



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 30 grudnia 2019 r.

Poz. 9215

## UCHWAŁA NR VIII/103/19 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 17 grudnia 2019 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej

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.<sup>1)</sup>) 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 miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, 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 1:1 000, będącego integralną częścią uchwały.

2. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. 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 3 do uchwały.

§ 3. 1. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z Uchwałą Nr XXV/282/18 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, przedstawione zostały na rysunku planu.

2. Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 1,3000 ha.

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

1) przepisów ogólnych;

---

<sup>1)</sup>Dz.U.2019.1309, Dz.U.2019.1696, Dz.U.2019.1815

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
  - a) **PSM** – teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
  - b) **SM** - teren zabudowy składowej i magazynowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) orientacyjne granice oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, w granicach obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn oraz regionu wodnego Warty.

§ 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 5) 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) **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;
- 7) **zabudowie** - należy przez to rozumieć:
- a) budynek,
  - b) inny obiekt budowlany, który charakteryzują cechy budynku, w szczególności takie jak - dach, parametr określający wielkość obiektu w rzucie na płaszczyznę poziomą, połączenie z gruntem, wykonanie z materiałów budowlanych, przystosowanie do przebywania ludzi, ochrony albo przechowywania przedmiotów;
- 8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **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) **PSM** – teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej;
- 2) **SM** - teren zabudowy składowej i magazynowej.

§ 9. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe **terenu zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej**, oznaczonego symbolem **PSM**: obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu **PSM**:

- 1) obiekty administracyjne;
- 2) funkcja mieszkalna w postaci:

- a) lokalu lub lokali mieszkalnych zajmujących część budynku o innej funkcji, zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- b) lokalizowania zarówno budynków mieszkalnych, jak i obiektów służących innym funkcjom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne kolizje różnych funkcji, np. odpowiednie kształtowanie terenów zieleni i innych elementów zagospodarowania terenu.

3. Ustala się, że przeznaczenie terenu **PSM** uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. niezbędne lub służące przeznaczeniu terenu określonego w ust. 1 i 2, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe itp.;
- 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) tereny zieleni o charakterze izolacyjnym, tereny zieleni urządzonej, obiekty małej architektury itp.

4. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **PSM** oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,3 - 0,8;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%.

5. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **PSM** ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: wzdłuż ulicy Narcyzowej, w odległości 11 m od linii rozgraniczających teren **PSM**,
  - 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 9 m;
  - 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
  - 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (np. gzymsu, okapu) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;
  - 5) geometria dachu zabudowy:
    - a) kąt nachylenia połaci: nie więcej niż  $45^{\circ}$ ,
    - 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;
  - 6) nad płaszczyznę 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).
  - 7) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.
6. 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.

7. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania terenu **PSM**:

- 1) wymóg odseparowania działki budowlanej w terenie PSM od strony graniczących bądź sąsiadujących działek budowlanych użytkowanych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielopiętrowym zespołem roślinności o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel; szerokość pasma zespołu roślinności o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m a jego skład i kombinacja gatunków - odpowiednia do ww. celu;
- 2) zasadę wizualnego przesłonięcia działki budowlanej w terenie PSM, ogrodzeniem i zielenią urządzoną wzdłuż ulicy Narcyzowej;
- 3) wymóg wykorzystania istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 4) zasadę usytuowania obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) dopuszczenie możliwości usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy, za wyjątkiem wspólnej granicy z działką budowlaną, której przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 6) wymóg zagospodarowania działki budowlanej w sposób zapewniający realizację w jej granicach potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.

**§ 10. 1.** Ustala się przeznaczenie **terenu zabudowy składowej i magazynowej**, oznaczonego symbolem **SM**: obiekty magazynowe i składowe.

2. Ustala się, że przeznaczenie terenu **SM** uzupełniają obiekty towarzyszące, tj. niezbędne lub służące przeznaczeniu terenu określonego w ust. 1, a którymi w rozumieniu planu są w szczególności:

- 1) budynki i obiekty gospodarcze, garażowe itp.;
- 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) tereny zieleni o charakterze izolacyjnym, tereny zieleni urządzonej, obiekty małej architektury itp.

3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu **SM** oraz intensywności jego wykorzystania ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,3 - 0,8;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy terenu **SM** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) wzdłuż ulicy Narcyzowej, w odległości 6 - 11 m od linii rozgraniczającej teren SM,
  - b) wzdłuż ulicy Irysovej, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren SM;
- 2) wysokość zabudowy mierzona w metrach nad poziomem terenu: 2,5 m - 9 m;
- 3) wysokość zabudowy mierzona w kondygnacjach nadziemnych: nie więcej niż 2 kondygnacje;
- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (np. gzymsu, okapu) mierzona w metrach nad poziomem terenu: nie więcej niż 6 m;
- 5) 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;
- 6) nad płaszczyznę dachów budynków, do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów, dopuszcza się umieszczenie:
- a) elementów takich jak: świetliki dachowe, panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
  - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy);
- 7) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

5. 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.

6. Ustala się dodatkowe zasady odnoszące się do terenu **SM**:

- 1) wymóg odseparowania działki budowlanej w terenie SM od strony graniczących bądź sąsiadujących działek budowlanych użytkowanych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielopiętrowym zespołem roślinności o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel; szerokość pasma zespołu roślinności o charakterze izolacyjnym nie może być mniejsza niż 4 m a jego skład i kombinacja gatunków - odpowiednia do ww. celu;
- 2) zasadę wizualnego przesłonięcia działki budowlanej w terenie SM, ogrodzeniem i zielenią urządzoną wzdłuż ulicy Narcyzowej i Irysowej;
- 3) wymóg wykorzystania istniejącego drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, do kształtowania kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni;
- 4) zasadę usytuowania obiektów gospodarczych, garażowych i do nich podobnych obiektów towarzyszących, w głębi działki budowlanej lub w taki sposób, aby nie tworzyły one wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) dopuszczenie możliwości usytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działek budowlanych oraz w odległości 1,5 m od takiej granicy, za wyjątkiem wspólnej granicy z działką budowlaną, której przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 6) wymóg zagospodarowania działki budowlanej w sposób zapewniający realizację w jej granicach potrzeb z zakresu obsługi komunikacyjnej takich jak parkowanie, dostawy, zaopatrzenie itp.

§ 11. 1. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów:

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

2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia, o którym mowa w § 9 i § 10, nie mieszczą się:

- 1) zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2019.1396 ze zm.);

- 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagające utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy;
- 3) działalności o charakterze przemysłowym;
- 4) działalności z zakresu gospodarki odpadami;
- 5) obiekty usługowe, w tym - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) obiekty tymczasowe, które nie są zapleczem budowy.

## **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**

#### **§ 12. 1. Ograniczenia w użytkowaniu dotyczą:**

- 1) całego obszaru objętego planem, a związane są z:
  - a) potrzebami ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
  - b) potrzebami ochrony obszaru „A” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
  - c) potrzebami ochrony wód regionu wodnego Warty;
- 2) północnej części obszaru objętego planem, w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

#### **2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) odnoszące się do całego obszaru objętego planem wynikają z:
  - a) 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);
  - b) 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.<sup>2)</sup>);
  - 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), 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 oraz Rozporządzenia nr 5/18 Wojewody Śląskiego z dnia 31 października 2018 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2018 r. poz. 6856);
  - 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 Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337);
- 2) zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie obszaru zlokalizowanego w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, z uwzględnieniem § 13 pkt 6.

<sup>2)</sup>Dz.U.2018.2244, Dz.U.2018.2340, Dz.U.2019.1696, Dz.U.2019.1815

### **Oddział 3. Zasady ochrony środowiska i przyrody**

**§ 13.** 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 wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:
  - a) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
  - b) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej,
  - c) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną 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 przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U.2018.2268 ze zm.);
- 4) zakaz zmiany ukształtowania oraz zagospodarowania i zabudowy terenu w sposób, który tworzy warunki utrudniające lub uniemożliwiające spływ wód powierzchniowych bądź odwodnienie terenu;
- 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.<sup>3)</sup>) i ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U.2019.2010);
- 8) nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.
- 9) zachowanie wartościowego drzewostanu; dopuszcza się kompensację przyrodniczą.

### **Oddział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji**

**§ 14. 1.** Ustala się, że system komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z dróg wewnętrznych oraz innych ciągów komunikacyjnych (np. ciągi piesze, pieszo-jezdne), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu terenów PSM i SM, o których mowa w § 9 ust. 3 i § 10 ust. 2, których tras nie wyznacza się na rysunku planu.

2. Głównymi elementami zewnętrznego systemu komunikacyjnego (poza granicami obszaru objętego planem) jest ulica Narcyzowa (droga publiczna klasy technicznej - lokalna) oraz ulica Irysowa (droga wewnętrzna).

3. Ustala się powiązanie systemu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z systemem zewnętrznym, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2018.2068 ze zm.) wraz z przepisami wykonawczymi.

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

---

<sup>3)</sup>Dz.U.2019.730, Dz.U.2019.1403, Dz.U.2018.1592, Dz.U.2019.1579



5. 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) 4 osoby zatrudnione na jedną zmianę,
  - b) 1 lokal mieszkalny;
- 2) 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.

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

- 1) parking terenowy;
- 2) garaż.

### **Oddział 5.**

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

§ 15. 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. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej, oraz sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci gazowej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami systemu zewnętrznego.

3. 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem § 12.

4. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania techniczne.

5. Dopuszcza się dostosowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych, w tym ich przebudowę.

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

7. Dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu w innych miejscach i w inny sposób niż zgodnie z ust. 6 z zastrzeżeniem, że nie ograniczy to możliwości realizacji, określonego w planie przeznaczenia terenu.

8. Ustala się zasadę usytuowania 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 wraz z przepisami wykonawczymi.

### **Oddział 6.**

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 0,4000 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° - 110°.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

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

- 1) 30% dla terenu SM;
- 2) 0,01% dla terenu PSM,

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 19. Wójt Gminy Olsztyn zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym planu do wglądu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2018.2081 ze zm.).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Konieczny**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W MIEJSCOWOŚCI OLSZTYN, W REJONIE SKRZYŻOWANIA ULIC NARCYZOWEJ I IRYSOWEJ

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VIII/103/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 grudnia 2019 roku

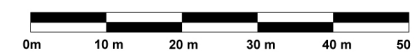
## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN, KTÓREGO ZMIANĘ PRZYJĘTO UCHWAŁĄ NR XV/141/2012 RADY GMINY OLSZTYN Z DNIA 28 CZERWCA 2012 R., Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI



**OZNACZENIA:**

<b>■ Granice obszaru objętego planem miejscowym</b>	
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW</b>	
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MZ - mieszkalnictwo zbiorowe
MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)
MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej	UL - usługi w zieleni leśnej
MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej	UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	P - tereny obiektów produkcyjnych
	PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami
	R - tereny obradne, rolnicze
	ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych
	ZL - lasy
	ZP - tereny zieleni urządzonej
	ZC - cmentarze
	WS - wody powierzchniowe
KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne	KDGP, KDL - alternatywy
KDX, KK - drogi pozostałe i place	KP, KS - parkingi, stacje paliw
KK - tereny kolejowe	EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej
<b>PRZEZNACZENIE TERENÓW (cont.)</b>	
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
MNUL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zieleni leśnej	MNL - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni leśnej
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	MZ - mieszkalnictwo zbiorowe
U - usługi (w tym oświaty, ochrony zdrowia, kultury)	UL - usługi w zieleni leśnej
UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji	P - tereny obiektów produkcyjnych
PO - tereny obiektów produkcyjnych i gospodarki odpadami	R - tereny obradne, rolnicze
ZK - tereny otwarte o dużych walorach krajobrazowych	ZL - lasy
ZP - tereny zieleni urządzonej	ZC - cmentarze
WS - wody powierzchniowe	KDGP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne
KDGP, KDL - alternatywy	KDX, KK - drogi pozostałe i place
KP, KS - parkingi, stacje paliw	KK - tereny kolejowe
EE, WZ, NO, TL - tereny infrastruktury technicznej	
<b>DZIEDZICTWO KULTUROWE</b>	
□ - 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	
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
— — — — — linie wysokiego napięcia 400 kV	— — — — — linie wysokiego napięcia 220 kV - planowana przebudowa na 400 kV
— — — — — linie wysokiego napięcia 220 kV	— — — — — linie wysokiego napięcia 110 kV
— — — — — pasy technologiczne linii wysokiego napięcia (220 kV i 400 kV)	— — — — — wodociągi magistralne
● - ujęcia wód podziemnych	— — — — — kanalizacja sanitarna istniejąca: grawitacyjna, tłoczna
— — — — — kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna, tłoczna	● - oczyszczalnia ścieków
— — — — — przepompownie ścieków: istniejące, planowane	— — — — — obszar do objęcia systemem zorganizowanego (preferowany) lub indywidualnego odprowadzenia ścieków
— — — — — obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz	
<b>POZOSTAŁE OZNACZENIA</b>	
— — — — — obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią	— — — — — strefy sanitarne cmentarzy
PI - parkingi	— — — — — trasa rowerowa planowana
— — — — — obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	— — — — — obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
— — — — — obszary wymagające przekształceń	— — — — — obszary wymagające rehabilitacji
— — — — — obszary wymagające rekultywacji	— — — — — tereny zamknięte
— — — — — potencjalna rezerwa terenu dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności	— — — — — granice gminy
— — — — — obszar położony przy ulicy Długiej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXXI/284/14 z dnia 17 czerwca 2014r.	— — — — — obszar położony na zapleczu wschodniej pierzei Ryńku, w rejonie ul. Zamkowej i wzgórza zamkowego, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr III / 27 / 15 z dnia 26 lutego 2015 r.
— — — — — obszar położony przy ulicy Południowej w Turowie, objęty zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XIII/126/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r.	
<b>ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE</b>	
— — — — — obszary zalesień (preferowane)	— — — — — obszar Nature 2000 - Ostoja "Olsztyńsko - Mirowska"
— — — — — Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"	— — — — — otulina Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"
— — — — — rezerwat przyrody: "Sokole Góry", "Zielona Góra"	— — — — — ujętek ekologiczny "Góry Towarne"
— — — — — pomniki przyrody (pojedyncze drzewa, grupy drzew)	— — — — — złoża kopalin: piaski i żelaz; wapienie
— — — — — teren górniczy Zaborze II	— — — — — obszar górniczy Zaborze II
— — — — — strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych	— — — — — niekorzystne warunki gruntowe podłożenia budynków
— — — — — niekorzystne warunki topoklimatyczne	
<b>LEGENDA:</b>	
— — — — — - granice obszaru objętego planem miejscowym	— — — — — - orientacyjne granice oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110kV)
— — — — — - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania	
— — — — — - nieprzekraczalne linie zabudowy	
<b>I. Oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:</b>	
PSM - teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej	
SM - teren zabudowy składowej i magazynowej	
<b>II. Pozostałe oznaczenia o charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:</b>	
— — — — — - orientacyjne granice oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110kV)	

**OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD", STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ "SROCKO-OLSZTYN" (OBSZAR A) ORAZ REGIONU WODNEGO WARTY.**



UWAGA: wykorzystana mapa topograficzna jest zdezaktualizowana i ma znaczenie wyłącznie orientacyjne, ustalenia studium uwzględniają mapę ewidencyjną

## Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/103/19

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 17 grudnia 2019 r.

**o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej**

§ 1. Rada Gminy Olsztyn, 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.), po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, postanawia o ich nieuwzględnieniu.

§ 2. Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Olsztyn, w rejonie skrzyżowania ulic Narcyzowej i Irysowej, wyłożonego do publicznego wglądu:

Nr	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej; oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi (streszczenie)	Odnosne ustalenia projektu planu miejscowego	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1	23.09.2019 r.	X	1) Propozycja zmiany regulacji § 9 ust. 6 pkt 2: „wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6 m npt.”	§ 9 ust. 6. 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.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	1) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w zakresie wysokości obiektów budowlanych innych niż zabudowa, w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Wprowadzenie ograniczenia w ww. zakresie wynika z obecnych wymogów prawnych co do zakresu regulacji planu miejscowego. Przyjęte rozwiązanie (do 15 m npt.) stanowi rozwiązanie kompromisowe, uwzględniające w uporządkowanych relacjach istotne uwarunkowania lokalne.
2	j.w.	x	2) Propozycja uzupełnienia regulacji § 9: „wyklucza się do zewnętrznego wykończenia zabudowy stosowania materiałów wykonanych z płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych”.	§ 9 ust. 5 pkt 7. dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	2) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w stosowaniu płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych do zewnętrznego wykończenia zabudowy w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Cel regulacji został osiągnięty poprzez zastosowanie rozwiązania § 9 ust. 5 pkt 7 projektu, uwzględniającego wymogi w zakresie zewnętrznego wykończenia zabudowy w rejonie lokalizacji obszaru opracowania.
3	j.w.	x	3) Propozycja uzupełnienia regulacji § 10: „wyklucza się do zewnętrznego wykończenia zabudowy stosowania materiałów wykonanych z płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych”.	§ 10 ust. 4 pkt 7. dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.	<b>uwaga nieuwzględniona</b>	3) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w stosowaniu płyt warstwowych, blach falistych i trapezowych do zewnętrznego wykończenia zabudowy w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Cel regulacji został osiągnięty poprzez zastosowanie rozwiązania § 10 ust. 4 pkt 7 projektu, uwzględniającego wymogi w zakresie zewnętrznego wykończenia zabudowy w rejonie lokalizacji obszaru opracowania.

4	j.w.	x	4) Propozycja zmiany regulacji § 10 ust. 5 pkt 2: „wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 6 m npt.”	§ 10 ust. 5. 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	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	4) Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w zakresie wysokości obiektów budowlanych innych niż zabudowa, w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Wprowadzenie ograniczenia w ww. zakresie wynika z obecnych wymogów prawnych co do zakresu regulacji planu miejscowego. Przyjęte rozwiązanie (do 15 m npt.) stanowi rozwiązanie kompromisowe, uwzględniające w uporządkowanych relacjach istotne uwarunkowania lokalne.
5	j.w.	x	5) Propozycja zmiany regulacji § 11 ust. 1 pkt 2: „uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów: (...) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, jeżeli przeznaczeniem podstawowym nie jest zabudowa mieszkaniowa jedno- lub wielorodzinna.”	§ 11.1. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenów: 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.); 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części; 3) uzbrojenie terenu, o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	5) Przeznaczeniem podstawowym żadnego z terenów w granicach opracowania nie jest zabudowa mieszkaniowa.
6	j.w.	x	6) Propozycja uzupełnienia regulacji § 11 ust. 2: „wyklucza się prowadzenie działalności w godzinach od 22.00 do 6.00 oraz w soboty, niedziele i święta, z uwagi na bliskość zwartej, jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej”.	§ 11.2. Ustala się, że w ramach przeznaczenia, o którym mowa w § 9 i § 10, nie mieszczą się: 1) zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.); 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagające utworzenia stref ochronnych, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy; 3) działalności o charakterze przemysłowym; 4) działalności z zakresu gospodarki odpadami; 5) obiekty usługowe, w tym - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> ; 6) obiekty tymczasowe, które nie są zapleczem budowy.	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	6) Propozycja wykracza poza ramy dopuszczalnych ustaleń, o których mowa w art. 4 ust. 1 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7	j.w.	x	7) Propozycja uzupełnienia regulacji § 11 ust. 2: „wyklucza się zmianę sposobu użytkowania obiektu, który jest zabudową mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną, lub będącą w budowie zabudową mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną”.	j.w.	<b>uwaga nie-uwzględniona</b>	7) Przeznaczeniem podstawowym żadnego z terenów w granicach opracowania nie jest zabudowa mieszkaniowa. Obowiązujący plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w żądanym zakresie, w odniesieniu do większego obszaru, którego fragmentem jest teren opracowania. Przyjęte rozwiązanie uwzględnia w uporządkowanych relacjach istotne uwarunkowania faktyczne i prawne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/103/19

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 17 grudnia 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn**

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

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 stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.