



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 18 czerwca 2024 r.

Poz. 4347

### UCHWAŁA NR II/3/24 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE

z dnia 4 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Bukowno, gmina Olsztyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2024.609 ze zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.)

**Rada Miejska w Olsztynie,  
po stwierdzeniu że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn,  
uchwała, co następuje:**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Bukowno, gmina Olsztyn.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni około 1,85 ha, zlokalizowany w województwie śląskim, w powiecie częstochowskim, w gminie Olsztyn, w obrębie geodezyjnym Bukowno, w rejonie ulicy Malowniczej.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Bukowno, gmina Olsztyn”, opracowany w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 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 – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

---

<sup>1)</sup>Dz.U.2024.721

## **DZIAŁ I.**

### **Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres przestrzenny planu miejscowego wynika z uchwały Nr XXVI/320/22 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Bukowno, gmina Olsztyn.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) dachu stromym – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku, przy czym żadne elementy budynku nie mogą wykraczać poza granice planu miejscowego;
- 8) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków.

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW i 2MNW;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

§ 7. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. Ustala się nakaz wykańczania min. 80% powierzchni elewacji budynków z wykorzystaniem materiałów w kolorach stonowanych, pastelowych, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny – z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 13. 1. Dla linii elektroenergetycznych ustala się strefy ochronne, w których:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 0,25 m po każdej ze stron od osi kablowych linii SN i nn-0,4 kV;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 3,5 m po każdej ze stron od osi napowietrznych linii nn-0,4 kV;
- 3) zakazuje się dokonywania nowych nasadzeń zieleni o wysokości docelowej powyżej 2,0 m w pasie stref ochronnych, o których mowa w pkt 1 i 2 oraz w strefach kontrolowanych gazociągów.

2. Ustala się zachowanie stref kontrolowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się nakaz realizowania nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych (kablowych), przy czym nakaz ten nie dotyczy złączy kablowych SN i nn oraz wymiany, odbudowy i remontów istniejących urządzeń liniowych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 15. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację poddasza nieużytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

5) dachy strome, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

**§ 17.** Dla budynków gospodarczo-garażowych ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 4,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,30 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 4) dachy płaskie.

**§ 18.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,50;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,75.

**§ 19.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0,25.

**§ 20.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 0,45.

**§ 21.** Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22. 1.** Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

3. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** Na terenach oznaczonych symbolami MNW ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 24. 1.** Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNW powierzchnia nowo powstałej działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo powstałej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) granice podziałów prowadzić pod kątem prostym w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 25.** Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejącej drogi publicznej.

§ 26. Na terenie drogi dojazdowej, oznaczonym symbolem KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu.

§ 27. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejących oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustaleń planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: docelowo z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować nisko emisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 8. Stawki procentowe**

§ 28. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.), w wysokości 30%.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Olsztynie

**Jan Jeleń**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr II/3/24  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 4 czerwca 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Bukowno, gmina Olsztyn

Wzrost ze skutkiem umiarkowanym i hierarchia  
zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn



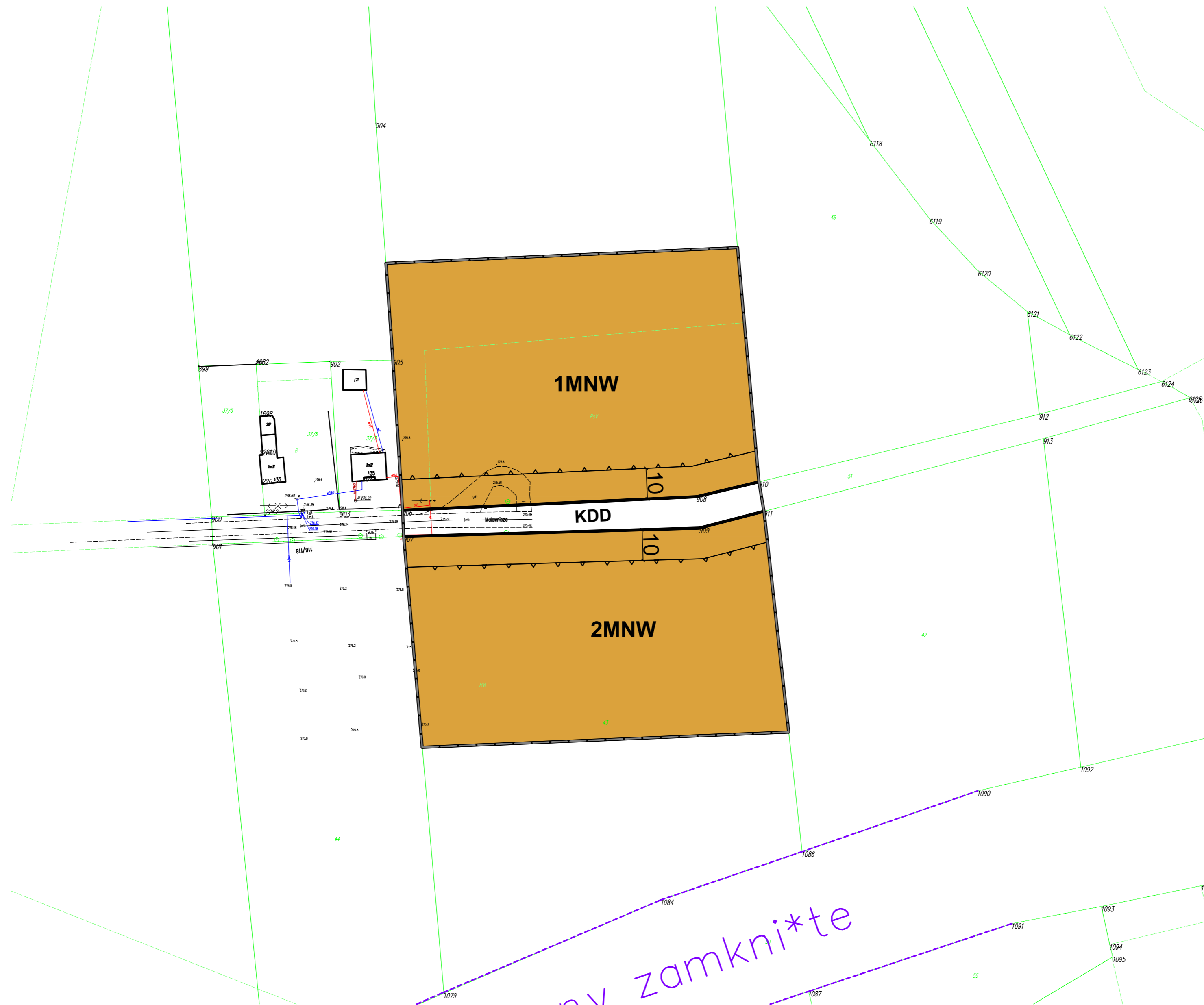
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  
KDD - teren objęty planem miejscowym

Skala 1:1000  
0 25 m

OZNACZENIA:

- Granice obszarów objętych planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- Wymiary [m]
- Obszar w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych w utworach górnio-jurajskich (GZWP nr 326 - Częstochowa E)
- Obszar w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd

Licencja nr: GK\_6642\_3818\_2022  
układ 2000



Tereny zamknięte

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/3/24  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 4 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Bukowno, gmina Olsztyn**

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Bukowno, gmina Olsztyn został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.01.2024 r. do 08.02.2024 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi do protokołu.

W dniu 29.01.2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W toku dyskusji publicznej nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, tj. do dnia 21.01.2022 r. włącznie, do Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn nie wpłynęła żadna uwaga w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska w Olsztynie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/3/24  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 4 czerwca 2024 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**  
**Rada Miejskiej w Olsztynie**  
**rozstrzyga, co następuje:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.)

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

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy;
- b) środki z Unii Europejskiej.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/3/24

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 4 czerwca 2024 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**