



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 7 października 2021 r.

Poz. 6369

UCHWAŁA NR XX/252/21 RADY GMINY OLSZTYN

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Kusięta w gminie Olsztyn (działka nr ewid. 990)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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.2021.741 ze zm.¹⁾), Rada Gminy Olsztyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w miejscowości Kusięta w gminie Olsztyn, składający się z działki nr ewid. 990 - zwany dalej „planem” - po stwierdzeniu, że nie narusza on 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. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,9000 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr VII/87/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 8 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę ewid. nr 990, zlokalizowanego w miejscowości Kusięta, w gminie Olsztyn.

3. Granice obszaru objętego planem, określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla aktu, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

¹⁾Dz.U.2021.784, Dz.U.2021.922

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

- 1) ogólnych i szczegółowych określonych w niniejszej uchwale;
- 2) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie graficzne oraz symbol literowy terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do jego przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

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

- 1) granica Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
- 2) informacja o lokalizacji północnej części obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 3) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach obszaru „B” strefy ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
- 4) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach regionu wodnego Warty;
- 5) informacja o lokalizacji całego obszaru objętego planem w granicach GZWP nr 326 Częstochowa (E);
- 6) trasa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Aniołów-Joachimów, Joachimów-Rogowiec 1;
- 7) orientacyjne granice oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV.

4. Ustalenia planu zawarte w tekście planu oraz wyrażone graficznie na rysunku planu obowiązują łącznie.

5. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

6. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów prawa.

7. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występują one w granicach obszaru objętego planem w dniu uchwalenia planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagałyby wprowadzenia regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określenie funkcji charakteryzujących zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu oraz obiektów;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działek budowlanych i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, i któremu jest podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – 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) usługach - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, w ramach którego mieszczą się czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, wykonywane w obiekcie, jego części lub w granicach działki budowlanej, które nie stanowią bądź nie powodują zaliczenia przedsięwzięcia do wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów 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.2021.247 ze zm.²⁾) wraz z przepisami wykonawczymi, w szczególności - nie wywołują negatywnych wpływów na warunki życia mieszkańców w otoczeniu oraz na stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas i in.;
- 6) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty oraz elementy zagospodarowania niezbędne, uzupełniające lub służące ustalonemu przeznaczeniu terenu;
- 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) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określone graficznie na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji zabudowy.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Olsztyn;
- 2) ustawa – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) działka budowlana – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) 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;
- 5) wysokość 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 ze zm.³⁾), 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;

²⁾ Dz.U.2021.784, Dz.U.2021.922, Dz.U.2021.1211, Dz.U.2021.1551

³⁾ Dz.U.2020.1608, Dz.U.2020.2351

- 6) powierzchnia biologicznie czynna – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) urządzenia infrastruktury technicznej - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2020.1990 ze zm.⁴⁾)
- 8) gospodarowanie odpadami - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U.2021.779 ze zm.⁵⁾).

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 5. 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 (t.j. Dz.U.2020.1219) wraz z przepisami wykonawczymi.

2. Ochrona terenów i obiektów przed hałasem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w szczególności - w sposób określony w art. 114 ww. ustawy.

3. Ustala się zasadę postępowania z powierzchniami zagrożonymi zanieczyszczeniem oraz ze ściekami w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, stosownie do przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U.2021.624 ze zm.⁶⁾) wraz z przepisami wykonawczymi.

4. W celu ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:

- 1) zasadę stosowania instalacji i urządzeń zapewniających eliminację lub ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza, do poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi;
- 2) zasadę wykorzystywania do ogrzewania obiektów energii ze źródeł odnawialnych albo dobór innych (w tym – indywidualnych) rozwiązań technicznych, uwzględniających wymogi i ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

5. Wyklucza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymagających utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy.

6. Ustala się 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. Ustala się sposób postępowania z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U.2021.888 ze zm.⁷⁾).

8. Wprowadza się zakaz zmian w ukształtowaniu powierzchni ziemi prowadzących do powstawania obszarów bezodpływowych.

9. Wprowadza się nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby w miejscu lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych i jej zagospodarowanie na niezabudowanych częściach działek budowlanych lub terenach.

⁴⁾ Dz.U.2019.2020, Dz.U.2021.11, Dz.U.2021.234, Dz.U.2021.1551, Dz.U.2021.1561

⁵⁾ Dz.U.2021.784, Dz.U.2019.1579, Dz.U.2021.1648

⁶⁾ Dz.U.2021.784, Dz.U.2021.1564

⁷⁾ Dz.U.2021.1648

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Szczególne warunki odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów dotyczą:

- 1) części południowej obszaru objętego planem, która znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 2) części północnej obszaru objętego planem, która znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 3) całego obszaru objętego planem, w związku z potrzebami ochrony obszaru „B” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn,
- 4) całego obszaru objętego planem, w związku z potrzebami ochrony regionu wodnego Warty;
- 5) całego obszaru objętego planem, w związku z potrzebami ochrony GZWP nr 326 Częstochowa (E);
- 6) części północno-wschodniej obszaru objętego planem, która znajduje się w rejonie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Aniołów-Joachimów, Joachimów-Rogowiec 1.

2. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu części obszaru objętego planem, które znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz jego otuliny wynikają z 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 wraz z przepisami wykonawczymi; w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, dodatkowo - z 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) oraz 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 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2021.1098) wraz z przepisami wykonawczymi.

3. Szczególne warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu całego obszaru objętego planem, w związku z potrzebami ochrony obszaru „B” w strefie ochrony pośredniej wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko – Olsztyn, wynikają z 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 ze zm.).

4. Szczególne warunki odnoszące się do zabudowy i zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony wód regionu wodnego Warty dotyczą całego obszaru objętego planem, zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974 ze zm.).

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

6. Zabudowa, zagospodarowanie i użytkowanie obszaru zlokalizowanego w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, z uwzględnieniem § 5 ust. 6 uchwały.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Ustala się, że układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem (wewnętrzny system komunikacyjny) składa się z ciągów komunikacji pieszej i kołowej (np. ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe, drogi wewnętrzne i inne elementy komunikacyjne istniejące i projektowane), będących obiektami towarzyszącymi przeznaczeniu terenu, których tras i parametrów nie ustala się w planie.

2. Układ komunikacyjny poza granicami obszaru objętego planem (zewnętrzny system komunikacyjny) składa się z istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego planem z systemem zewnętrznym (układ komunikacyjny poza granicami obszaru objętego planem miejscowym), z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2021.1376 ze zm.⁸⁾) wraz z przepisami wykonawczymi.

4. Parametry ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do drogi publicznej, których tras nie ustala się w planie, powinny być odpowiednie do przeznaczenia terenu i sposobu jego użytkowania, przy czym szerokość dróg wewnętrznych służących jako dojazd do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

5. Zakończenie ciągów komunikacyjnych bez przejazdu (np. w formie sięgaczy), powinno umożliwiać zawracanie pojazdów samochodowych.

6. Ustala się zasadę zastosowania rozwiązań zmierzających do uniknięcia przeciwnaśladków, utrudniających lub uniemożliwiających odwodnienie dróg i terenów.

7. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

§ 8.1. Ustala się, że realizacja zamierzeń budowlanych generujących potrzeby parkingowe wymaga realizacji/urządzenia miejsc lub stanowisk do parkowania w granicach działki budowlanej, na której realizowane jest zamierzenie budowlane, w formie parkingu terenowego.

2. Ustala się obowiązek zaspokojenia 100% potrzeb w zakresie miejsc lub stanowisk do parkowania, generowanych przez zamierzenie budowlane.

3. Ustala się wskaźnik służący określeniu minimalnej liczby miejsc lub stanowisk do parkowania, wymaganych w ramach zamierzeń budowlanych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich grup użytkowników obiektów lub działki budowlanej oraz przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w zakresie dotyczącym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce lub stanowisko do parkowania dla samochodów osobowych przypadające na 4 użytkowników terenu i obiektów.

4. Ustala się sposób realizacji miejsc lub stanowisk do parkowania: parking terenowy.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9.1. Ustala się, że system infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem składa się z istniejących i projektowanych obiektów (w tym - przewodów i urządzeń) powiązanych z układem zewnętrznym (poza obszarem objętym planem miejscowym).

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowych (z zastrzeżeniem potrzeb ochrony przeciwpożarowej), kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego.

3. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych (w tym - od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej) oraz pod warunkiem, że lokalizacja urządzeń nie wprowadza ograniczeń, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym – sąsiednich działek budowlanych) zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) zapewnieniem dostępu do drogi publicznej w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez trasowanie przewodów (obiektów liniowych infrastruktury technicznej) w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (np. droga, dojazd, plac), pod ziemią i poza jezdnią.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w innych miejscach i w inny sposób niż wskazane w ust. 3 pkt 3 pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów ust. 3.

⁸⁾Dz.U.2021.1005, Dz.U.2021.1595

5. Indywidualne rozwiązania techniczne w ramach systemu infrastruktury technicznej dopuszcza się w sytuacjach przewidzianych w ustawach wraz z przepisami wykonawczymi oraz z zastrzeżeniem § 6 uchwały; dopuszczenie rozwiązań indywidualnych w szczególności dotyczy zaopatrzenia w ciepło (np. dopuszczenie źródeł wytwórczych energii elektrycznej) oraz postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi.

6. Ustala się sposoby postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi, z zastrzeżeniem warunku zabezpieczenia czystości odbiorników:

- 1) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach działki budowlanej (np. zbiorniki, studnie chłonne, urządzenia rozsączające);
- 2) odprowadzenie na powierzchnię biologicznie czynną, teren nieutwardzony lub nieuszczelniony w granicach działki budowlanej, np. poprzez zagospodarowanie wód w ramach zieleni urządzonej z udziałem roślinności sprzyjającej retencji wód;
- 3) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci (urządzenia chłonne, retencyjne itp.).

7. Ustala się zasadę dostosowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej do zmienionych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 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 następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 0,8000 ha;
- 2) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki: 40 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

Rozdział 7.

Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania

§ 11. 1. Ustala się, że terenowi wyodrębnionemu liniami rozgraniczającymi, pokrywającemu się z obszarem objętym planem, przyporządkowuje się symbol literowy oraz oznaczenie graficzne zgodnie z rysunkiem planu - US - odnoszące się do jego przeznaczenia: **teren usług sportu i rekreacji**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu US:

- 1) przeznaczenie podstawowe: terenowe obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne (np. boiska, korty, siłownie zewnętrzne, urządzone i wyposażone miejsca służące zabawie i/lub odpoczynkowi, trybuny, piłkochwyty, stojaki rowerowe, siedziska, ławy itp.);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi z zakresu sportu i rekreacji, takie jak np. wypożyczalnia sprzętu sportowego i rekreacyjnego wraz z jego przechowywaniem,
 - b) pozostałe ekstensywne zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne, niezagrożające właściwemu stanowi gatunków i siedlisk przyrodniczych, np. trasy i miejsca dydaktyczne i edukacyjne.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących przeznaczeniu terenu, do których zalicza się zabudowa, inne obiekty oraz elementy zagospodarowania terenu takie jak np.:

- 1) obiekty budowlane bądź ich części o funkcjach sanitarnych, gospodarczych i technicznych;
- 2) dojścia, dojazdy, parkingi dla pojazdów samochodowych i rowerów, place (np. manewrowe), śmietniki, ogrodzenia, inne niż wyszczególnione obiekty małej architektury i elementy komunikacyjne;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej.

4. Ustala się wskaźniki, parametry i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz intensywności wykorzystania terenu US:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,001 – 0,1;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 10%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50%;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, przedstawiona graficznie na rysunku planu, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych; regulacja nie dotyczy:
 - a) elementów budynków takich jak np.:
 - schody zewnętrzne, rampy, podesty, pochylnie,
 - parapety, rynny i inne elementy odwodnienia;
 - b) obiektów infrastruktury technicznej, jak np. stacja transformatorowa;
 - c) obiektów budowlanych, które nie mieszczą się w definicji zabudowy, jak np. parkingi, inne elementy komunikacyjne;
 - 5) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m nad poziomem terenu i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) geometria dachów:
 - kąt nachylenia połaci: nie większy niż 45⁰,
 - układ połaci dachowych: bez ograniczeń,
 - w przypadku dachu stromego z główną kalenicą, ustala się jej kierunek: prostopadły lub równoległy względem frontu działki; w sytuacji gdy działka budowlana ma nieregularny kształt - prostopadły lub równoległy względem innej niż frontowa granicy działki;
 - 6) wysokość obiektów budowlanych innych niż zabudowa:
 - a) wysokość obiektów małej architektury nie może przekroczyć 5 m nad poziomem terenu;
 - b) wysokość innych obiektów nie może przekroczyć 12 m nad poziomem terenu;
5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu US:
- 1) jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, dopuszcza się umieszczanie na budynkach - do wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych:
 - a) elementów takich jak panele słoneczne lub fotowoltaiczne,
 - b) pomieszczeń i urządzeń technicznych obiektu (np. kominy),
 - c) innych instalacji i urządzeń, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych;
 - 3) ustala się zasadę odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych, w szczególności poprzez oddzielenie od graniczących działek budowlanych użytkowanych wyłącznie dla funkcji mieszkalnej, np. wielopiętrową zielenią o charakterze izolacyjnym lub ogrodzeniem spełniającym taki sam cel jak zielen izolacyjna;
 - 4) utwardzenie terenu na potrzeby realizacji przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie w postaci nawierzchni z materiałów naturalnych, takich jak kamień, drewno itp. bądź z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających wegetację roślinności trawiastej;
 - 5) kształtowanie kompozycji zieleni podnoszących walory estetyczne przestrzeni, z uwzględnieniem gatunków odpowiadających potrzebom lokalnego ekosystemu oraz dostosowanych do lokalnych warunków glebowo-wodnych;
 - 6) dominujący rodzaj materiałów budowlanych wykończenia zewnętrznego zabudowy: kamień, drewno, ceramika, szkło, tynk.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie US: 0,8000 ha, z wyłączeniem działek gruntu projektowanych do wydzielenia pod drogi, inne elementy komunikacji oraz służących urządzeniom i obiektom infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustala się zasadę uniwersalnego projektowania albo racjonalnego usprawnienia – w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U.2020.1062) - w celu zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami, dostępności zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, w zakresie wynikającym z ich przeznaczenia.

§ 13. Uznaje się za zgodne z planem, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu:

- 1) roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) uzbrojenie inne niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu (np. dystrybucyjne), o ile jego realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają w praktyce możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Olsztyn w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30% dla terenu US.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olsztyn.

§ 16. 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 OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ EWID. NR 990, ZLOKALIZOWANEGO W MIEJSCOWOŚCI KUSIĘTA, W GMINIE OLSZTYN **RYSUNEK PLANU**

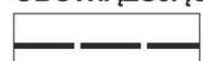
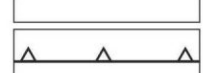
załącznik nr 1 do uchwały nr XX/252/21
Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 września 2021 r.

SKALA 1 : 1 000

0 10 20 30 40.0m

LEGENDA

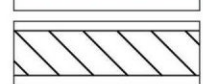
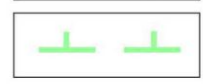
OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

oznaczenie graficzne oraz symbol literowy terenu
wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, odnoszące
się do jego przeznaczenia i oznaczające:

US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

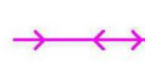
OZNACZENIE GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

-  **220kV** LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 220 kV
-  ORIENTACYJNE GRANICE ODDZIAŁYWANIA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 220 kV
-  GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO „ORLICH GNIAZD”
-  GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO „ORLICH GNIAZD”
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 326 CZĘSTOCHOWA (E),
- OBSZAR „B” STREY OCHRONY POŚREDNIEJ WIELOOTWOROWEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ SROCKO – OLSZTYN
- REGION WODNY WARTY.

cały obszar
objęty planem



UT - usługi turystyki, sportu i rekreacji



linia wysokiego napięcia 220 kV -
planowana przebudowa na 400 kV



Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"



obszar do objęcia systemem
zorganizowanego (preferowany)
lub indywidualnego odprowadzania ścieków

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Jan prowadzący państwowy zob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA CZĘSTOCHOWSKI	Data wykonania kopii
Źródło materiału z zasobu	Mapa zasadnicza	Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Identyfikator ewidencyjny materiału		

6042. 3036. 2020
Z up. STAROSTY CZĘSTOCHOWSKIEGO
06. 07. 2020
Jolanta Kwiatkowska
INSPEKTOR
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/252/21
Rady Gminy Olsztyn
z dnia 28 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego
w miejscowości Kusięta w gminie Olsztyn (działka nr ewid. 990) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami ustawy 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.2021.741 ze zm.¹⁾), Rada Gminy Olsztyn stwierdza, że przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Kusięta w gminie Olsztyn (działka nr ewid. 990) nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

¹⁾ Dz.U.2021.784, Dz.U.2021.922

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/252/21
Rady Gminy Olsztyn
z dnia 28 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olsztyn
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Kusięta w gminie Olsztyn (działka nr ewid. 990), nie dokonuje się rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.¹⁾).

¹⁾ Dz.U.2021.784, Dz.U.2021.922

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/252/21

Rady Gminy Olsztyn

z dnia 28 września 2021 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę