



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 października 2026 r.

Poz. 6031

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Lakomy
Data: 08.10.2026 13:21:39



UCHWAŁA NR XVIII/219/26 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE

z dnia 29 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego po wschodniej stronie drogi powiatowej w miejscowości Kusięta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912, z 2023 r. poz. 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538, 781, 912, z 2023 r. poz. 1688) stosowanego na podstawie art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 oraz art. 67 ust. 4 pkt 1 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/94/25 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego po wschodniej stronie drogi powiatowej w miejscowości Kusięta, Rada Miejska w Olsztynie, stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego po wschodniej stronie drogi powiatowej w miejscowości Kusięta nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r., zmienionego uchwałą nr XXX/284/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr III/27/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015 r., zmienionego uchwałą Nr XIII/125/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 kwietnia 2016 r. oraz zmienionego uchwałą Nr II/15/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 grudnia 2018 r.

i uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego po wschodniej stronie drogi powiatowej w miejscowości Kusięta, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

§ 2. 1. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, i któremu jest podporządkowane przeznaczenie uzupełniające terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy, ganka wejściowego oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 6) wiacie – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszzonego niebędącą budynkiem;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) modernizacji – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 9) usługach nieuciążliwych należy przez to rozumieć działalnością usługową nieuciążliwą (to znaczy nie powodującą hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza przekraczających obowiązujące normy dla terenów mieszkaniowych, jak również usług zaliczanych do katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło usługowe jak np. fryzjer lub zbliżona działalność, usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości, przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków o funkcji usług podstawowych nie może zajmować więcej niż 7% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekroczyć 50 m²,
 - b) budynki te nie mogą stanowić samodzielnego przeznaczenia terenu;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.

3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Dla obszarów objętych planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarach objętych planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej,
- 2) informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 3) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 4) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 5) oznaczenia obowiązujące:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) stanowisko archeologiczne AZP,
 - e) strefa występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych – KA,
 - f) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
 - g) granica strefy szczególnych warunków zagospodarowania od linii kolejowej;
 - h) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - i) przeznaczenie terenów;
- 6) oznaczenia informacyjne:
 - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
 - b) granica terenu zamkniętego kolejowego;
 - c) informacja o treści: „Cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”; Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E” oraz strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej”.

§ 5.1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu, a symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZPN** – tereny zieleni urządzonej niskiej;
- 3) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 4) **KR** – tereny dróg wewnętrznych.

3. W przypadku zastosowania na danym terenie dwóch lub trzech klas przeznaczenia, wymienione przeznaczenia mogą być realizowane zarówno łącznie jak i zamiennie.

4. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) przy założeniu spełnienia pozostałych ustaleń planu, w tym ustaleń szczegółowych, dla budynków istniejących:
 - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
 - rozbudowę, odbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,
 - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu, dopuszcza się ich:
 - remont i przebudowę,
 - wykonywanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
 - c) znajdujących się w granicy działki, dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) wyższych niż określono w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - e) niezależnie od ustaleń szczegółowych planu dopuszcza się również zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych lub geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 5 m;
- 4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne oraz obiektów infrastruktury technicznej i kolejowej, komunikacyjnej, systemów komunikacji, w tym stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 5) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, na terenach MNW, w postaci urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW;
- 7) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

8) w granicach planu, na terenie oznaczonym symbolem 1ZPN przebiega granica strefy szczególnych warunków zagospodarowania od linii kolejowej (o szerokości nie mniejszej niż 10 m od granic obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru), w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach Otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 3) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E”, poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji,
 - c) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i kolejowej, komunikacyjnej, systemów komunikacji. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ wskazał brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi: dla terenów oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) obowiązek spełnienia wymagań określonych przepisami odrębnymi dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 8) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 9) ochronę istniejącego drzewostanu i płątów zieleni.

§ 8. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) lokalizację stanowiska archeologicznego AZP-87-50/14 wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Olsztyn;
- 2) wykonywanie robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do przekształcenia lub naruszenia zabytku archeologicznego, w tym zabytku, o którym mowa w pkt 1) powinno być realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach planu zlokalizowana jest strefa występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych oznaczona odpowiednio na rysunku planu symbolem KA. Prowadzenie prac ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do przekształcenia lub naruszenia zabytku archeologicznego winno być realizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

4. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. W granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe na podstawie Audytu krajobrazowego województwa śląskiego.

§ 9. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (>1 kV do <110 kV) obejmujących pas szerokości 14 m (po 7 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (<1 kV) obejmujących pas szerokości 7 m (po 3,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej), ustala się:

- 1) obowiązek przestrzegania szczególnych warunków prowadzenia prac budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 2) obowiązek lokalizowania obiektów budowlanych względem infrastruktury elektroenergetycznej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m, a na trasach linii kablowych zakaz sadzenia roślinności z rozbudowanym systemem korzeniowym.

2. W przypadku przebudowy linii polegającej na ułożeniu jej w ziemi szczególne warunki zagospodarowania wskazane w ust. 1 nie obowiązują. Dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia należy wyznaczyć pasy technologiczne o szerokości 0,5 m (po 0,25 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej).

3. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w granicach planu wyznacza się przestrzenie publiczne oznaczone symbolami KDD;
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) ujednolicenie charakteru i formy elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, elementów dekoracyjnych i użytkowych, elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów) i wydzielonych dróg dla pieszych, dla pieszych i rowerów, dla rowerów- zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 23 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 75° do 105°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogi dojazdowe (KDD),

- b) drogi wewnętrzne (KR),
 - c) istniejący układ komunikacyjny wchodzący w skład systemu dróg publicznych gminnych i powiatowych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - d) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
- 2) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, drogi polne i dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla budynków mieszkalnych – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych w zabudowie mieszkalnej – 1 stanowisko postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów, o których mowa w lit. b w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 10, co najmniej 5%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne, w obrębie działki budowlanej.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
- a) istniejącą i/lub projektowaną sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) istniejącą i/lub projektowaną sieć gazową,
 - e) istniejące i/lub projektowane sieci elektroenergetyczne,
 - f) projektowane sieci ciepłownicze,
 - g) istniejące i/lub projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 6;
- 5) w terenach, na których plan dopuszcza w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego tereny infrastruktury technicznej, dopuszcza się tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem: tłoczni gazu, magazynu gazu, stacji paliw płynnych, bazy paliw płynnych, bazy gazu płynnego, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów, zakładu unieszkodliwiania odpadów, spalarni odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) w strefie ochrony pośredniej obszaru B wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn ustala się ograniczenia budowy nowych ujęć wody użytkowników innych niż Przedsiębiorstwo Wodociągów

i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. w Częstochowie, poza służącymi zwykłemu korzystaniu z wód;

- 3) w strefie ochrony pośredniej obszaru A wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i/lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości;
- 3) w strefie ochrony pośredniej obszaru B wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn ustala się zakaz odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w strefie ochrony pośredniej obszaru A wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych ustala się:

- 1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej i/lub projektowanej sieci gazowej;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejących i/lub projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, w tym skablowanie istniejących linii napowietrznych, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 6.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 6.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę w oparciu o istniejącą i/lub projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy niezgodnej z planem.
- 2) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze budowy.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług nieuciążliwych w zakresie zdefiniowanym w § 2 ust. 1 pkt 9,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- d) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5,
- e) teren zieleni urządzonej lub naturalnej,

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji:
 - a) budynków gospodarczych i garaży,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) stanowisk postojowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) wiat i altan,
 - f) dojść i dojazdów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązuje zachowanie odległości budynków od kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: 30%;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla działki: 0,001;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla działki: 0,4;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 50%;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m²;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, o maksymalnej wysokości 9 m,

b) pozostałych: 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m;

10) geometrię dachów budynków:

a) mieszkalnych, usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45° lub płaskie,

b) pozostałych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub płaskie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu:

1) ustala się nakaz realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej rozwiązań technicznych i zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący dotrzymanie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu w granicach planu.

2) teren znajduje się w zasięgu otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E” oraz strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;

3) tereny 1MNW i 2MNW znajdują się w granicach stref ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w § 8.

§ 16. 1. Dla terenu zieleni urządzonej niskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1ZPN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, zbiornika retencyjnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) budowę zbiornika retencyjnego wraz z ukształtowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną służącą prawidłowemu funkcjonowaniu zbiornika,

2) dopuszczenie realizacji:

a) stanowisk postojowych, placu manewrowego,

b) ścieżek edukacyjno-dydaktycznych,

c) obiektów małej architektury,

d) wiat i altan,

e) ażurowych ogrodzeń terenu umożliwiających migrację zwierząt,

f) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 50%.

4) W zagospodarowaniu terenu zastosowanie mają przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 17. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) dopuszczenie realizacji:

- a) parkingów, stanowisk postojowych,
 - b) zieleni urządzonej i izolacyjnej,
 - c) obiektów małej architektury, oświetlenia ulicznego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji:
 - a) parkingów, stanowisk postojowych,
 - b) zieleni urządzonej i izolacyjnej,
 - c) obiektów małej architektury, oświetlenia ulicznego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 19. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolami MNW;
- 2) 0,1% – dla terenów oznaczonych symbolami: ZPN, KDD, KR.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olsztyn.

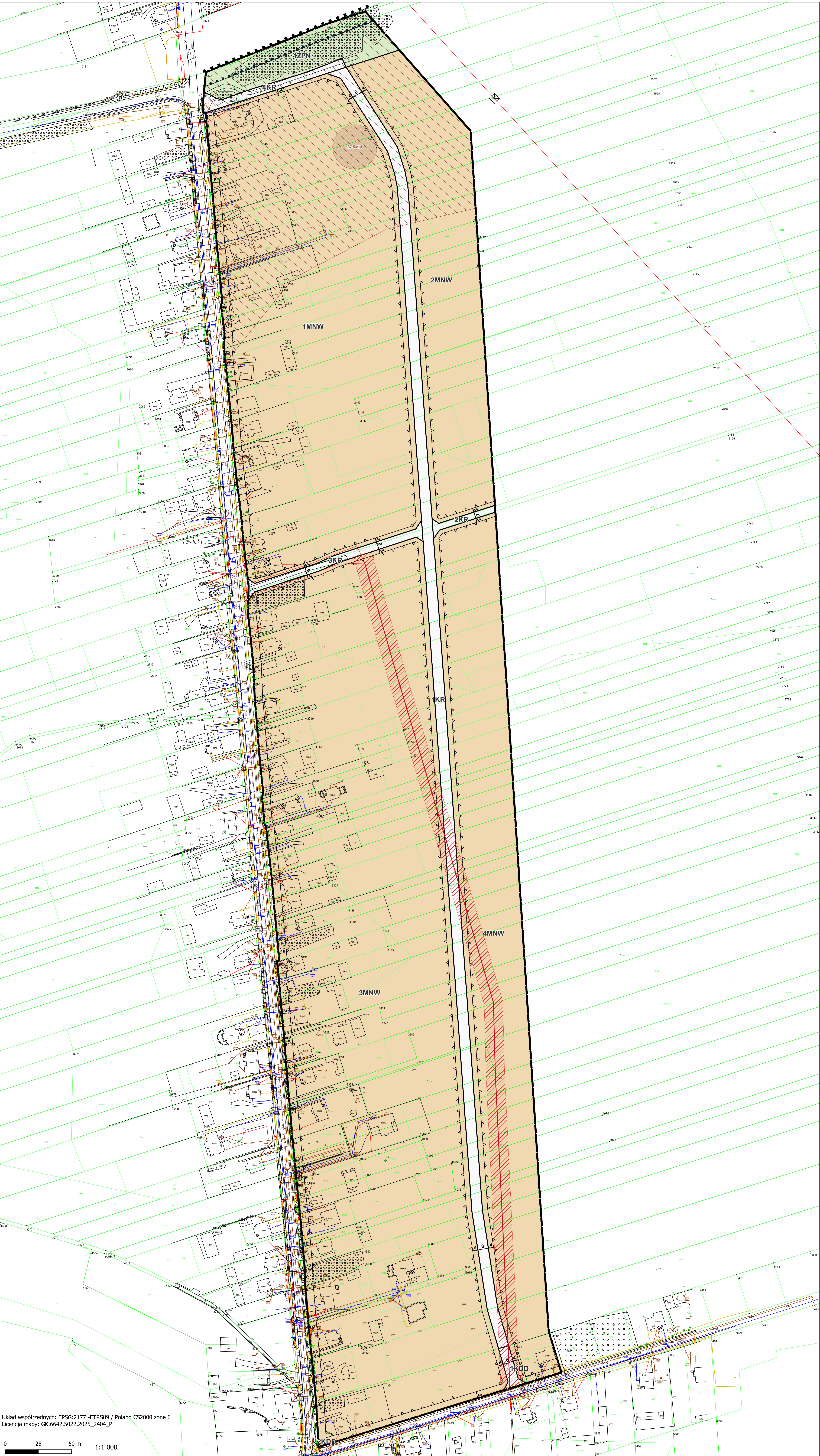
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej w Olsztynie

Katarzyna Kulińska-Pluta

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZLOKALIZOWANEGO PO WSCHODNIEJ STRONIE DROGI POWIATOWEJ W MIEJSCOWOŚCI KUSIĘTA

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XVIII/219/26
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 29 września 2026 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN



PRZEZNACZENIE TERENÓW

- 1M - całościowe rozwiązanie zabudowlane
- KDD, KZD, KZL, KZD (wyprawy) - dróg publicznych
- Park Krajobrazowy „Orlich Gniazd”
- strefa archeologiczna (obszar ochrony i zapewnienia
- strefa na poziomie obiektu i sąsiedniego planu zagospodarowania przestrzennego
- granice obszaru objętego planem miejscowym

Oznaczenia:

Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- stanowisko archeologiczne AZP
- strefa występowania stanowisk archeologicznych i relikwów historycznych - KA
- pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- granica strefy szczególnych warunków zagospodarowania od linii kolejowej

Przeznaczenie terenu:

- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- ZPN - tereny zieleni urządzonej niskiej
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- KR - tereny dróg wewnętrznych

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- granica terenu zamkniętego kolejowego

Cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”; Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E” oraz strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/219/26
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 29 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego po wschodniej stronie drogi powiatowej w miejscowości Kusięta

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości obszaru zlokalizowanego po wschodniej stronie drogi powiatowej w miejscowości Kusięta, dla którego odbyły się konsultacje społeczne w dniach od 3 marca 2026 r. do 1 kwietnia 2026 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 1 kwietnia 2026 r. wpłynęła 1 uwaga.

§ 2. Burmistrz Miasta i Gminy Olsztyn nie uwzględnił złożonej uwagi.

§ 3. W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta i Gminy Olsztyn, Rada Miejska w Olsztynie postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

1. Uwaga z dnia 21.03.2026 r. w zakresie działki nr 980/35 w miejscowości Kusięta, w treści dotycząca braku zgody na budowę drogi obsługującej tereny wskazane pod zabudowę na działce interesariusza.

Uwaga nie została uwzględniona.

Projektowany przebieg drogi wynika z przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych oraz uwarunkowań terenowych i stanowi jedyne racjonalne rozwiązanie umożliwiające zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla obszaru obejmującego drugą i trzecią linie zabudowy od drogi powiatowej. W toku prac planistycznych rozważano możliwe warianty innego przebiegu drogi, jednak z uwagi na istniejące zagospodarowanie i zwarta zabudowę wzdłuż drogi powiatowej nie stwierdzono alternatywnego rozwiązania, które spełniałoby wymagania ładu przestrzennego i dostępności komunikacyjnej. Należy podkreślić, że planowana droga jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania oraz rozwoju tej części Kusięta i wynika z zapotrzebowania mieszkańców i nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. W związku z tym interes indywidualny właściciela nieruchomości, choć istotny, nie może przeważać nad interesem ogólnym, jakim jest zapewnienie dostępu komunikacyjnego dla szerszej społeczności.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/219/26
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 29 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego po wschodniej stronie drogi powiatowej w miejscowości Kusięta 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 (Dz. U. z 2026 r., poz. 538,781, 912, z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Olsztynie ustala, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego po wschodniej stronie drogi powiatowej w miejscowości Kusięta, będą realizowane przez Gminę Olsztyn i finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z dochodów własnych budżetu Gminy Olsztyn;
- 2) z innych źródeł, w tym środków i funduszy zewnętrznych, prywatnych.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olsztyn.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/219/26

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 29 września 2026 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