



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 22 lipca 2022 r.

Poz. 4951

UCHWAŁA NR XXVII/335/22 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE

z dnia 5 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2022.559 ze zm.¹⁾) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503), w nawiązaniu do uchwały Nr V/59/19 z dnia 4 czerwca 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, po stwierdzeniu, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, przyjętego uchwałą nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r., ze zm., na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Olsztyn

Rada Miejska w Olsztynie uchwala

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, o powierzchni 89 ha.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 2000 na kopii mapy zasadniczej, z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn”, z oznaczonymi granicami obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych i nieuwzględnionych w części przez Burmistrza Miasta i Gminy;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Użyte w uchwale pojęcia należy rozumieć jak niżej:

¹⁾ Dz.U.2022.583, Dz.U.2022.1005, Dz.U.2022.1079

- 1) przeznaczenie podstawowe – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 3) usługi – działalności gospodarcze nie związane z procesami produkcyjnymi: handel detaliczny i hurtowy; konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych; transport i gospodarka magazynowa; działalność pocztowa i kurierska; działalność związana z zakwaterowaniem i gastronomią; informacja i komunikacja; działalność finansowa i ubezpieczeniowa; działalność związana z obsługą rynku nieruchomości; działalność profesjonalna, naukowa i techniczna; działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca; administracja publiczna; zabezpieczenia społeczne; edukacja; opieka zdrowotna i pomoc społeczna; działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją oraz pozostała działalność usługowa (np. naprawa artykułów użytku osobistego i domowego, pranie i czyszczenie, fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, krawieckie, itp.); do usług nie zalicza się: handlu odpadami i złomem oraz zbierania, magazynowania, przetwarzania i odzysku odpadów;
- 4) działalności produkcyjne – działalności gospodarcze jak: przetwórstwo przemysłowe oraz budownictwo;
- 5) drobne działalności produkcyjne – działalności produkcyjne, które ze względów technologicznych i z uwagi na swą skalę, mogą być wykonywane w lokalu użytkowym wydzielanym w budynku mieszkalnym lub w budynku o powierzchni użytkowej:
 - a) nieprzekraczającej 200 m² – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami MNU1 oraz MNU2,
 - b) nieprzekraczającej 100 m² – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, – bez konieczności wykorzystywania budowli i instalacji przemysłowych; wskaźniki maksymalnej wysokości budynków należy stosować jak dla usług, a wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania jak dla usług – poza handlem;
- 6) linie nieprzekraczalne zabudowy – liniowe oznaczenie graficzne, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywać budynków lub ich części; linia ta nie dotyczy obiektów istniejących oraz nie dotyczy sieci technicznych; dopuszcza się wysunięcie za wyznaczoną linię elementów budynków takich jak schody, ganek, okap, daszek, balkon, wykusz, taras, elementów budynku w całości zlokalizowanych pod ziemią, urządzeń dla niepełnosprawnych – o maksymalnie 2 metry;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy – wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy liczonej po obrysie zewnętrznych ścian wszystkich budynków, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie zewnętrznym ścian wyższych kondygnacji, do powierzchni działki budowlanej, położonej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej, tj. sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, położonej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) wysokość zabudowy – maksymalna wysokość budynku wyrażona w metrach, mierzona stosownie do przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, a w przypadku innych obiektów budowlanych – mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu, wyrażone graficznie:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU1, MNU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
 - c) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - d) ZI – teren zieleni nieurządzonej,
 - e) R – tereny rolnicze,
 - f) ZL – tereny lasów,
 - g) KDZ – tereny komunikacji dróg publicznych klasy zbiorczej,

- h) KDL – tereny komunikacji dróg publicznych klasy lokalnej,
- i) KDD – teren komunikacji drogi publicznej klasy dojazdowej,
- i) KDW – tereny komunikacji dróg wewnętrznych,
- j) ITE/R – teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w energię elektryczną i teren rolniczy, – wraz z ich liniami rozgraniczającymi i symbolami, w których pierwsza część cyfrowa oznacza numer terenu, a część druga literowa lub literowo-cyfrowa oznacza przeznaczenie podstawowe terenu;

2) linie nieprzekraczalne zabudowy;

3) stanowiska archeologiczne;

4) rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych;

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych i określające inne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wyrażone graficznie:

- 1) główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 326 Częstochowa E;
- 2) strefy ochrony bezpośredniej i ujęcia wód podziemnych (studnie S-5 i S-7);
- 3) strefa ochronna terenu ochrony pośredniej obszaru A wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn (obszar A);
- 4) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych WN 400 kV i 220 kV.

3. Oznaczenia pozostałe na rysunku planu mają charakter informacyjny.

4. Ilekroć w tekście uchwały użyto jedynie oznaczenia literowego z symbolu, to ustalenie obowiązuje dla wszystkich terenów o takim przeznaczeniu.

5. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz zabytków dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące obszaru całego planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się dla zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu posiadała parametry oraz wskaźniki wykorzystania terenu większe niż ustalone w niniejszym planie:

- 1) zakaz jej nadbudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowy budynków.

2. Nakazuje się sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej, z zastrzeżeniem ust. 2.

4. Dopuszcza się na wszystkich terenach jako przeznaczenie uzupełniające, o ile nie są wykluczone w pozostałych przepisach niniejszej uchwały:

- 1) dojazdy;
- 2) ciągi piesze i rowerowe;
- 3) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) zieleni nieurządzoną i urządzoną wraz z urządzeniami rekreacji;

5) obiekty małej architektury;

– uwzględniając przepisy odrębne w zakresie ochrony gruntów leśnych.

5. Dla terenów PU nakazuje się ukształtowanie wzdłuż granic działki pasa zieleni osłaniającej, gęsto obsadzonego, o wysokości do 3 m i szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:

1) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych;

2) miejsca dostaw i rozładunku;

3) miejsca parkingowe w ilości większej niż 5 stanowisk.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

2. Zakazuje się realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne.

3. Zakazuje się stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi.

4. Zakazuje się takiego kształtowania powierzchni działki, który powodował będzie przekierowanie spływu wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie i w sposób powodujący nieuzasadnione ograniczenie naturalnej zdolności retencyjnej gruntów.

5. Dopuszcza się poziom hałasu dla terenów:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

– zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ustala się ochronę dwóch stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu – obowiązują wymagania wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.

2. Wyznacza się rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują wymagania wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa (E) – obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego, prawa ochrony środowiska oraz prawa wodnego.

2. W strefach ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r.

3. Obszar planu znajduje się częściowo w granicach strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej obszaru „A” wielootworowego ujęcia wody podziemnej Srocko-Olsztyn – obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów ustanowione w rozporządzeniu 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. Woj. Śląskiego z 2010 r. poz. 1818 ze zm.).

4. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych WN 400 kV i 220 kV ustala się zakaz budowy obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Minimalna powierzchnia działki:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 600 m²;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNU1 – 600 m²;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MNU2 – 800 m²;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami PU – 800 m²;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami ITE/R – 400 m².

3. Minimalna szerokość frontu działki:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 10 m;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNU1 – 10 m;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MNU2 – 14 m;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami PU – 18 m;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami ITE/R – 8 m.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniejszy niż 60°.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Podstawowy układ drogowy, zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru planu, stanowią wyznaczone w liniach rozgraniczających i oznaczone na rysunku planu tereny istniejących dróg publicznych:

- 1) klasy zbiorczej 1KDZ i 2KDZ,
- 2) klasy dojazdowej 1KDD,
- 3) klasy lokalnej 1KDL, 2KDL, 3KDL.

3. Wskaźniki w zakresie zaspokajania miejsc do parkowania zostały określone dla poszczególnych terenów w rozdz. 3.

4. W zakresie miejsc do parkowania określonych dla poszczególnych terenów w rozdz. 3, nakazuje się zapewnienie miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach prawa o ruchu drogowym, zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remonty obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający realizacji przeznaczenia terenów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się uwzględnianie ograniczeń w zakresie budowy i rozbudowy obiektów budowlanych oraz w sposobie zagospodarowania terenów, położonych w sąsiedztwie i bezpośrednio przyległych do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępem do infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb systemu sieci i urządzeń wodociągowych.

3. Odprowadzanie ścieków ustala się w oparciu o:

- 1) wymagające budowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych ustala się:
- 1) w oparciu o występujące w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej;
 - 2) poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie działki budowlanej, obszaru objętego inwestycją lub danego terenu, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączenia w gruncie, z zastrzeżeniem nie pogorszenia stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
6. Zaopatrzenie w gaz ustala się w oparciu o występujące w obszarze planu oraz w otoczeniu i wymagające rozbudowy odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń gazowych. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych.
7. Zaopatrzenie w energię ciepłą ustala się w oparciu o występujące i planowane w obszarze planu indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię ciepłą.
8. Dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, z wyjątkiem lokalizacji urządzeń biogazowych, z zastrzeżeniem przepisów art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową dla ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 3. **Ustalenia dotyczące terenów**

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN-4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi związane z zakwaterowaniem i gastronomią;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (z wyłączeniem: stacji paliw, komisów samochodowych, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej) realizowane w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²;
 - b) drobne działalności produkcyjne w powiązaniu z funkcją mieszkaniową,
 - c) garaże (z wyłączeniem garaży blaszanych oraz z wyłączeniem zespołów powyżej 3 garaży) i budynki gospodarcze oraz wiaty.
2. Kształtowanie zabudowy:
- 1) formy zabudowy – wolnostojąca;
 - 2) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
 - 3) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) budynków usługowych – 6 m,

- c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan – 5 m,
- d) budowli – 6 m;

4) maksymalna szerokość fasady frontowej – 14 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 stanowiska na budynek mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu oraz 1 stanowisko na 30 m² powierzchni sprzedaży (lub użytkowej usług – poza handlem).

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m².

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonych symbolami **1MNU1-3MNU1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi (z wyłączeniem: stacji paliw, komisów samochodowych, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej), z zastrzeżeniem lit. c,
- c) usługi konserwacji i napraw pojazdów realizowane w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drobne działalności produkcyjne w powiązaniu z funkcją mieszkaniową,
- b) garaże (z wyłączeniem garaży blaszanych) i budynki gospodarcze oraz wiaty.

2. Kształtowanie zabudowy:

1) formy zabudowy – wolnostojąca;

2) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;

3) maksymalna wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – 9 m,
- b) budynków usługowych – 9 m,
- c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan – 5 m,
- d) pozostałych budowli – 9 m;

4) maksymalna szerokość fasady frontowej – 16 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 stanowiska na budynek mieszkalny jednorodzinny wliczając w to miejsca w garażu oraz 1 stanowisko na 30 m² powierzchni sprzedaży (lub użytkowej usług – poza handlem).

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m².

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonego symbolem **1MNU2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi (z wyłączeniem: handlu węglem i syrkami materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drobne działalności produkcyjne w powiązaniu z funkcją mieszkaniową,
- b) garaże (z wyłączeniem garaży blaszanych) i budynki gospodarcze oraz wiaty.

2. Kształtowanie zabudowy:

1) formy zabudowy – wolnostojąca i bliźniacza;

2) dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;

3) maksymalna wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – 9 m,
- b) budynków usługowych – 9 m,
- c) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan – 5 m,
- d) pozostałych budowli – 9 m;

4) maksymalna szerokość fasady frontowej – 20 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 stanowiska na budynek mieszkalny jednorodzinny wliczając w to miejsca w garażu oraz 1 stanowisko na 30 m² powierzchni sprzedaży (lub użytkowej usług – poza handlem).

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m².

§ 16. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1PU** i **2PU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) usługi (z wyłączeniem: opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, edukacji oraz rekreacji);

2) przeznaczenie uzupełniające – garaże i budynki gospodarcze;

3) zakaz lokalizowania spalarni odpadów.

2. Kształtowanie zabudowy:

1) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;

2) maksymalna wysokość:

- a) budynków – 12 m,
- b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – 6 m,

- c) kominów i wolnostojących masztów antenowych – 20 m,
- d) pozostałych budowli – 12 m;

3) maksymalna szerokość fasady frontowej – 85 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko na 5 zatrudnionych na jednej zmianie.

§ 17. Dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego symbolem **1ZI**, ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleni nieurządzona.

§ 18. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolne, zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zadrzewienia śródpolne, lasy, urządzenia melioracji wodnych, urządzenia rekreacyjne i turystyczne.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) budynków – 9 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży oraz wiat – 12 m,
 - c) kominów i wolnostojących masztów antenowych – 15 m,
 - d) pozostałych budowli – 12 m;
- 3) maksymalna szerokość fasady frontowej – 30 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz miejsca do parkowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 stanowiska na budynek mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu.

§ 19. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami **1ZL-6ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

§ 20. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1KDZ** i **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość terenów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
 - a) 1KDZ – 20 m,
 - b) 2KDZ – od 12 m do 20 m.

§ 21. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami **1KDL-3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość terenów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
 - a) 1KDL – od 10 m do 11 m,
 - b) 2KDL – od 12 m do 17 m,
 - c) 3KDL – 12 m.

§ 22. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających od 9 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań:
 - a) 1KDW – 9 m,
 - b) 2KDW – 10 m.

§ 24. 1. Dla terenu infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w energię elektryczną i teren rolniczy, oznaczonego symbolem **1ITE/R** ustala się przeznaczenie – elektrownie wiatrowe istniejące, urządzenia fotowoltaiczne oraz uprawy rolne.

2. Kształtowanie zabudowy:

- 1) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie każdego rodzaju dachu (z wyłączeniem dachu mansardowego) z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachowych nie może być większy niż 45°;
- 2) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowych – 45,9 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków i budowli innych niż elektrownie wiatrowe – 6 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olsztyn.

Przewodniczący Rady Miejskiej

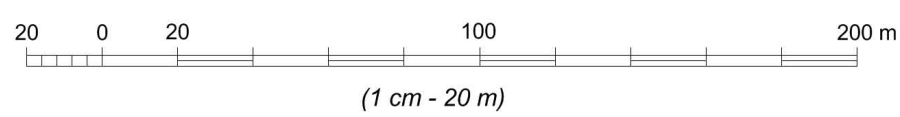
Janusz Konieczny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU ZŁOKALIZOWANEGO W REJONIE ULICY POŁUDNIOWEJ
I OLSZTYŃSKIEJ, W MIEJSCOWOŚCI TURÓW W GMINIE OLSZTYN



RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVII/335/22
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE Z DNIA 5 LIPCA 2022 R.

OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

--- granica obszaru planu

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MNU1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

MNU2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej

ZI - teren zieleni nieurządzonej

R - tereny rolnicze

ZL - tereny lasów

KDZ - tereny komunikacji dróg publicznych klasy zbiorczej

KDL - tereny komunikacji dróg publicznych klasy lokalnej

KDD - teren komunikacji drogi publicznej klasy dojazdowej

KDW - tereny komunikacji dróg wewnętrznych

ITE/R - teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w energię elektryczną i teren rolniczy

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania

— linie nieprzekraczalne zabudowy

• stanowiska archeologiczne

— rejon występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych

OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH
PRZEPISÓW; SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
I OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
nr 326 "Częstochowa (E)"

• strefy ochrony bezpośredniej i ujęcia wód podziemnych (studnie S-5 i S-7)

— strefa ochronna terenu ochrony pośredniej obszaru A wielootworowego ujęcia
wody podziemnej Srocko – Olsztyn (obszar A)

— pasy technologiczne linii elektroenergetycznych WN 400 kV i 220 kV

OZNACZENIA POZOSTAŁE:

• ujęcie wód podziemnych (studnia S-1) bez strefy ochrony bezpośredniej

— istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN:
400 kV
220 kV

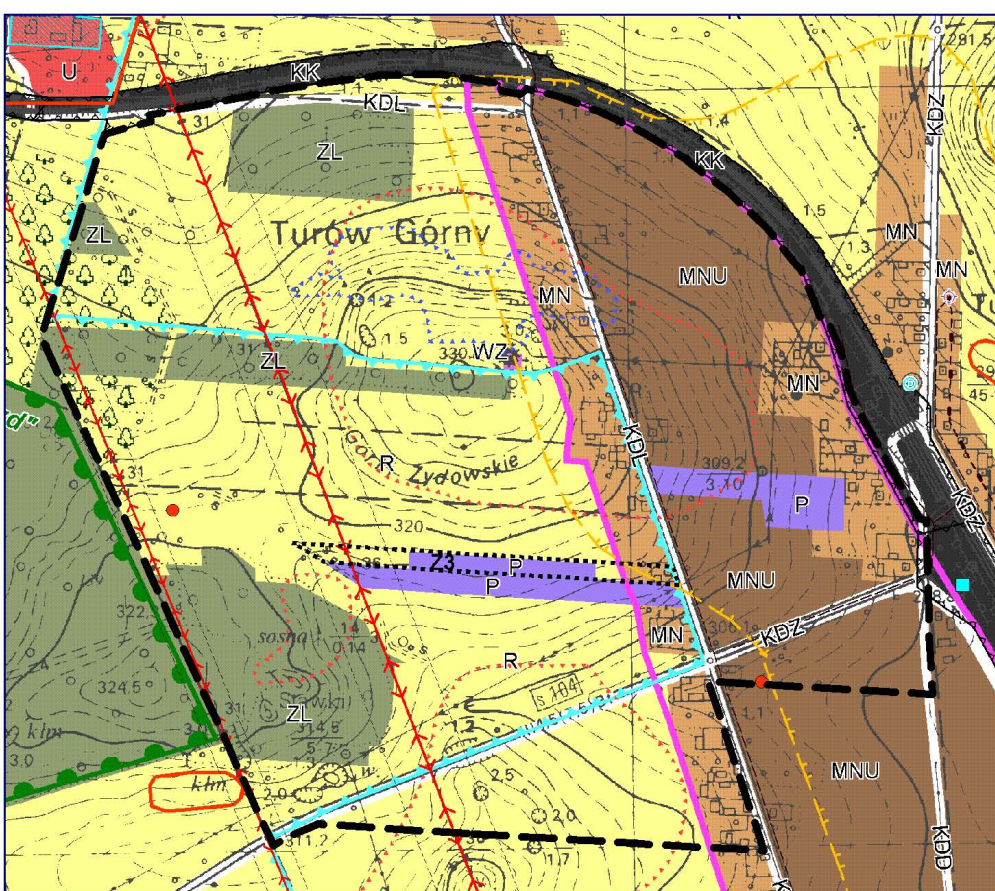
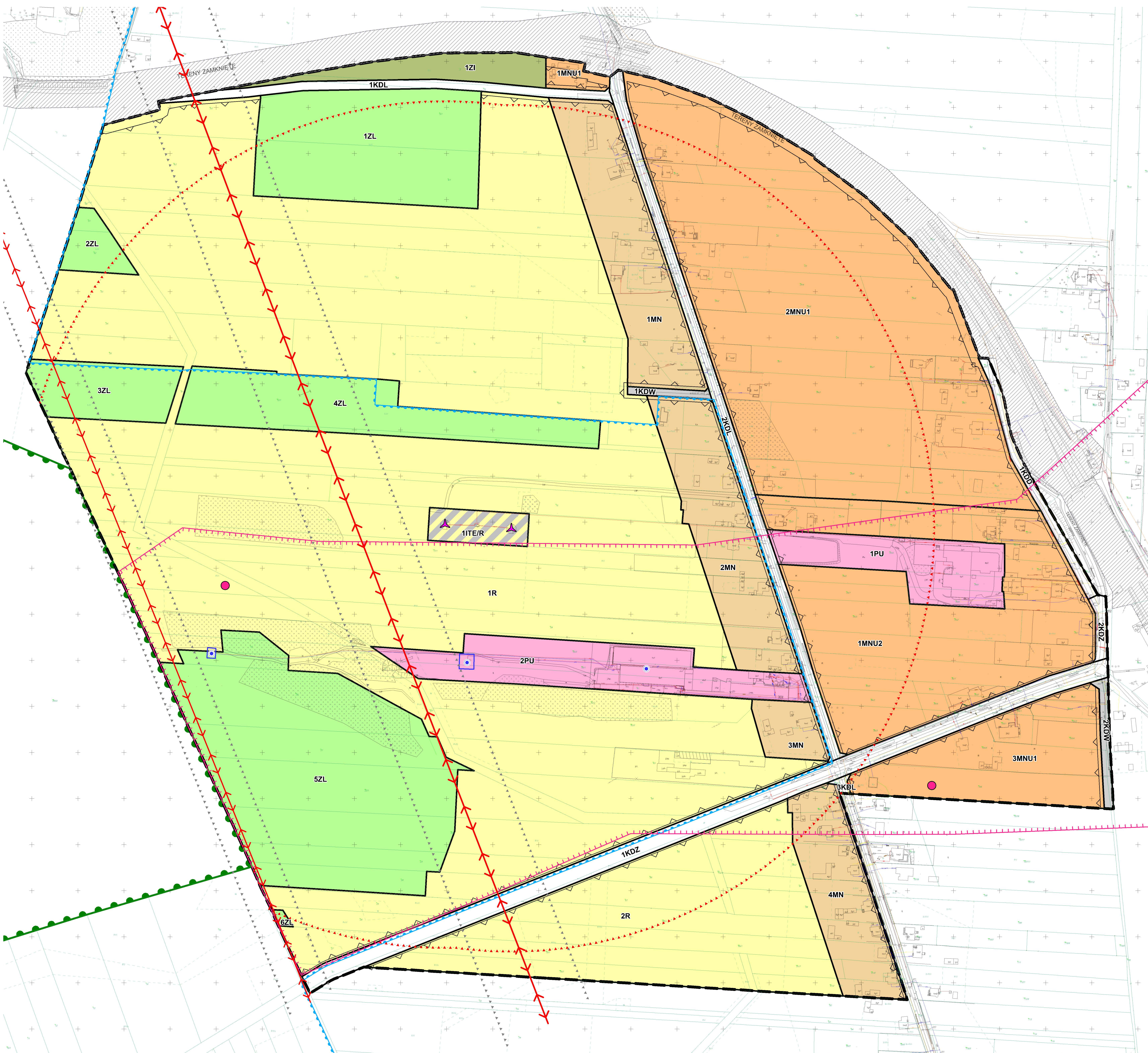
— działki ewidencyjne

— teren zamknięty, przez który przebiega linia kolejowa ustalona przez ministra
właściwego do spraw transportu

— granica Parku Krajobrazowego "Orlich Gniazd"

— elektrownie wiatrowe istniejące
o maksymalnej całkowitej wysokości wynoszącej 45,9 m

— obszar, którego granice wyznaczone są z uwzględnieniem
maksymalnej, całkowitej wysokości (x10) elektrowni wiatrowych



SKALA 1 : 10 000

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN

Załącznik do uchwały Rady Gminy Olsztyn Nr XV/141/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. z późn. zm.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - FRAGMENT Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA:

— granica planu miejscowego

PRZEZNACZENIE TERENÓW
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
P - tereny obiektów produkcyjnych
R - tereny otwarte, rolnicze
ZL - lasy
KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne
KK - tereny kolejowe
WZ - tereny infrastruktury technicznej

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

— obszary zalesień (preferowane)
— Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"
— strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych
— niekorzystne warunki gruntowe
— posiadawstwa budynków
— niekorzystne warunki topograficzne

DZIEDZICTWO KULTUROWE

— obiekty archeologiczne objęte ochroną i proponowane
do objęcia na podstawie ustaleń miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

— linie wysokiego napięcia 400 kV
— linie wysokiego napięcia 220 kV
— pasy technologiczne linii wysokiego napięcia
— kanalizacja sanitarna planowana: grawitacyjna
— obszary do objęcia systemem
zaopatrzenia w gaz

POZOSTAŁE OZNACZENIA

— obszary dla których zamierzone jest sporządzenie
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
— tereny zamknięte
— obszar położony przy ulicy Południowej w miejscowości
Turów w granicach Olsztyna, objęty zmianą studium
na podstawie Uchwały Nr XIII/126/16
z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/335/22
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 5 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, nieuwzględnionych i nieuwzględnionych w części przez Burmistrza Miasta i Gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2022.559 ze zm.¹⁾)

Rada Miejska w Olsztynie rozstrzyga

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, nieuwzględnionych i nieuwzględnionych w części przez Burmistrza Miasta i Gminy.

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu czterokrotnie. Pierwsze wyłożenie odbyło się w terminie od 27.04.2021 r. do 26.05.2021 r., a okres zbierania uwag trwał do 17.06.2021 r. Drugie wyłożenie odbyło się w terminie od 27.07. 2021 r. do 24.08.2021 r. – okres zbierania uwag trwał do 14.09.2021 r. Trzecie wyłożenie miało miejsce w okresie od 17.12.2021 r. do 17.01.2022 r. – okres zbierania uwag trwał do 31.01.2022 r. Czwarte wyłożenie odbyło się w terminie od 6.05. 2022 r. do 3.06.2022 r. – okres zbierania uwag trwał do 17.06.2022 r.

Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu w ww. terminach. Treść uwag została podana w skrócie, głównie w odniesieniu do nieuwzględnionych części uwag.

Do projektu planu wniesiono następujące uwagi: w terminie po pierwszym wyłożeniu projektu planu wpłynęły uwagi [1], [2], [3] i [4]; w terminie po drugim wyłożeniu wpłynęła uwaga [5]; w terminie po trzecim wyłożeniu wpłynęły uwagi [6], [7] i [8]; w terminie po czwartym wyłożeniu wpłynęły uwagi [9] i [10].

Uwaga [1], wniesiona po pierwszym wyłożeniu.

Treść uwagi: [Niżej podpisani, 31 osób] mieszkańcy miejscowości Turów przy ul. Południowej oraz Akacyjowej wyrażamy stanowczy sprzeciw w sprawie przekształcenia na tereny przemysłowe działki nr 20 przy ul. Południowej w miejscowości Turów, która należy do /.../ prowadzącego firmę /.../ z siedzibą przy ul. Botanicznej 9a w Olsztynie. Prowadzenie działalności tego typu jest dla pobliskich mieszkańców bardzo uciążliwe, głównie pod względem hałasu i kurzu. Od momentu rozpoczęcia działalności transportowej firmy /.../ przy ul. Południowej w znaczący sposób obniżyła się jakość naszego życia. Baza transportowa, która od około 2014 roku działa tam nielegalnie jest usytuowana bezpośrednio przy budynkach mieszkalnych, a według obowiązujących przepisów powinna być oddalona od zabudowań na odległość nie mniejszą niż 100 metrów. Wyrażamy również sprzeciw w sprawie postawienia wiat/hał naprawczych dla tirów, o których właściciel działki /.../ podczas prowadzonych z nim rozmów wspominał wielokrotnie. Hałas towarzyszący naprawie ciągników siodłowych, naczep oraz wymianie kół bardzo negatywnie odbija się na jakości naszego życia. Towarzyszący naprawom oraz wymianie kół hałas uniemożliwia pobliskim mieszkańcom spokojny wypoczynek oraz sen w trakcie dnia np. po zakończonej pracy na zmianach nocnych. Ponadto wjazdy i wyjazdy tirów wraz z naczepami przyczyniają się do zakłócenia ciszy nocnej. Gdy samochody ciężarowe przejeżdżają obok mieszkań nie można czasem otworzyć okien, ponieważ tumany kurzu oraz spaliny wlatują do domów. Zapach spalin wyczuwalny jest również gdy samochody stoją na terenie bazy transportowej na wolnych obrotach.

Sposób rozpatrzenia – **uwaga nieuwzględniona w części.**

¹⁾Dz.U.2022.583, Dz.U.2022.1005, Dz.U.2022.1079

Nieuwzględnioną (bezprzedmiotową) część uwagi stanowi sprzeciw „w sprawie przekształcenia na tereny przemysłowe działki nr 20 przy ul. Południowej”. Rzecz w tym, iż projekt planu nie zakłada takiej sytuacji. Działka nr 20 położona jest w terenie, który projekt planu określa jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem MNU1. Projekt planu nie dopuszcza na tym terenie m.in. działalności transportowej i związanej z gospodarką magazynową.

Uwaga [2], wniesiona po pierwszym wyłożeniu.

Treść uwagi: Wyrażamy sprzeciw wobec dążenia pana /.../ do uzyskania pozwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na sąsiadującej bezpośrednio z naszą posesją działce.

Dotychczasowa aktywność na posesji pana /.../ charakteryzuje się dużą uciążliwością. Prowadzona tam działalność jest istotnie związana z hałasem pochodzącym nie tylko z wjazdem i wyjazdem samochodów ciężkich typu TIR, jak również z szeroko rozumianą obsługą serwisowo-naprawczą tych samochodów. Naprawy te wiążą się z użyciem kluczy udarowych, młotów i szlifierek oraz z długotrwałą pracą samochodów na jałowym biegu. Hałas ten zgodnie z przeprowadzonymi przez biegłego sądowego badaniami w znacznym stopniu przekracza normy emisji hałasu właściwe dla obszarów zabudowy jednorodzinnej.

Jesteśmy rodziną wychowującą dwóch synów z autyzmem wczesnodziecięcym. Tak hałaśliwe sąsiedztwo powoduje istotne zachwianie równowagi emocjonalnej chłopców co w sposób bardzo niekorzystny wpływa na proces terapii i nauki synów. Chłopcy nie śpią po nocach — samochody z placu sąsiada wyjeżdżają już od godziny 2.30 a ostatni potrafi zjechać przed godziną 24. Poziom frustracji wynikający z nieprzespanej nocy przekłada się na wzrost zachowań agresywnych i autoagresywnych, spadek funkcji poznawczych, zaobserwowano pojawienie się zachowań lękowych i wycofanie się synów z już nabytych umiejętności.

Sposób rozpatrzenia - **uwaga nieuwzględniona w części**.

Nieuwzględnioną (bezprzedmiotową) część uwagi stanowi sprzeciw „wobec dążenia pana /.../ do uzyskania pozwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na sąsiadującej bezpośrednio z naszą posesją działce”. Rzecz w tym, iż plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem udzielającym (lub nie udzielającym) zgody na prowadzenie działalności gospodarczej. Plan zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala przeznaczenia terenów i określa sposoby ich zagospodarowania. W tym sensie, tj. pośrednio, poprzez określenie warunków przestrzennych, plan zagospodarowania wpływa na możliwości prowadzenia działalności gospodarczych.

Uwaga [3], wniesiona po pierwszym wyłożeniu.

Treść uwagi: Działając imieniem /.../, w nawiązaniu do przewidywanej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Turów wyrażam sprzeciw co do podjęcia uchwały i oświadczam, że jeśli uchwała ta zostanie podjęta, będzie zaskarżona zgodnie z przepisami.

Sposób rozpatrzenia – **uwaga nieuwzględniona (bezprzedmiotowa)**. Uwaga nie odnosi się do jakiegokolwiek ustalenia projektu planu.

Uwaga [4], wniesiona po pierwszym wyłożeniu.

Treść uwagi:

1. W zakresie dotyczącym Nieruchomości Wnioskodawcy (działka 20, km. 4):

W miejsce obecnego zapisu § 14 ust. 2 pkt. 3) Projektu MPZP (maksymalna wysokość), wnosi się o wprowadzenie co najmniej dla obszaru Nieruchomości Wnioskodawcy następującego zapisu:

„Maksymalna wysokość:

- a) Budynków mieszkalnych – 9 m;
- b) Budynków usługowych – 9 m;
- c) Budynków innych, w tym garaży, budynków gospodarczych, magazynowych, oraz wiat i altan – 9 m.”

W miejsce obecnego zapisu § 14 ust. 2 pkt. 4) Projektu MPZP (kształtowanie zabudowy) wnosi się o wprowadzenie co najmniej dla obszaru Nieruchomości Wnioskodawcy (obecnie w Projekcie MPZP stanowiącego część obszaru 2MNU1) następującego zapisu:

„Maksymalna szerokość fasady frontowej – 18 m”.

2. W pozostałym zakresie dotyczącym zapisów Projektu MPZP:

W zakresie uregulowanym w § 13 ust. 1, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN-4MN, wnosi się o usunięcie niezgodności zapisów Projektu MPZP z zasadami sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn przyjętego Uchwałą nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r.

ad. 1. Sposób rozpatrzenia – **uwaga nieuwzględniona w części**

Nieuwzględnioną część uwagi stanowi pozostawienie dla terenów MNU1 w katalogu usług wyłączonych z przeznaczenia podstawowego: „stacji paliw, komisów samochodowych, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej”. Szerszy opis rozpatrzenia tej części uwagi [4] przedstawia uzasadnienie dla uwagi [5]. Ponadto nie zwiększono parametrów wysokości budynków gospodarczych (z 4 m do 9 m) oraz maksymalnej szerokości fasady frontowej (z 16 m do 18 m). Przy czym skutek rozpatrzenia uwagi [5] zwiększono maksymalną wysokości budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan z 4 m do 5 m (o tym przy rozstrzygnięciu uwagi [5]). Natomiast postulowana wysokość budynków mieszkalnych i budynków usługowych (9 m) jest w projekcie planu już ustalona. Ustalone parametry są wystarczające dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

ad. 2. Sposób rozpatrzenia – **uwaga nieuwzględniona w części**

Nieuwzględnioną część uwagi stanowiło utrzymanie ograniczenia dla realizacji działalności usługowych w postaci możliwości ich wykonywania tylko w lokalach użytkowych – przy czym skutek rozpatrzenia uwagi [5] ograniczenie to zostało zmienione do zapisu w postaci „realizowane w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²” (o tym szerzej przy rozstrzygnięciu uwagi [5]).

Uwaga [5], wniesiona po ponownym wyłożeniu.

Treść uwagi:

1. W zakresie dotyczącym Nieruchomości Wnioskodawcy (działka 20, km. 4):

1.1. W § 14 ust. 1 Projektu MPZP, ponownie wnosi się o wprowadzenie co najmniej dla obszaru Nieruchomości Wnioskodawcy (stanowiącego część obszaru 2MNU1) następującego zapisu:

„1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi (z wyłączeniem: stacji paliw – w tym gazowych), wraz z infrastrukturą techniczną, w tym zabudową gospodarczą, zielenią urządzoną i placami postojowymi;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: drobne działalności produkcyjne i magazynowe w powiązaniu z funkcją mieszkaniową, garaże (z wyłączeniem garaży blaszanych), budynki gospodarcze oraz wiaty."

1.2. W zakresie powyższym, tj. § 14 ust. 1 Projektu MPZP wnosi się ponadto o usunięcie niezgodności zapisów Projektu MPZP z przepisami prawa, tj. granicami władztwa planistycznego gminy, w zakresie w jakim Projekt MPZP wyłącza spośród kategorii usług: komis samochodowe, usługi konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych, handlu hurtowego, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej, wprowadzając bezprawne różnicowanie sytuacji prawnej określonej grupy przedsiębiorców, co prowadzi do dyskryminacji tej klasy podmiotów i ograniczenia ich działalności w zakresie szerszym niż zostało to dopuszczone przez przepisy rangi ustawowej.

1.3. W zakresie powyższym, tj. § 14 ust. 1 Projektu MPZP wnosi ponadto o usunięcie niezgodności powyższych zapisów z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, bowiem Studium przewiduje na obszarze na którym położona jest Nieruchomość Wnioskodawcy:

- a) wszelkie kategorie usług zdefiniowanych w Studium, włączając w to: handel, naprawy i konserwację pojazdów samochodowych i warsztaty samochodowe, działalność usługową wspomagającą transport (do której zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności zalicza się gospodarkę magazynową), oraz pozostałą działalność usługową i to w kategorii przeznaczenia podstawowego, a wyłącza jedynie: usługi wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostawy wody, gospodarowania ściekami i odpadami;
- b) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w powiązaniu z funkcją mieszkalną dopuszcza tak zabudowę produkcyjną jak i magazynową;

1.4. W przypadku nieuwzględnienia uwag określonych w pkt. 1.1.-1.3. powyżej, wnosi się ponadto o określenie w Prognozie skutków finansowych dla MPZP skutków jego uchwalenia, w tym w szczególności wobec położenia znacznej części Nieruchomości Wnioskodawcy w zakresie wyznaczonego w Projekcie MPZP obszaru o którym mowa jest w aktualnie obowiązującym art. 4 ust. 1 pkt. 2) ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U.2021.724) praktycznie wyłącza możliwość jakiegokolwiek zabudowy Nieruchomości Wnioskodawcy, co uzasadniać będzie wysokość oraz kategorię roszczeń Wnioskodawcy wynikających z art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

1.5. W miejsce obecnego zapisu § 14 ust. 2 pkt. 3) Projektu MPZP (maksymalna wysokość), ponownie wnosi się o wprowadzenie co najmniej dla obszaru Nieruchomości Wnioskodawcy (obecnie w Projekcie MPZP stanowiącego część obszaru 2MNU1) następującego zapisu:

„Maksymalna wysokość:

- a) Budynków mieszkalnych – 9 m;
- b) Budynków usługowych – 9 m;
- c) Budynków innych, w tym garaży, budynków gospodarczych, magazynowych, oraz wiat i altan – 9 m."

1.6. W miejsce obecnego zapisu § 14 ust. 2 pkt. 4) Projektu MPZP (kształtowanie zabudowy) wnosi się o wprowadzenie co najmniej dla obszaru Nieruchomości Wnioskodawcy (obecnie w Projekcie MPZP stanowiącego część obszaru 2MNU1) następującego zapisu:

„Maksymalna szerokość fasady frontowej – 18 m”.

2. W zakresie ustaleń dotyczących § 13 ust. 1 Projektu MPZP:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN wnosi się o usunięcie rażących niezgodności zapisów Projektu MPZP z zasadami sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz zapisami Studium w zakresie w jakim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN), w odróżnieniu od licznych ograniczeń dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług (MNU), oraz ograniczeń dla obszarów produkcyjnych (PU) dopuszcza bez ograniczeń wszelkie usługi, w tym w szczególności dopuszcza i to jako przeznaczenie podstawowe a nie uzupełniające (jak brzmi w tym zakresie Studium) prowadzenie zakazanej przez zapisy Studium na tym obszarze sprzedaży paliw (w tym gazowych), handlu odpadami i złomem, wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostawy wody, gospodarowania ściekami i odpadami.

Ponadto, w stosunku do wcześniejszego projektu dopuszcza na obszarze położonej w tym samym miejscu co Nieruchomość Wnioskodawcy zabudowy mieszkaniowej (w kategorii przeznaczenia podstawowego) działalność w Projekcie MPZP wykluczoną dla nieruchomości bezpośrednio sąsiedniej, tj. działalność w zakresie konserwacji i naprawy pojazdów, co nie znajduje uzasadnienia planistycznego i podyktowane jest przesłankami wyłącznie podmiotowymi.

ad. 1. Sposób rozpatrzenia – **uwaga nieuwzględniona w części**

Uwzględnioną część uwagi stanowi:

- dopuszczenie usług konserwacji i napraw pojazdów w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²; [należy zauważyć, iż wprowadzone dopuszczenie modyfikuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy w odniesieniu do uwag nr 1 i nr 2 złożonych po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu; modyfikację stanowi nie całkowite wyłączenie „usług konserwacji i napraw pojazdów samochodowych” z terenów MNU1, lecz wyłączenie takich, które mogą być realizowane w budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²];
- zwiększenie maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan z 4 m do 5 m, aczkolwiek postulowano 9 m (zmianę tą, oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, wprowadzono również dla terenów MNU1 i MNU2).

1.1. Nieuwzględnioną część uwagi stanowi nie wprowadzenie pozostałych proponowanych zmian, co oznacza, że dla terenów MNU1 w katalogu usług wyłączonych z przeznaczenia podstawowego pozostają „stacje paliw, komisy samochodowe, handel węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transport i gospodarka magazynowa”. Nie rozszerzono również kategorii drobnych działalności produkcyjnych o „działalności magazynowe”, gdyż występują jako „transport i gospodarka magazynowa”. Działalności magazynowe jako towarzyszące działalności produkcyjnej nie wymagają oddzielnego traktowania.

1.2. Wyłączenie ww. form działalności gospodarczych nie jest naruszeniem granic władztwa planistycznego gminy ani dyskryminacją określonej grupy przedsiębiorców, lecz zgodnym z zasadami planowania przestrzennego rozmieszczeniem funkcji gospodarczych i mieszkaniowych.

1.3. Nie zachodzi niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż definicja usług podana w Studium do usług zalicza „działalność usługową wspomagającą transport”, natomiast działalność w zakresie „transportu i gospodarki magazynowej” została przydzielona do „działalności produkcyjnych i magazynowych”. W przełożeniu na ustalenia studium odnośnie terenów oznacza to, iż działalność „transportowa i magazynowa” dopuszczona jest na terenach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, oznaczonych symbolem P. Dopuszczona jest również na terenach oznaczonych w Studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU – ale wyłącznie jako drobne działalności produkcyjne i magazynowe, tj. możliwe do realizowania w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m². Niezależnie jednak od podawanej przez uwagodawcę tezy o niezgodności projektu planu ze Studium, warto zauważyć, że planowanie przestrzenne nie polega na ścisłym powielaniu formuł z wcześniejszych dokumentów planistycznych, lecz na uwzględnianiu bieżących uwarunkowań i zmieniających się okoliczności (z odpowiednim poszanowaniem praw właścicielskich). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, a więc w swej naturze dość ogólnym. Ustalenia studium konkretyzuje się w planie zagospodarowania przestrzennego, a nie powiela.

1.4. Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn określa odrębne opracowanie pn. Prognoza skutków finansowych. Należy zauważyć, że poziom wyniku finansowego wykazany w prognozie, może być obarczony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność uwarunkowań w czasie, a także na to, że dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. W związku z tym wielkości podane w prognozie finansowej nie mogą stanowić podstawy do np. wydania decyzji podatkowych, decyzji związanych z pobieraniem opłat planistycznych lub z wypłacaniem odszkodowań w związku ze spadkiem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz wszelkich innych roszczeń finansowych.

W tym kontekście uwagodawca poruszył wątek tzw. „ustawy wiatrakowej” odnośnie „położenia znacznej części Nieruchomości Wnioskodawcy [uwagodawcy] w zakresie wyznaczonego w Projekcie MPZP obszaru o którym mowa jest w aktualnie obowiązującym art. 4 ust. 1 pkt. 2) ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych”. W przedmiotowym obszarze znajduje się ok. 20% powierzchni działki nr 20, ale – co najistotniejsze – wejście w życie kwestionowanego projektu planu umożliwi, zgodnie z art. 15 pkt 8 „ustawy wiatrakowej”, realizację budynku mieszkalnego albo o funkcji mieszanej na dodatkowym fragmencie działki (ok. 340 m²) w obszarze, o którym mowa w art. 4 ust. 1 te samej ustawy. A przede wszystkim należy zauważyć, iż kwestionowany projekt planu dopuszcza do zainwestowania całą powierzchnię (100%) działki nr 20, podczas gdy obowiązujący na tym terenie plan zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. (uchwała nr XXI/233/2005 rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.) określa możliwość zainwestowania tej działki na poziomie ok. 35%

powierzchni. Nie zachodzą więc przesłanki roszczeń o których pisze uwagodawca, gdyż wartość jego działki wzrośnie w wyniku uchwalenia projektu planu a kwestia ograniczeń od „wiatraków” będzie wyeliminowana poprzez wejście projektu planu w życie w ciągu 72 miesięcy od wejścia w życie „ustawy wiatrakowej”, tj. do czerwca 2022 r.

Skala i rodzaj prowadzonej (i planowanej do intensyfikacji) działalności gospodarczej na działce nr 20 (k.m. 4) w miejscowości Turów są nieodpowiednie dla tej lokalizacji (sąsiedztwo linii kolejowej nie jest tu istotnym czynnikiem). Należy podkreślić, iż żaden z dokumentów planistycznych opracowanych przez gminę nigdy nie dopuszczał takiej działalności gospodarczej w tym miejscu. Natomiast nie jest intencją gminy ograniczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy. Wyrazem tego jest m.in. fakt, iż podjęta została Uchwała nr XIV/172/20 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, w której trzeci obszar proponowanej zmiany stanowi obszar w Turowie zawarty pomiędzy zakładem Wosana, ul. Południową, ul. Olsztyńską i linią energetyczną WN 400 kV. Zmiana będzie polegała na przekształceniu dotychczasowych terenów otwartych, rolniczych na tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej.

Powyższy fakt można powiązać z „Petycją do Wójta Gminy Olsztyn i Rady Gminy Olsztyn dotyczącą planowanych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko” załączoną do omawianej uwagi. W petycji wyrażono pogląd, iż „przeznaczenie tego obszaru [prawdopodobnie chodzi o obszar planu] (bez sztucznych barier, w szczególności bez wykluczenia poszczególnych kategorii usług, w tym usług transportowych) spowodować może w długofalowej perspektywie nie tylko utworzenie nowych miejsc pracy, ale także zatrzymanie odpływu ludności. Lecz to właśnie planowana zmiana przeznaczenia obszaru w Turowie zlokalizowanego pomiędzy zakładem Wosana, ul. Południową, ul. Olsztyńską jest wyrazem właściwego kształtowania struktury przestrzennej w gminie, gdzie tereny gospodarcze i tereny mieszkaniowe nie są całkowicie przemieszane, co nieuchronnie prowadzi do konfliktów przestrzennych. Należy ponadto zauważyć, że o ruchach migracyjnych ludzi decyduje wiele czynników, w tym – mający coraz większe znaczenie – czynnik atrakcyjności środowiska zamieszkania. Atrakcyjności tej nie sprzyja współwystępowanie funkcji gospodarczych (szczególnie uciążliwych) z mieszkaniowymi. Nie bez znaczenia w tym aspekcie jest czynnik bliskości obszaru Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”. Sąsiedztwo parku (granica parku opiera się o zachodni fragment granicy projektu planu) wzmacnia atrakcyjność środowiska zamieszkania. Petycja została podpisana przez 81. osób fizycznych i 9. jednostek gospodarczych. Spośród pierwszych tylko ok. 23. osoby mieszkają w obszarze planu, a spośród drugich dwie zlokalizowane są w obszarze planu (należy dodać – na terenach oznaczonych w projekcie planu jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej PU).

1.5-1.6. Nie zwiększa się parametru maksymalnej szerokości fasady frontowej MNU1 (z 16 m do 18 m). Natomiast postulowana wysokość budynków mieszkalnych i budynków usługowych (9 m) jest w projekcie planu już ustalona. Ustalone parametry (wraz z wprowadzoną zmianą zwiększenia maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan z 4 m do 5 m) są wystarczające dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

ad. 2. Sposób rozpatrzenia - **uwaga nieuwzględniona w części**

Uwzględnioną część uwagi stanowi eliminacja ograniczenia w § 13, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, realizacji działalności usługowych wyłącznie w lokalu użytkowym oraz - rozszerzenie ww. możliwości - do budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m².

Wprowadzenie ww. zmian nie usuwa – jak pisze uwagodawca – „rażących niezgodności zapisów projektu MPZP z zasadami sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zapisami Studium”, gdyż takie niezgodności nie występowały w projekcie planu zarówno przed pierwszym, jak i przed drugim wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

Tereny MN traktowane są w projekcie planu jako tereny o uspokojonej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Ograniczenie możliwości realizacji usług do lokalu użytkowego lub do budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej np. 100 m² jest standardowym zapisem planistycznym. Zgodnie z zasadami przyjętymi w projekcie planu, największe ograniczenia dla działalności gospodarczych dotyczą terenów MN, i odpowiednio mniejsze terenów MNU1 a następnie MNU2. Najmniej ograniczeń dla

działalności gospodarczych występuje – co oczywiste – na terenach PU (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej).

Ponadto, uwagodawca nie zauważa, iż np. handel odpadami i złomem oraz magazynowanie, przetwarzanie i odzysk odpadów są wyłączone z zakresu usług, zgodnie z definicją podaną w projekcie planu (§ 3 pkt 3), co oznacza, iż te rodzaje usług z zasady nie są dopuszczone do realizacji w całym obszarze planu.

Uwaga [6], wniesiona po trzecim wyłożeniu.

Treść uwagi: My /.../ najbliżsi sąsiedzi posesji znajdującej się na działce nr 20 przy ulicy Południowej w Turowie, będącej własnością Pana /.../, pragniemy wnieść o doprecyzowanie zapisów uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, dla rozdziału 3 § 14 ust. 1 pkt 1 lit. c; w części przeznaczenia podstawowego dla działek oznaczonych symbolami 1MNU1-3MNU1. Obecne brzmienie zapisu przeznaczenia podstawowego ww. działek jest następujące: „c) usługi konserwacji i napraw pojazdów realizowane w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²”.

Gmina, decydując się na zapis w tej postaci, nie precyzuje wymagań technicznych dla wznoszonej infrastruktury, a jedynie określa wielkość budynków. Co najistotniejsze – zapis ten nie uściśla wymaganego efektu zastosowanych przez inwestora rozwiązań. Nie wskazuje żadnych realnych zabezpieczeń przed negatywnym oddziaływaniem tego typu działalności na działki sąsiadujące. Ten kluczowy aspekt jest pominięty. Tak więc, biorąc pod uwagę rodzaj wykonywanych usług i uciążliwość środowiskową – taka forma przepisu nie gwarantuje tworzenie obiektów zabezpieczonych pod kątem akustycznym, tak by prowadzona w nich uciążliwa działalność gospodarcza spełniała wymogi ustawowe w tym zakresie (dla terenów zabudowy jednorodzinnej). Zapewnić to może np. odpowiednia odległość hal od zabudowy jednorodzinnej, obowiązek zastosowania paneli dźwiękochłonnych, właściwy materiał ścian oraz grubość muru budynku, optymalna stolarka okienna/drzwiowa oraz wszelkie inne rozwiązania zaproponowane przez Gminę zgodnie z posiadaną wiedzą specjalistyczną, które przyniosą efekt w postaci ograniczenia emisji środowiskowych do poziomu norm ustawowych (obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 13 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku). /.../

Jesteśmy głęboko zaniepokojeni proponowaną formą zapisu uchwały. Jako że w obecnym kształcie narusza ona nasz interes prawny, w przypadku jej uchwalenia skorzystamy z możliwości odwołania, zgodnie z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że: „Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem, podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego”. /.../

Sposób rozpatrzenia – **uwaga nieuwzględniona**.

Zakres doprecyzowania zapisów uchwały – o którym piszą uwagodawcy – jest w większości niemożliwy do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie nie można ustalać obowiązku zastosowania paneli dźwiękochłonnych, rodzaju materiału ścian, grubości muru budynku czy optymalnej stolarki okiennej/drzwiowej.

Uwagodawcy nie zauważają, iż projekt planu jednoznacznie odnosi się do kwestii hałasu, stwierdzając (§ 6 ust. 5 pkt 2), iż dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2, dopuszcza się poziom hałasu zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, tj. zgodnie z rozporządzeniem przywołanym przez uwagodawców.

Istotny jest również zapis w projekcie planu o treści – „zakazuje się realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne” (§ 6 ust. 5).

Ponadto, należy również stwierdzić, iż kryterium wielkościowe określone dla usług konserwacji i napraw pojazdów w wielkości budynku do 100 m² powierzchni użytkowej ogranicza skalę ewentualnego przedsięwzięcia.

Uwaga [7], wniesiona po trzecim wyłożeniu.

Treść uwagi: Działając w imieniu moich mocodawców wskazuję, iż nie wyrażają zgody na podjęcie uchwały zmieniającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn.

Zgodnie z treścią projektu uchwały a mianowicie, planowanym § 13.1. – dla terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej ustala się przeznaczenie podstawowe, a także przeznaczenie uzupełniające obejmujące usługi, drobne działalności produkcyjne, także garaże. Zgodnie natomiast z definicją usług wskazaną w § 3 pkt 3 planowanej uchwały są nimi m.in.: konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, transport i gospodarka magazynowa, działalności produkcyjne, które ze względów technologicznych i z uwagi na swoją skalę mogą być wykonywane w lokalu użytkowym lub w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 200 m² (MNU1 oraz MNU2) lub 100 m² (MN).

Treść przytoczonych zapisów planowanej uchwały Rady Gminy Olsztyn umożliwia, a wręcz legalizuje dalsze prowadzenie działalności gospodarczej przez Pana /.../ na nieruchomości położonej na dz. nr 20 ob. Turów, gm. Olsztyn, w postaci bazy transportowej, co do której poprzednio toczyło się postępowanie przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Częstochowie, a zakończyło się na Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 30 lipca 2021 roku, sygn. akt II SAGI 505/21./.../

Dotychczasowo na obszarze zlokalizowanym w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów, gdzie zamieszkują m.in. moi mocodawcy, a także gdzie znajduje się nieruchomość na której /.../ prowadzi nielegalną działalność gospodarczą, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn zgodnie z którym ww. nieruchomości są oznaczone symbolem MN – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz symbolem 3R – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, pola uprawne, łąki i pastwiska, rezerwa dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym, na dzień dzisiejszy, sporna baza transportowa w żaden sposób nie mieści się w planie zagospodarowania przestrzennego, co ma się zmienić na podstawie planowanej uchwały Rady Gminy Olsztyn. /.../

Zamiana planu zagospodarowania ww. nieruchomości w brzmieniu planowanej uchwały doprowadzi do zmiany przeznaczenia ww. nieruchomości i umożliwi na terenie działki nr 20 ob. Turów, gm. Olsztyn prowadzenie działalności usługowej w tym prowadzenie działalności gospodarczej polegającej m.in. konserwacji i naprawie pojazdów samochodowych oraz na transporcie i gospodarce magazynowej. Zdaniem moich Mocodawców, uchwalenie przedmiotowej uchwały jest sposobem na zalegalizowanie działalności gospodarczej Pana /.../, która jest nadmiernie uciążliwa dla okolicznych nieruchomości, o czym Rada Gminy ma świadomość z uwagi na liczne skargi i wnioski mieszkańców zamieszkałych na okolicznych nieruchomościach. /.../

Jednocześnie informuję, iż w przypadku podjęcia przedmiotowej uchwały zmieniającej plan zagospodarowania przestrzennego na ww. nieruchomościach, zostaną podjęte stosowne kroki prawne celem jej zaskarżenia do sądu administracyjnego.

Sposób rozpatrzenia – uwaga nieuwzględniona.

Należy zauważyć, iż uwagodawca przywołuje ustalenia § 13, które dotyczą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, podczas gdy przedmiotem uwagi jest działka nr 20, będąca częścią terenu zabudowy mieszkaniowej i usług 2MNU1.

Projekt planu na terenach od 1MNU1 do 3MNU1, w tym 2MNU1, w skład którego wchodzi działka nr 20, w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza m.in. usługi konserwacji i napraw pojazdów – z istotnym ograniczeniem przez wskazanie, iż usługa ta może być realizowana w „budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²”. Jednocześnie projekt planu jednoznacznie wyłącza możliwość zagospodarowania przedmiotowego terenu przez „usługi transportu i gospodarki magazynowej” (§ 14 ust. 1 lit. b). Uwagodawca przeoczył fakt tego wyłączenia, przyjmując – na wstępie swojej uwagi – zapis z § 3 pkt 3 (definicje pojęć) jako jedyny obowiązujący.

Należy stwierdzić, iż projekt planu rozdziela dwie formy działalności gospodarczych związanych z transportem. Po pierwsze – dopuszcza w ograniczonych formach – „usługi konserwacji i napraw pojazdów”, po drugie – nie dopuszcza w żadnej formie „usług transportu i magazynowania”, czyli inaczej mówiąc działalności spedycyjno-logistyczno-magazynowej. Usługi konserwacji i napraw pojazdów – czyli warsztaty samochodowe – są traktowane w projekcie planu jako element terenów mieszkaniowych

i terenów mieszkaniowo-usługowych. Projekt planu dopuszcza je zarówno na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, jak i na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług MNU1 i MNU2. Jest to standardowe ustalenie planistyczne. I jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn (przyjętego uchwałą nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r., z późn. zm.).

Uwagodawca porusza kwestię uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, zakłócania spokoju i porządku publicznego. Jednak projekt planu zawiera zapisy odnoszące się do tych kwestii w takim zakresie, w jakim możliwe jest to w planie zagospodarowania przestrzennego. I tak, „zakazuje się realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne” (§ 6 ust. 5) oraz – „dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami MNU1 i MNU2, dopuszcza się poziom hałasu zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska” (§ 6 ust. 5 pkt 2).

Uwagodawca przeanalizował obowiązujący plan (z 2005 r.), podając ustalenia tego planu w zakresie przeznaczenia podstawowego. Nie podaje jednak ustaleń dotyczących przeznaczenia dopuszczalnego. A te stanowią, iż przeznaczeniem dopuszczalnym są „usługi podstawowe”. W paragrafie stanowiącym wyjaśnienie pojęć, obowiązujący plan określa je w sposób następujący: „usługi podstawowe – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe oraz urządzenia służące do prowadzenia działalności której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z procesami produkcyjnymi”. Warsztat samochodowy spełnia kryterium zaspokojenia potrzeb ludności, natomiast baza transportowa (spedycyjno-logistyczno-magazynowa) nie spełnia tego kryterium.

Projekt planu dopuszcza realizację przedsięwzięcia w postaci warsztatu samochodowego i nie dopuszcza – w postaci bazy transportowej, z obiektami spedycyjnymi, logistycznym i magazynowymi.

Uwaga [8], wniesiona po trzecim wyłożeniu.

Treść uwagi: Działając w imieniu mojego Mocodawcy:

1.1. W zakresie § 14 ust. 1 lit. b) Projektu MPZP, wnosi się o usunięcie słów: „(...) oraz transportu i gospodarki magazynowej” oraz słów: „z zastrzeżeniem lit. c”, ewentualnie (tj. w przypadku nieuwzględnienia całości uwagi) o usunięcie wyłącznie słów: „i gospodarki magazynowej” oraz słów: „z zastrzeżeniem lit. c”.

1.2. W zakresie § 14 ust. 1 lit. c) Projektu MPZP, wnosi się o usunięcie słów: „realizowane w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²”.

Wnioskodawca konsekwentnie wskazuje, że ograniczenia w zakresie dopuszczalnej zabudowy Nieruchomości Wnioskodawcy, poprzez wprowadzenie wyłączenia napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy jednoczesnym dopuszczeniu napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne tak z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn przyjętego Uchwałą nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku, jak i zasadami planowania i zagospodarowania przestrzennego. /.../

Wnioskodawca wskazuje, że wprowadzane ograniczenia mają charakter całkowicie dowolny, nie uzasadniony ani interesem publicznym ani interesem którychkolwiek wnioskodawców a noszą charakter wyłącznie podmiotowy, gdyż obszar określony w Projekcie MPZP jako 1MNU2 położony jest w ramach identycznego obszaru Studium (MNU) jak Nieruchomość Wnioskodawcy (w Projekcie MPZP jako: 2MNU1). /.../

Wbrew literalnemu brzmieniu projektu planu, powyższe ograniczenia nie realizują żadnego celu społecznego ani interesu publicznego, gdyż to dopiero zgodna z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska zabudowa umożliwia wprowadzenie racjonalnych ograniczeń w zakresie rozwoju działalności istniejącej przed wejściem w życie planu w tym dotyczących jakichkolwiek uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich. Przy obecnym brzmieniu projektu planu, nie są możliwe jakiekolwiek rozwiązania budowlano-techniczne, które umożliwiłyby wprowadzenie ograniczeń, a najbardziej racjonalnym sposobem zagospodarowania Nieruchomości Wnioskodawcy, jest utrzymanie stanu istniejącego, dopuszczalnego zgodnie z zasadą nie działania prawa wstecz (w tym prawa miejscowego).

Sposób rozpatrzenia – uwaga nieuwzględniona.

Wskazane do zmiany zapisy: § 14 ust. 1 lit. b) oraz § 14 ust. 1 lit. c) pozostawia się bez zmian.

Uwagodawca myli się twierdząc, iż w projekcie planu „wprowadzono wyłączenia napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy jednoczesnym dopuszczeniu napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowej”. Projekt planu dopuszcza usługi konserwacji i napraw pojazdów zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, jak i dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług MNU1 (oraz MNU2). Dopuszczenie usług napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na wszystkich wymienionych rodzajach terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. Ograniczeniem dla realizacji tych usług jest tylko zapis, iż mogą być realizowane w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m².

Nieuzasadnione jest stanowisko uwagodawcy, podważające możliwość nieco zróżnicowanych ustaleń dla terenów objętych tym samym obszarem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sytuacja ta dotyczy np. terenów, które w projekcie planu oznaczone są symbolami 2MNU1 i 1MNU2, a w studium objęte są obszarem MNU. Różnice niuansujące kierunkowe ustalenia studium są naturalne i uzasadnione. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, a więc w swej naturze dość ogólnym. Ustalenia studium konkretyzuje się w planie zagospodarowania przestrzennego.

Ustalone w projekcie planu ograniczenia dla realizacji usług na terenach MNU1 wpisują się w realizację celu społecznego (czy interesu publicznego), który określić można jako brak możliwości realizacji na terenach MNU1 obiektów budowlanych z zakresu „transportu i magazynowania”. Cel taki może określić wspólnota samorządowa m.in. w dokumentach planistycznych, ustalając zróżnicowane możliwości zagospodarowania terenów.

Uwaga [9], wniesiona po czwartym wyłożeniu.

Treść uwagi: Ustęp 23 planu zakłada dla terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań do 10 m. Wnioskujemy, aby w ciągu działek 102, 103, 104/2 oraz 105/3 KM5, których jesteśmy właścicielami, linie rozgraniczające dla drogi wewnętrznej 2KDW zostały przesunięte maksymalnie w kierunku wschodnim.

Na działkach nr 104/2 i 105/3 jest usytuowany dom mieszkalny jednorodzinny, zwrócony elewacją frontową do przedmiotowej drogi. Działki są ogrodzone, w słupkach ogrodzeniowych zlokalizowane są przyłącza elektryczne oraz gazowe. Dodatkowo w świetle linii rozgraniczających drogi wewnętrznej znajduje się zbiornik na nieczystości o poj. 10 m³. Przesunięcie projektu rozbudowy drogi wewnętrznej w kierunku wschodnim spowoduje, że działka zostanie zajęta część działki nr 2/3 – jednak działka ta jest nieogrodzona, posadowiona na jej terenie nieruchomość jest niezamieszkała, a jej elewacja zwrócona do w/w drogi nie jest elewacją frontową.

Sposób rozpatrzenia – uwaga nieuwzględniona.

Przedmiotowa droga jest planowanym ciągiem komunikacyjnym mającym połączyć ul. Olsztyńską z ul. Energetyków (pomiędzy ul. Południową a linią kolejową) i umożliwić zagospodarowanie terenów po jej zachodniej i wschodniej stronie. W dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Gminy z dnia 22 listopada 2005 r.) szerokość tej drogi (oznaczonej symbolem 11KDW) wynosi w liniach rozgraniczających ok. 14 m. Zachodnia linia rozgraniczająca drogi ustalonej w planie z 2005 r. przebiega na wschodniej elewacji budynku uwagodawców. W projekcie planu pas terenu przeznaczony pod drogę oznaczoną symbolem 2KDW został przesunięty w kierunku wschodnim o ok. 6,5 m, co jest rozwiązaniem korzystniejszym dla uwagodawców w porównaniu do ustaleń planu z 2005 r. Fakt, iż sąsiednia działka 2/3 jest nieogrodzona i niezamieszkała nie może stanowić przesłanki dla dalszego przesuwania planowej drogi na działkę 2/3.

Uwaga [10], wniesiona po czwartym wyłożeniu.

Treść uwagi: Działając w imieniu mojego Mocodawcy:

1. W zakresie § 14 ust. 1 lit. b) Projektu MPZP, wnosi się o usunięcie słów: (...) oraz transportu i gospodarki magazynowej” oraz słów: „z zastrzeżeniem lit. c”, ewentualnie (tj. w przypadku nieuwzględnienia całości uwagi) o usunięcie wyłącznie słów: „gospodarki magazynowej” oraz słów: „z zastrzeżeniem” lit. c”.

2. W zakresie § 14 ust. 1 lit. c) Projektu MPZP, wnosi się o usunięcie słów: „realizowane w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²”.

Po raz kolejny Wnioskodawca wraz z nowym projektem MPZP, że ograniczenia w zakresie dopuszczalnej zabudowy Nieruchomości Wnioskodawcy, poprzez wprowadzenie wyłączenia napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy jednoczesnym dopuszczeniu napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne zarówno z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn przyjętego Uchwałą nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku (dalej: „Studium”) jak i zasadami planowania przestrzennego. /.../

W poprzednio składanych wielokrotnie uwagach do projektów MPZP Wnioskodawca wskazywał już, że Studium nie przewiduje ograniczeń w zakresie kategorii usług, jakie mogą być realizowane na terenie Nieruchomości Wnioskodawcy, a ograniczenia przewidziane w projekcie planu nie wynikają z obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności nie zostały przewidziane w ramach przepisów rangi ustawowej. Argumentacja wnioskodawcy możliwa jest do przesłedzenia w uprzednio złożonych pismach.

Stąd też ponownego podkreślenia wymaga wskazanie, że wprowadzone ograniczenia mają charakter całkowicie dowolny, nie uzasadniony ani interesem publicznym ani interesem którychkolwiek wnioskodawców. Noszą przy tym charakter wyłącznie podmiotowy, gdyż obszar określony w Projekcie MPZP jako 1MNU2 położony jest w ramach identycznego obszaru Studium (MNU) jak Nieruchomość Wnioskodawcy (w Projekcie MPZP jako: 2MNU1). /.../

Sposób rozpatrzenia – **uwaga nieuwzględniona.**

Wskazane do zmiany zapisy: § 14 ust. 1 lit. b) oraz § 14 ust. 1 lit. c) pozostawia się bez zmian. Treść uwagi [10] jest zbieżna z uwagą [8], analogiczne pozostaje również rozstrzygnięcie.

Wbrew temu co stwierdzono w uwadze, projekt planu nie wprowadził wyłączenia napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Projekt planu dopuszcza zarówno na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU1 i MNU2) jak i na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) usługi konserwacji i napraw pojazdów samochodowych, przy czym, dla terenów MNU1 i MN z ograniczeniem w postaci wskazania, iż usługa ta może być realizowana w „budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²”.

Należy stwierdzić, iż projekt planu rozdziela dwie formy działalności gospodarczych związanych z transportem. Po pierwsze – dopuszcza w ograniczonych formach – „usługi konserwacji i napraw pojazdów”, po drugie – nie dopuszcza w żadnej formie „usług transportu i magazynowania”, czyli inaczej mówiąc działalności spedycyjno-logistyczno-magazynowej. Usługi konserwacji i napraw pojazdów (warsztaty samochodowe), są traktowane w projekcie planu jako element terenów mieszkaniowych i terenów mieszkaniowo-usługowych.

W związku z powyższym nie uwzględnia się proponowanych zmian w projekcie planu, gdyż prowadziłyby do możliwości realizacji na przedmiotowych terenach usług transportu i magazynowania (co – w odniesieniu do działki nr 20 jest celem uwagodawcy od podjęcia prac nad projektem planu) i nadmiernych (niewspółmiernych do standardowych potrzeb dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych) możliwości realizacji usług konserwacji i napraw pojazdów.

Ponadto, wprowadzenie możliwości realizacji „usług transportu i magazynowania” byłby niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania gminy Olsztyn, w którym dla obiektów „transportu, składów i magazynów” przewidziano lokalizację jedynie na terenach „zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej”.

Nieuzasadnione jest stanowisko uwagodawcy, podważające możliwość nieco zróżnicowanych ustaleń dla terenów objętych tym samym obszarem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sytuacja ta dotyczy np. terenów, które w projekcie planu oznaczone są symbolami 2MNU1 i 1MNU2, a w studium objęte są obszarem MNU. Nieduże różnice, niuansujące kierunkowe ustalenia

studium są naturalne i uzasadnione, gdyż planowanie przestrzenne nie polega na ścisłym powielaniu formuł z wcześniejszych dokumentów planistycznych, lecz na uwzględnianiu bieżących uwarunkowań i zmieniających się okoliczności. Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, a więc w swej naturze dość ogólnym. Ustalenia studium konkretyzuje się w planie zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/335/22
Rady Miejskiej w Olsztynie
z dnia 5 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2022.559 ze zm.¹⁾)

**Rada Miejska w Olsztynie rozstrzyga,
co następuje:**

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn, gmina Olsztyn poniesie wydatki na inwestycje obejmujące przebudowę i budowę dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w § 1 będą środki własne budżetu gminy.

§ 3. Dopuszcza się udział środków zewnętrznych, z uwzględnieniem środków unijnych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty na podstawie przepisów o finansowaniu inwestycji.

§ 4. Inwestycje wymienione w § 1 będą realizowane sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz tempa realizacji inwestycji na obszarze objętym planem.

¹⁾ Dz.U.2022.583, Dz.U.2022.1005, Dz.U.2022.1079

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/335/22

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 5 lipca 2022 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