilość miejsc lub stanowisk określać z zastosowaniem wskaźnika jak dla działalności o cechach zbliżonych do wymienionych;

4) uwzględnienie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także potrzeb w zakresie dostaw i zaopatrzenia.

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

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż.

Oddział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system infrastrukturalny) składa się z istniejących i projektowanych obiektów (przewodów, urządzeń i in.) powiązanych z zewnętrznym systemem infrastrukturalnym (poza granicami obszaru objętego planem).

2. Ustala się budowę, rozbudowę bądź przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, oraz sieci elektroenergetycznej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

4. W sytuacjach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne oraz przepisach z zakresu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dopuszcza się rozwiązania indywidualne z zastrzeżeniem § 16 uchwały; na obszarze objętym planem w szczególności obowiązują:

- 1) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 2) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) ograniczenie budowy nowych ujęć wody użytkowników innych niż Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. w Częstochowie, poza służącymi zwykłemu korzystaniu z wód.

5. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i zbiorowe rozwiązania techniczne, w tym dopuszcza się źródła wytwórcze energii elektrycznej.

6. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych, w tym ich przebudowy.

7. Ustala się zasadę trasowania obiektów liniowych infrastruktury technicznej pod ziemią, wzdłuż dróg i poza jezdnią.

8. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż zgodnie z ust. 7 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

Oddział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20. 1. Ustalenia planu stanowią podstawę do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami rozdziału 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 0,8 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 15° do 100°.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 21. Określa się stawkę procentową służącą do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów 1 MN, 2MN, 3 MN, 1 MN/U, 2 MN/U, ZU/ML oraz 1 ZU, 2 ZU i 3 ZU;

2) 0,01% dla pozostałych terenów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 23. Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

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

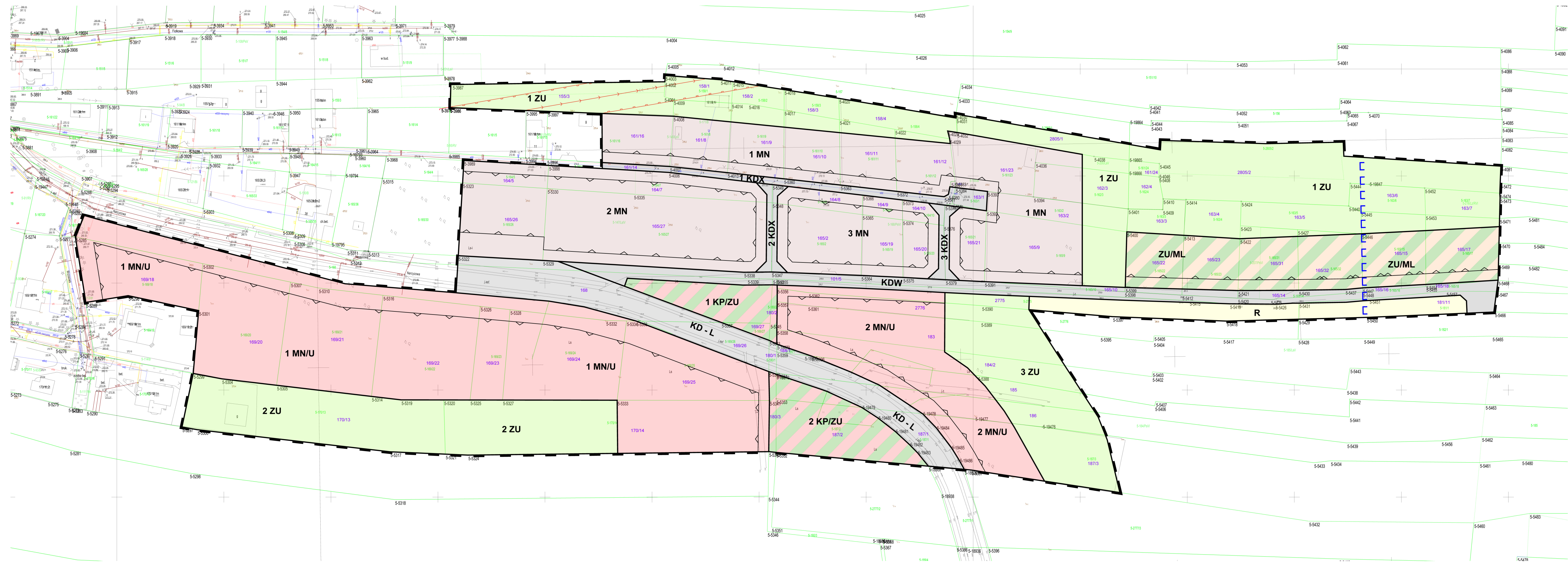
Przewodniczący Rady Gminy Olsztyn

Janusz Konieczny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W MIEJSCOWOŚCI OLSZTYN, W REJONIE ULICY NARCYZOWEJ

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1 000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VII/88/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 8 października 2019 roku



LEGENDA:

--- - granice obszaru objętego planem miejscowym

Ustalenia wyrażone graficznie na rysunku planu:

— - linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
▲▲ - nieprzekraczalne linie zabudowy

I. Oznaczenia graficzne oraz symbole literowe wraz z numerami porządkowymi terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:

- 1-3 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 1-2 MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

ZU/ML - teren zieleni z zabudową rekreacyjną

1-3 ZU - tereny zieleni

1-2 KP/ZU - tereny komunikacji i zieleni

R - teren rolny niezabudowany

KD-L - teren komunikacji - istniejąca droga publiczna (klasa techniczna - lokalna)

KDW - teren komunikacji - droga wewnętrzna

1-3 KDX - teren komunikacji - ciągi piesze lub pieszko-jezdne

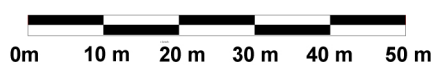
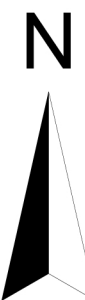
II. Oznaczenia o charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:

— - granica obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa E (GZWP nr 326)

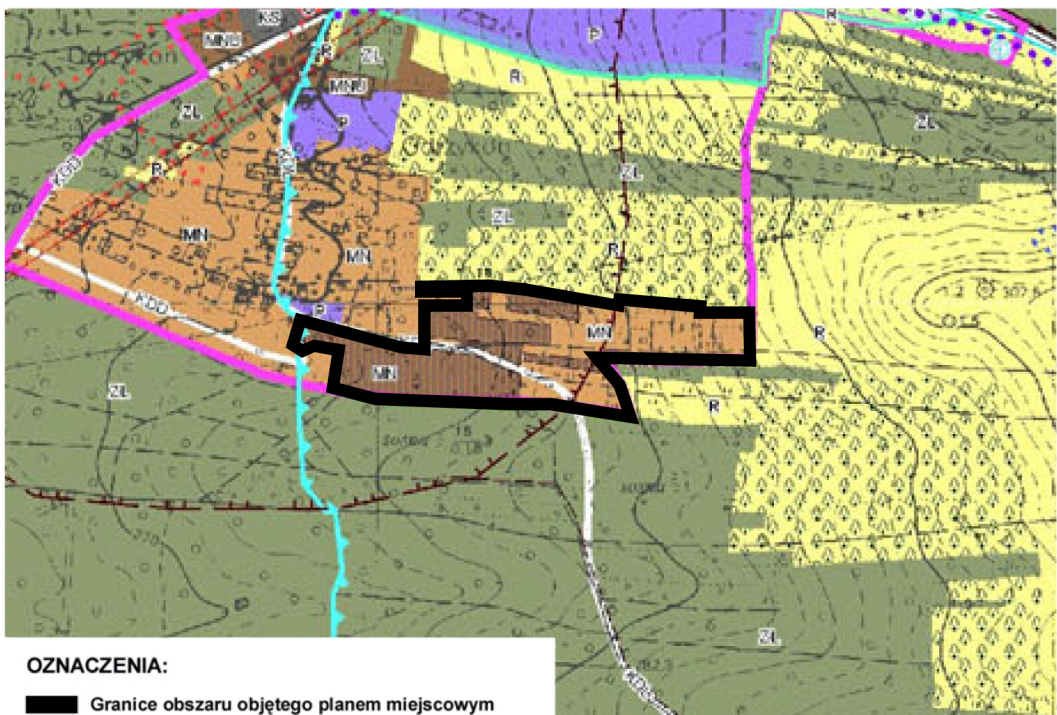
— - trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV

— - orientacyjne granice pasa technologicznego i oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) 15 kV

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNAZD", STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SROCKO-OLSZTYN" (OBSZAR A), REGIONU WODNEGO WARTY ORAZ FRAGMENTARYCZNIE W GRANICACH OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA E.



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



OZNACZENIA:

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- MNU/ML - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej
- MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej
- MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MZ - mieszalnictwo zabowe
- U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)
- UL - usługi w zieleni leśnej
- UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych
- PO - tereny obiektów produkcyjnych gospodarki odpadami
- R - tereny rolne, rolnicze
- ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych
- LS - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZU - orientacje
- WS - wody powierzchniowe
- KDOP, KDL, KDD (sąsiednie) - drogi publiczne
- KDOP, KDL - alternatywy
- KDX, KD - drogi pozostałe i place
- KP, KS - parkingi, stacje paliw
- KK - tereny kolejowe
- EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej

- niekorzystne warunki gruntowe poseszowania budynków
- niekorzystne warunki topograficzne

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- obiekty objęte ochroną na podstawie rejestru zabytków
- obiekty objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- obiekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- linia wysokiego napięcia 400 kV
- linia wysokiego napięcia 220 kV - planowane przebudowa na 400 kV
- linia wysokiego napięcia 220 kV
- linia wysokiego napięcia 110 kV
- pasy technologiczne linii wysokiego napięcia (220 kV / 400 kV)
- wodociąg magistralny
- ujęcia wód podziemnych

- kanalizacja sanitarium istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
- kanalizacja sanitarium planowana: grawitacyjna, tłoczna
- oczyszczalnia ścieków
- przebiegięć ścieków: istniejące, planowane
- obszar do objęcia systemem zaganianym (preferowany) lub indywidualnego odprowadzania ścieków
- obszar do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
- strefy szkieletu orientacji
- parkingi

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- obszary zalesień (preferowane)
- obszar Natura 2000 - Ostoja "Olsztynsko - Marowski"
- Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"
- otulina Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"
- rezerwat przyrody "Sokoła Góra", "Zielona Góra"
- użytek ekologiczny "Góry Towarnie"
- pomniki przyrody (pojedyncze drzewa, grupy drzew)

- obszary wymagające ociekatek
- obszary wymagające rehabilitacji
- obszary wymagające rekultywacji
- tereny zamknięte
- potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
- granica gminy

- obszar położony przy ulicy Długiej w Turawie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXV/284/14 z dnia 17 czerwca 2014 r.
- obszar położony na zapleczu wschodniej pierzi Ryku, w rejonie ul. Zamkowej i wzdłuż zamkowego objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 271 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.

- obszar położony przy ulicy Polubowej w Turawie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XIII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/88/19

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 8 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Narcyzowej w miejscowości Olsztyn, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.), Rada Gminy Olsztyn ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Narcyzowej w miejscowości Olsztyn, będą realizowane przez Gminę Olsztyn i finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn;
- 2) z innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.