

Projekt

**UCHWAŁA NR .../.../26**

**RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE**

z dnia 9 czerwca 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r., poz. 252) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwałą Nr VII/79/25 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica Rada Miejska w Olsztynie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica zatwierdzonej uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., zmienionej uchwałą nr XII/109/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. w odniesieniu do terenów ozn. symb. 1U i 2U przy ulicy Zamkowej w Olsztynie, uchwałą nr XXIX/339/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r. w zakresie § 16 ww. uchwały oraz uchwałą nr III/28/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 5 marca 2019 r. w odniesieniu do obszaru położonego w rejonie ulicy Karłowatej Sosny w miejscowości Olsztyn, zwanego dalej planem.

2. Rada Miejska w Olsztynie stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r., zmienionego uchwałą nr XXX/284/14 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr III/27/15 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 lutego 2015 r., zmienionego uchwałą Nr XIII/125/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 26 kwietnia 2016 r. oraz zmienionego uchwałą Nr II/15/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 grudnia 2018 r.

3. Zmiana planu dotyczy jedynie części tekstowej ustaleń planu i ma na celu ujednoczenie uwarunkowań prawnych użytkowania terenów.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

§ 2. 1. W treści uchwały, o której mowa w §1 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w §67, dla terenu oznaczonego symbolem MN, RM, U w czwartym wierszu tabeli określającym „Zasady i warunkach zagospodarowania terenu” usuwa się tiret pierwszy o brzmieniu: „przebudowa i rozbudowa istniejących budynków oraz lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie dla rozwoju funkcji agroturystycznej”;
- 2) w §67, dla terenu oznaczonego symbolem MN, RM, U w czwartym wierszu tabeli określającym „Zasady i warunkach zagospodarowania terenu” tiret szósty otrzymuje brzmienie: „forma i gabaryty nowo projektowanych i rozbudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały”

§ 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica zatwierdzonej uchwałą Nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r., zmienionej uchwałą nr XII/109/16 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 lutego 2016 r. w odniesieniu do terenów ozn. symb. 1U i 2U przy ulicy Zamkowej w Olsztynie, uchwałą nr XXIX/339/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r. w zakresie § 16 ww. uchwały oraz uchwałą nr III/28/19 Rady Gminy Olsztyn z dnia 5 marca 2019 r. w odniesieniu do obszaru położonego w rejonie ulicy Karłowatej Sosny w miejscowości Olsztyn, zachowuje swoją moc z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą.

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

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

Burmistrz

**Tomasz Kucharski**

Załącznik nr 1 do uchwały nr .../.../26  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 9 czerwca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 marca 2026 r. do 1 kwietnia 2026 r., w terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 1 kwietnia 2026 r. nie wpłynęły uwagi w związku, z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 2 do uchwały nr .../.../26  
Rady Miejskiej w Olsztynie  
z dnia 9 czerwca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Olsztynie stwierdza, że przyjęcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica, nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .../.../26

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 9 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.gml

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

## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w obrębie Olsztyn i Skrajnica sporządzono na podstawie uchwały Nr VII/79/25 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz w sposób nienaruszający polityki przestrzennej gminy Olsztyn określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą Nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 r. z późniejszymi zmianami.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Miejskiej w Olsztynie do uchwalenia. Projekt planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały uwzględnia aktualne uwarunkowania rozwoju przestrzennego, zarówno społeczno-ekonomiczne, jak i środowiskowe. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego umożliwi realizację kierunków rozwoju gminy ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. Przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana w części tekstowej ustaleń planu dla .

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wymogi art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie przeznacza się pod zabudowę tereny częściowo już zainwestowane, zabudowane budynkami mieszkalnymi w pasie wzdłuż drogi wewnętrznej biegnącej na południe od ul. Olsztyńskiej, atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, wyposażone w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej; realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej i stanowi uzupełnienie i kontynuację procesów osadniczych na tych terenach;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa w planie miejscowym, zgodnie z ustalonymi wskaźnikami i parametrami nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi. Nowa zabudowa będzie odpowiadać gabarytom już tej istniejącej. Poza tym w planie ustala się zasady ochrony dla strefy występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych, dla których obowiązują dodatkowe wytyczne w zakresie zainwestowania terenów;

c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; w celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz w szczegółowy sposób wskazuje zasady ochrony istniejących walorów przyrodniczych oraz wskazuje o lokalizacji w zasięgu Otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E”;

d. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

e. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości oraz nie powinno wywołać

znaczących wydatków budżetowych ze względu ograniczenie realizacji wydatków stanowiących zadania własne gminy do niezbędnych, związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

f.prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

g.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;

h.potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;

i.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu oraz organizację konsultacji społecznych, spotkania otwartego, dyżuru projektanta;

j.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

k.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

2.Wymogi art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Na jego potrzeby opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały złożone wnioski mające na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania – to znaczy chęć zachowania obecnej struktury przestrzennej. Wnioski te zostały ujęte w wykazie wniosków do planu miejscowego wraz z propozycją rozstrzygnięcia przez Burmistrza Miasta i Gminy Olsztyn.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu. Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu nie wpłynęły.

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym, które odbyły się w dniach 3 marca 2026 r. – 1 kwietnia 2026 r. Wcześniej, ogłoszeniem z dnia 23 lutego 2026 r. do publicznej wiadomości została podana informacja o rozpoczęciu konsultacji. W dniu 23 marca 2026 r. w godz. 15.30 – 16.00 zorganizowano dyżur projektanta projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 24 marca 2026 r. o godz. 16:00 w sali sesyjnej Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn (Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 10, 42-256, Olsztyn) zorganizowane zostało spotkanie otwarte dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zbierane były w dniach od 3 marca 2026 r. do 1 kwietnia 2026 r.

3.Wymogi art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

a.Wyznaczone w planie tereny zabudowy polegają na realizacji drugiej i trzeciej linii zabudowy na działkach ewidencyjnych. Obsługa komunikacyjna tych terenów jest możliwa z nowego, projektowanego ciągu komunikacyjnego na tyłach istniejącej zabudowy.

b.W bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania występują przystanki komunikacji zbiorowej, dzięki czemu nowe tereny wskazane pod zabudowę mają możliwość obsługi przez komunikację publiczną gminną.

c.W planie dopuszczono lokalizację dojazdów i dojazdów, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i terenów komunikacji pieszo-rowerowej, które mogą służyć pieszym i rowerzystom.

d. Projektowane tereny zabudowy stanowią uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz kontynuują procesy urbanizacyjne w tej części miejscowości oraz są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn. Tereny wskazane do zabudowy posiadają dogodny dostęp do układu komunikacyjnego gminy (poprzez drogi wewnętrzne) oraz w części zainwestowanej są wyposażone w podstawową, niezbędną infrastrukturę techniczną, która może zostać rozbudowana na nowe tereny inwestycyjne.

4. Zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Według zapisów oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn przyjętej uchwałą Nr XXIX/338/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r. nie wskazuje się nieaktualności dotychczas obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr XXI/150/08 Rady Gminy Olsztyn z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, dla miejscowości Olsztyn i Skrajnica – ze zmianami. Niemniej jednak w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn teren ten wskazany został jako obszar dla którego zamierzone jest sporządzenie planu miejscowego co uzasadnia realizację przedmiotowego planu miejscowego.

5. W planie dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

7. Prognozuje się, że uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.

Sporządziła: Olga Haber

Burmistrz

**Tomasz Kucharski**