

**UCHWAŁA NR X/119/25
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE**

z dnia 30 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Olsztyn – obszar II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, oraz z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn - obszar II nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, uchwalonego Uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z późn. zm., Rada Miejska w Olsztynie uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy wprowadzające**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn – obszar II.

2. Zmiana planu obejmuje obszar w granicach ustalonych na części graficznej planu, które zostały oznaczone w załączniku Nr 2 do Uchwały Nr XIX/208/17 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – część graficzna planu;
- 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3.

1. Ilekcrcć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn – obszar II;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania częściami nadziemnymi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię o nie więcej niż 1,5 m: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako przeważające na działce budowlanej;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, nie powodując z nim kolizji i nie ograniczając jego realizacji;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową nie kwalifikującą się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obejmującą zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności: budownictwo, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m², naprawy i konserwację pojazdów, działalność wspomagającą transport, działalność pocztową i kurierską, działalność związaną z zakwaterowaniem i gastronomią, działalność informacyjną i komunikacyjną, działalność finansową i ubezpieczeniową, działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości, działalność profesjonalną, naukową i techniczną, działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierającą, administrację publiczną, zabezpieczenia społeczne, edukację, opiekę zdrowotną i pomoc społeczną, działalność związaną z kulturą, rozrywką i rekreacją, pozostałą działalność usługową (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, usługi pogrzebowe, itp.), z wykluczeniem działalności rolniczej, górnictwa, przetwarzania i składowania odpadów oraz złomu;
- 7) drobnej działalności produkcyjnej i magazynowej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną nie kwalifikującą się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obejmującą zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności: przetwórstwo przemysłowe, transport oraz gospodarkę magazynową, realizowaną w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 200 m², z wykluczeniem działalności rolniczej, górnictwa, przetwarzania i składowania odpadów oraz złomu;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci mniejszym bądź równym 10°;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 10) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się np.: z drzew, krzewów, zieleni wysokiej, zieleni niskiej, wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, rowerowymi, obiektami małej architektury;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający optycznie i funkcjonalnie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od terenów usług.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 4.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad kształtowania krajobrazu,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) stawek procentowych, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.

Część graficzna planu zawiera:

- 1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenie literowe terenu funkcjonalnego wg symboli określonych w § 7,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) wymiarowanie z wartością w metrach,
 - f) obszar zieleni izolacyjnej;
- 2) Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko-Mirowska” PLH240015,
 - b) obszar złoża piasków formierskich „Olsztyn II”,
 - c) obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej obszaru B wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn,
 - d) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E),
 - e) obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd,
 - f) obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym, kod: 24-341.31-016;
- 3) Pozostałe oznaczenia informacyjne: drogi przebiegające poza granicami planu.

§ 6.

Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w § 4 ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w dziale II niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w dziale III niniejszej uchwały.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7.

Ustala się przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 8.

1. Jako zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami technicznymi, o których mowa w § 15 na całym obszarze objętym planem.

2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na części graficznej planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz zasadami określonymi w dziale III;
- 3) dopuszcza się budowę budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach, o których mowa w § 12 ust. 1 lit. a, b, c i d, obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

2. Wskazuje się na części graficznej planu informację o położeniu obszaru objętego planem w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym, kod: 24-341.31-016, typ: krajobrazy wzgórzowe, podtyp: miejscowość z zachowanym układem historycznym.

§ 11.

Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o której mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 3.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 12.

1. Obszar objęty planem znajduje się:

- a) w części w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko-Mirowska” PLH240015,
- b) w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E),
- c) w całości w strefie ochrony pośredniej obszaru B wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn,
- d) w całości w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd;

2. Na obszarze objętym planem w granicach wymienionych w ust. 1 lit. a, b, c i d obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych.

§ 13.

Obszar objęty planem częściowo znajduje się w granicach złoża piasków formierskich „Olsztyn II”, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa geologicznego i górniczego.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 800 m²;
- b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 18 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°,

3. Powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi, zabudowę istniejącą przed wejściem w życie niniejszego planu i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) zaopatrzenie w wodę terenów objętych planem z sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren nieruchomości, do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez istniejącą infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 5) gospodarka odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Olsztyn;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza lub w oparciu o odnawialne źródła energii z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) zaopatrzenie w gaz w oparciu o indywidualne zbiorniki z gazem płynnym, butle propan-butan lub sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia;
- 9) realizacja liniowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowych wraz ze strefą kontrolowaną ma odbywać się wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od nich, przy czym wymóg ten, nie dotyczy przyłączy;
- 10) obsługa komunikacyjna oraz minimalna ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

Rozdział 6.

Stawki procentowe do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w wysokości 30 %.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§ 17.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem: **MN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, o których mowa w § 3 pkt 6,
 - b) drobna działalność produkcyjna i magazynowa, o której mowa w § 3 pkt 7;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:

- a) zieleni urządzona,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 15.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków usługowych i drobnej działalności produkcyjnej i magazynowej: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) dla pozostałych obiektów: 9 m;
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

4. W ramach terenu oznaczonego symbolem **MN** wyznacza się wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej: obszar zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem [zi], w obrębie którego, w przypadku realizacji na terenie oznaczonym symbolem **MN**, nowego zagospodarowania lub zabudowy z zakresu przeznaczenia wymienionego w ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej;
- 2) nakaz zachowania minimum 80 % powierzchni obszaru jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) na obszarze zieleni izolacyjnej, pod warunkiem zachowania wymogów zawartych w pkt 1 i 2 oraz § 3 pkt 11, dopuszcza się:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzoną.

5. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 3) dla drobnej działalności produkcyjnej i magazynowej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisk pracy.

6. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług: poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania i strefami ruchu – co najmniej 4 % wszystkich realizowanych miejsc postojowych na terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu KD (Z) oraz z drogi o symbolu KDW przebiegającymi poza granicami planu oraz poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.

9. Wyklucza się możliwość realizacji ustaleń przeznaczenia uzupełniającego planu przed realizacją ustaleń przeznaczenia podstawowego.

§ 18.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem: **U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, o których mowa w § 3 pkt 6,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drobna działalność produkcyjna i magazynowa, o której mowa w § 3 pkt 7,
- 3) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego:
 - a) zieleń urządzone,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 15;
- 4) zachowanie istniejącego budynku.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 9 m,
 - b) dla pozostałych obiektów: 9 m,
- 2) geometria dachów głównej bryły budynków: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania dla terenu:

- 1) dla usług: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 2) dla drobnej działalności produkcyjnej i magazynowej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisk pracy.

5. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług: poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania i strefami ruchu – co najmniej 4 % wszystkich realizowanych miejsc postojowych na terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu KD (Z) oraz z drogi o symbolu KD-DP 08050 (Z) przebiegającymi poza granicami planu.

7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na części graficznej planu.

8. Wyklucza się możliwość realizacji ustaleń przeznaczenia uzupełniającego planu przed realizacją ustaleń przeznaczenia podstawowego.

§ 19.

1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na części graficznej planu symbolem: **KDW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące w ramach przeznaczenia podstawowego: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w § 15.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) teren stanowi poszerzenie drogi o symbolu KDW przebiegającej poza granicami planu;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu.

**DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe**

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olsztyn.

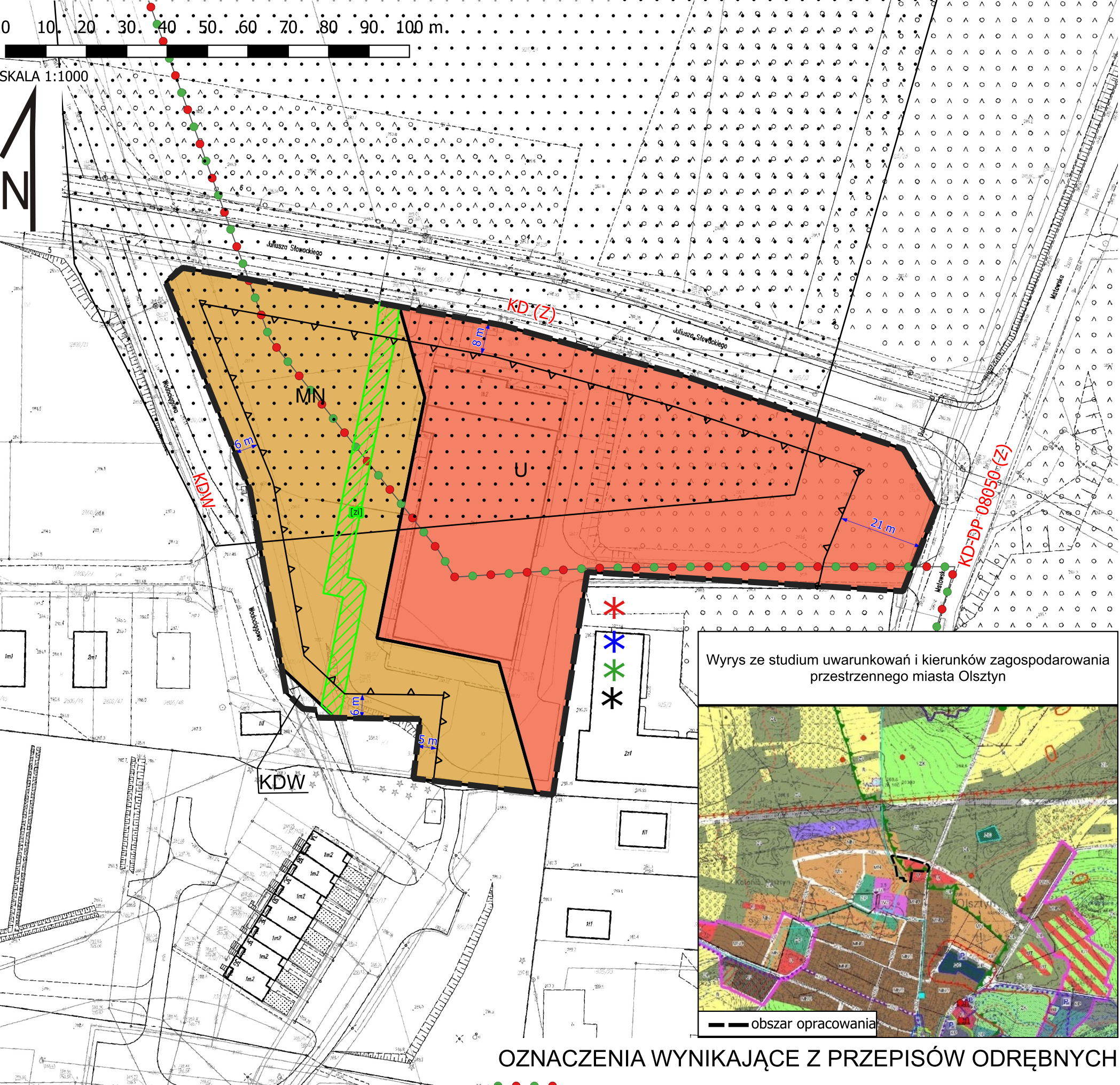
§ 21.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Olsztynie

Rafał Ciszewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLSZTYN - OBSZAR II



USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE Z WARTOŚCIĄ W METRACH
- OBSZAR ZIELENI IZOLACYJNEJ

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK NATURA 2000 „OSTOJA OLSZTYŃSKO-MIROWSKA” PLH240015
- OBSZAR ZŁOŻA PIASKÓW FORMIERSKICH "OLSZTYN II"
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE OCHRONY POŚREDNIEJ OBSZARU B WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ SROCKO-OLSZTYN
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA (E)
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH PARKU KRAJOBRAZOWEGO ORLICH GNIAZD
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO OKREŚLONEGO W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM, KOD: 24-341.31-016

POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KD-DP 08050 (Z) DROGI PRZEBIEGAJĄCE POZA GRANICAMI PLANU
- KD (Z)
- KDW

PODKŁAD MAPOWY DO PLANU STANOWI KOPIĘ MAPY EWIDENCYJNEJ W POSTACI CYFROWEJ POBRANEJ Z ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W CZĘSTOCHOWIE
PLAN ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/119/25
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 30 września 2025 r.

**rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn – obszar II**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn – obszar II został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 19 maja 2025 r. do 10 czerwca 2025 r.

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, oraz z 2025 r. poz. 527, 680) Rada Miejska w Olsztynie stwierdza, że nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn – obszar II.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/119/25
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 30 września 2025 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie Miasto i Gmina Olsztyn oraz administratorzy lub właściciele sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.

2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

- budżet Miasta i Gminy Olsztyn,
- środki i fundusze zewnętrzne,
- fundusze prywatne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/119/25
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 30 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, oraz z 2025 r. poz. 527, 680), Rada Gminy Olsztyn podjęła Uchwałę Nr XIX/208/17 z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. Ww. uchwała intencyjna obejmuje dwa obszary, z których jeden – określony na załączniku Nr 2 do tej uchwały, jest przedmiotem niniejszego planu. W związku z wejściem w życie reformy planowania przestrzennego przyjętej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), przedmiotowy projekt planu jest sporządzany w oparciu o przepisy przejściowe reformy, tj. art. 67 ust. 3 ww. ustawy. Zmiana planu ma na celu korektę przebiegu linii zabudowy oraz przeznaczenia terenu.

Plan uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie zostały zastosowane takie rozwiązania projektowe, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni oraz pozwolą na rozwój przestrzenny z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia szczegółowe planu, które uwzględniają uwarunkowania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, cech regionu oraz krajobrazu kulturowego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) obszar objęty planem znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Olsztyńsko-Mirowska” PLH240015, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E), w strefie ochrony pośredniej obszaru B wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn oraz w granicach Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd, gdzie obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych;

b) plan określa zasady ochrony środowiska poprzez zawarcie ustaleń dot. gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, które zapewnią ochronę wód oraz powierzchnię ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami planowanej zabudowy,

c) na obszarze objętym planem występują grunty leśne, dla których wymagane było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,

d) na obszarach objętych planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z czym, odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wymagania nie zostały określone, ze względu na brak występowania ww. obiektów;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania - nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz zawierają wymagania dot. miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – plan zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość realizacji obiektów dostosowanych do potrzeb oraz wpisujących się w istniejące zagospodarowanie;

7) prawo własności – prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z zapotrzebowaniem właściciela gruntu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarach objętych planem nie wskazano obszarów istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – interes publiczny uwzględniono w planie poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy planu uwzględniają możliwości rozwoju w ww. zakresie;

11) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz poprzez możliwość składania wniosków do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W dniach od 19.05.2025 r. do 10.06.2025 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, a dnia 27.05.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu nie złożono uwag;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia związane z procedurą przedmiotowego planu były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Miasta i Gminy Olsztyn. Każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy projektu planu nie wpłyną negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, gdyż obszar objęty opracowaniem jest wyposażony w sieć wodociagową. Ponadto, zapisy planu umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności, zarówno z sieci wodociagowej, jak i z indywidualnych ujęć wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

W projekcie planu nie określono, ze względu na brak przesłanek:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Procedura planu uwzględniła interes prywatny poprzez umożliwienie osobom fizycznym składanie wniosków oraz uwag do projektu dokumentu. Zabezpieczenie interesu publicznego zostało uzyskane poprzez zapewnienie na obszarze opracowania możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy projektowaniu dokumentu, uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

Plan wyznacza tereny, na których będą mogły być realizowane inwestycje z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych. Przyjęty układ komunikacyjny umożliwia połączenia piesze, kołowe oraz rowerowe pomiędzy poszczególnymi częściami miejscowości. Przy sporządzaniu projektu dokumentu uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej. Oceniono, że położenie obszarów objętych opracowaniem daje możliwość rozwoju planowanego przeznaczenia z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji uzbrojenia terenu.

Procedowany plan miejscowy pozostaje w zgodzie z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr XXIX/338/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Olsztyn. Założenia planu wpisują się w politykę przestrzenną wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. Ponadto, przeprowadzona procedura sporządzania dokumentu wynikała z obowiązujących przepisów.

Wpływ ustaleń procedowanego dokumentu został określony w Prognozie skutków finansowych, sporządzonej na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizy wykazały, że korzyści finansowe z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu mogą być związane z potencjalnymi dochodami z tytułu podatków od nieruchomości.