

Projekt

**UCHWAŁA NR .../.../26
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNIE**

z dnia 9 czerwca 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego
w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice**

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), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/416/23 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 12 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice **Rada Miejska w Olsztynie uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice, zwany dalej planem.

2. Rada Miejska w Olsztynie stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice 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. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

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

**Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające**

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział przeważa w obrębie działki budowlanej i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych, i któremu jest podporządkowane przeznaczenie uzupełniające terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w granicach działki budowlanej może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, nie kolidując i/lub nie uniemożliwiając zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu poza którą nie można sytuować, od strony linii rozgraniczającej, budynków; dopuszcza się przekroczenie tych linii maksymalnie o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów, rampy oraz innych podobnych elementów architektonicznych;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu budowlanego lub urządzenia;
- 8) **usług podstawowych** – należy przez to rozumieć działalność usługową nie powodującą hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza przekraczających obowiązujące normy dla terenów mieszkaniowych; niezależnie od powyższego za usługi podstawowe nie uznaje się: tartaków, rzeźni, lakierni, krematoriów, myjni samochodowych niewydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, zakładów leczenia uzależnień, schronisk dla bezdomnych; w terenach, których przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa, a budynki usług podstawowych stanowią jedynie przeznaczenie uzupełniające:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków o tej funkcji nie może zajmować więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym w żadnym wypadku powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekroczyć 150 m²,
 - b) budynki te mogą powstać wyłącznie po oddaniu do użytku budynku mieszkalnego na tej samej działce budowlanej;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

§ 3.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy,

minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) oznaczenia obowiązujące:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach,
 - e) przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych: granica projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 6) oznaczenia informacyjne: informacja o treści: „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu obszaru krajobrazu priorytetowego o kodzie 24-341.31-025; Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”; Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E”; Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 „Lubliniec-Myszków”; projektowanego obszaru ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E”; projektowanej strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej”.

§ 5.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:

- 1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

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

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** oraz **zasad ochrony i kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) przy założeniu spełnienia pozostałych ustaleń planu, w tym ustaleń szczegółowych, dla budynków istniejących:
 - a) znajdujących się częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
 - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,
 - b) zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy lub których funkcja jest niezgodna z ustaleniami planu, dopuszczenie:
 - remontu i przebudowy,
 - wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do rozbudowy,
 - c) znajdujących się w granicy działki, dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu,
 - d) wyższych niż określono w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - e) niezależnie od ustaleń szczegółowych planu dopuszcza się również zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych lub geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 15 m;

- 4) ustalenia pkt 3 nie dotyczą obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, na terenach **MNW**, w postaci urządzeń o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW;
- 7) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 7.

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasady kształtowania krajobrazu, a także granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym**, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w tym ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E”, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 „Lubliniec-Myszków” oraz projektowanego obszaru ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E”, poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji,
 - c) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) obowiązek stosowania standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi: dla terenów oznaczonych symbolem **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) obowiązek spełnienia wymagań określonych przepisami odrębnymi dla projektowanych stref ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 6) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 7) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 8) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”;
- 9) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa śląskiego w granicach obszaru krajobrazu priorytetowego o kodzie 24-341.31-025.

§ 8.

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się w ramach poszczególnych terenów nakaz ujednoczenia charakteru i formy elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, elementów dekoracyjnych i użytkowych, elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów) i wydzielonych dróg dla pieszych, dla pieszych i rowerów, dla rowerów.

§ 9.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°.

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

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

§ 10.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogi lokalne (**KDL**),
 - b) drogi dojazdowe (**KDD**),
 - c) komunikację drogową wewnętrzną (**KR**),
 - d) drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu (istniejące i projektowane), zgodnie z zasadami określonymi w pkt 5,
 - e) dojścia i dojazdy nie wskazane na rysunku planu;
- 2) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, drogi polne i dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania, przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów, o których mowa w lit. b w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 10, co najmniej 5%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznaczają się dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne, w obrębie działki budowlanej;
- 5) możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) szerokość drogi nie może być mniejsza niż:
 - 5 m – jeżeli droga ma obsługiwać do 4 działek budowlanych,
 - 6 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 4 lecz nie więcej niż 6 działek budowlanych,

- 8 m – jeżeli droga ma obsługiwać więcej niż 6 działek budowlanych,

b) obowiązek włączenia drogi do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne do istniejącego układu dróg publicznych nie jest możliwe oraz droga miałaby obsługiwać więcej niż 4 działki budowlane obowiązek zakończenia drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 11.

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

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

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur \varnothing 60 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenia ze studni indywidualnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej i/lub projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, o minimalnej średnicy rur \varnothing 63 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.

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

1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy rur \varnothing 150 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do wód i do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszczenie wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) zasilanie z projektowanej sieci gazowej, o minimalnej średnicy rur \varnothing 32 mm;

2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania, w szczególności butli i zbiorników na gaz płynny;

3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) zasilanie z istniejących i/lub projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia;

2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w § 6 pkt 6.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych/lokalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł na zasadach określonych w §6 pkt 6.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1) obsługę w oparciu o istniejącą i/lub projektowaną sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW – 4MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oraz z zastrzeżeniem ust. 3,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- d) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 5.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) zieleni urządzoną,
 - c) stanowiska postojowe,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) wiaty i altany,
 - f) dojścia i dojazdy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, o maksymalnej wysokości 9 m,
 - b) pozostałych: 1 kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości 6 m;
- 9) geometrię dachów budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach od 20° do 45° lub płaskie,
 - b) pozostałych: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub płaskie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się, iż realizowane usługi muszą mieścić się w zakresie zdefiniowanych w §2 ust. 1 pkt 8 usług podstawowych.

§ 13.

1. Dla terenów drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL – 3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

- 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
 - a) parkingi, stanowiska postojowe,
 - b) zieleni urządzoną i izolacyjną;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.

1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

- 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
 - a) parkingi, stanowiska postojowe,
 - b) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15.

1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR – 4KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania** ustala się:

- 1) za zgodną z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
 - a) parkingi, stanowiska postojowe,
 - b) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16.

1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN – 2RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 5.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) za zgodne z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1, uznaje się:
 - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) zbiorniki wodne;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu ustala się zakaz realizacji budynków.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 17.

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

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami **MNW**;
- 2) 0,1% - dla terenów pozostałych.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Olsztyn.

§ 19.

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

Burmistrz

Tomasz Kucharski

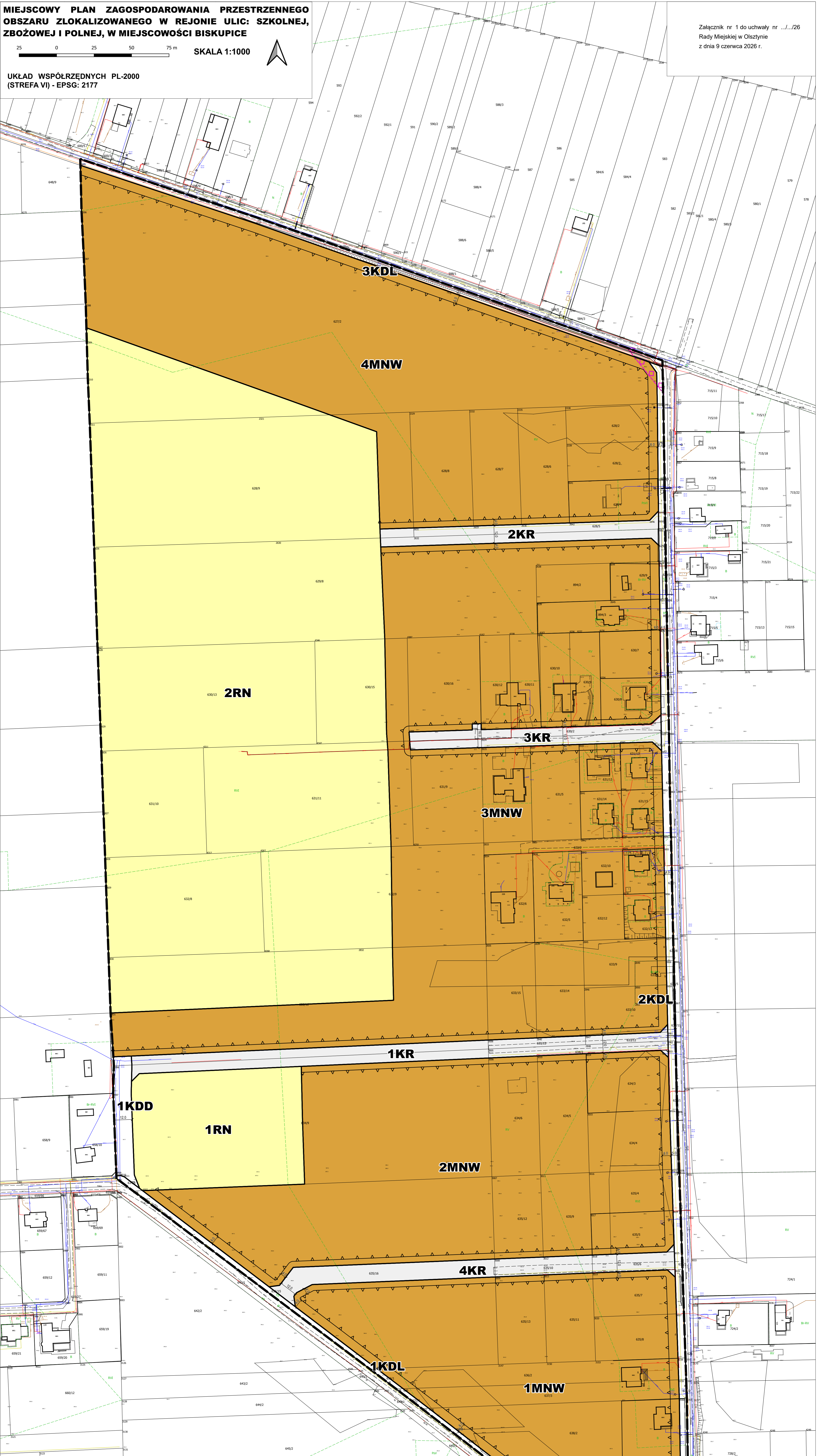
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W REJONIE ULIC: SZKOLNEJ,
ZBOŻOWEJ I POLNEJ, W MIEJSCOWOŚCI BISKUPICE**

25 0 25 50 75 m SKALA 1:1000



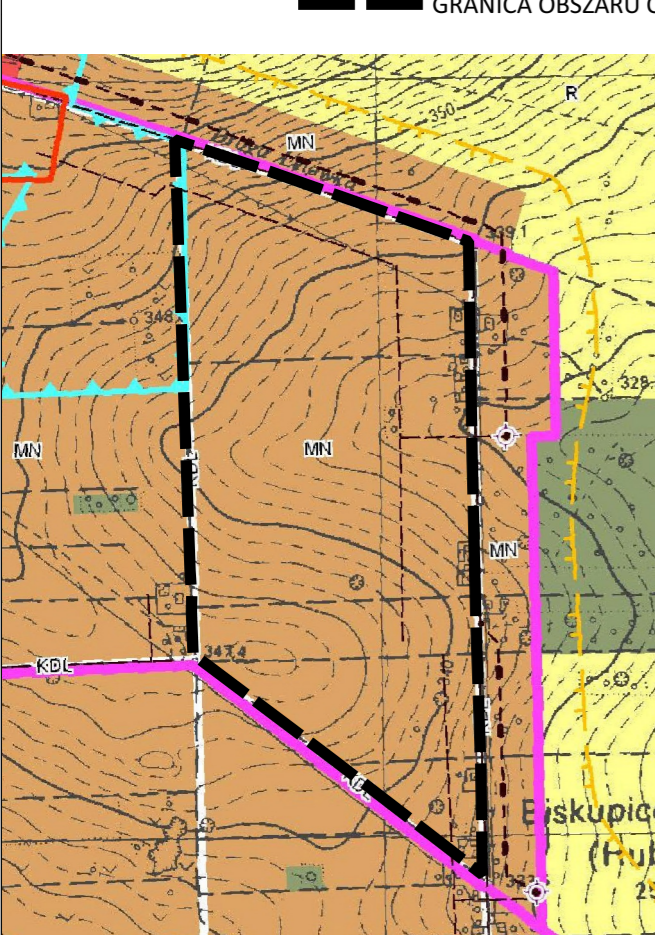
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000
(STREFA VI) - EPSG: 2177

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



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZTYN**

SKALA 1:10 000



- PRZECZĄCZANIE TERENÓW**
- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - R - tereny obrzarne, rolnicze
 - ZL - lasy
 - KDSP, KDZ, KDL, KDD (wybrane) - drogi publiczne
 - KDSP, KDL - alternatywy
 - KDK, KK - drogi pozostałe i place
- ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**
- Park Krajobrazowy "Orlich Gniazd"
 - strefa ochrony posiedniej ujęć wód podziemnych
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- oczyszczalnia ścieków
 - obszary do objęcia systemem zaopatrzenia w gaz
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- obszary dla których zamierzone jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

**OBJAŚNIENIA
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 - NIEPRZERWALNE LINIE ZABUDOWY
 - ZYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W METRACH
- PRZECZĄCZANIE TERENÓW**
- MNW** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTĄJĄCEJ
 - KDL** - TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD** - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR** - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - RN** - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- GRANICA PROJEKTOWANEJ STREFY OCHRONY POSIEDNIEJ
 - ULICZA WODY POSIEDNIEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

CAŁY OBSZAR ULICY WYSTĘPUJE SIĘ W ZAKRESIE OBSZARU KRĄJOBRAZU PROJEKTOWANEGO O KODZIE 24341.31.020, PARKU KRAJOBRAZOWEGO "ORLICH GNIAZD" GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 "CZĘSTOCHOWA 6", GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 327 "ULBIELEC WYSZKÓW" PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 326 "CZĘSTOCHOWA 6", PROJEKTOWANEJ STREFY OCHRONY POSIEDNIEJ ULICZA WODY POSIEDNIEJ

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH
MAPY PRZEJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA
DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
STAROSTWA POWIATOWEGO W CZĘSTOCHOWIE (NR LICENCJI
GK.6642.026.2024.2404 P)

ZESPÓŁ AUTORSKI mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant
mgr inż. Jakub Kalużyński

Załącznik nr 2 do uchwały nr .../.../26

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 9 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Olsztynie po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do czterokrotnie wykładanego:

- w dniach od 25.09.2024 r. do 16.10.2024 r. (termin składania uwag do dnia 31.10.2024 r.),
- w dniach od 13.03.2025 r. do 03.04.2025 r. (termin składania uwag do dnia 18.04.2025 r.),
- w dniach od 04.09.2025 r. do 25.09.2025 r. (termin składania uwag do dnia 10.10.2025 r.),
- w dniach od 17.02.2026 r. do 11.03.2026 r. (termin składania uwag do dnia 26.03.2026 r.),

do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, rozstrzyga w następujący sposób: Uwagi wniesione w czasie pierwszego wyłożenia:

Uwaga nr 1. Składający uwagę informuje, że mieszkańcy Biskupic Nowych nie zgadzają się na wprowadzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Istniejąca zabudowa w Biskupicach Nowych spotykana na przedmieściach dużych miast i nieprzystosowanie infrastruktury powoduje utrudnienia w codziennym funkcjonowaniu obecnych mieszkańców.

Infrastruktura techniczna nie jest dostosowana do obsługi już istniejących domów mieszkalnych. Powoduje to, że w okresie zimowym borykamy się z bardzo częstymi i uciążliwymi (kilka razy w tygodniu, a czasami kilka razy dziennie) przerwami w dostawach energii elektrycznej.

W okresie letnim napięcie w sieci energetycznej jest tak wysokie, że nie działają instalacje fotowoltaiczne Tauron S. A otrzymuje zgłoszenia od mieszkańców. Wykonywane są kosmetyczne poprawki, nie zmniejsza się jednak ilości awarii.

Mamy też problem z wywozem nieczystości, obecnie zmuszeni jesteśmy ustawiać się w kilkudniowych kolejkach, oczyszczalnia nie jest w stanie obsłużyć sprawnie obecnych mieszkańców gminy.

Asfalt na ul. Zbożowej pomiędzy numerami 14 i 16 jest regularnie zalewany podczas większych opadów. Powstaje tam niekała wypełniona wodą uniemożliwiająca przejazd tą drogą. Regularnie interweniuje w tym miejscu Straż Pożarna, ponieważ zalewane są pobliskie posesje. Powstające domy i chodniki powodują, że woda spływa i nie wsiąka, zbiera się na jezdni. Jeszcze większe zagęszczenie zabudowy spowoduje bardziej dotkliwe zalania posesji i okolicznego terenu.

Ulice Szkolna i Zbożowa to wąskie ulice jednopasowe, na których z trudem wymijają się dwa auta. Ulice te nie są zaprojektowane i przystosowane do dużego ruchu samochodowego, który powstanie w wyniku zagęszczenia zabudowy.

Dodatkowym aspektem przemawiającym przeciwko wprowadzeniu tych zmian jest brak komfortu mieszkania w tak szczelnej zabudowie. Przeprowadzając się, budując dom czy mieszkając od wielu lat w okolicach wiejskich chcemy kontaktu z naturą, a także podziwiać piękno przyrody. W trakcie budowy tak dużego osiedla na tym terenie obecni mieszkańcy będą narażeni na hałas i inne uciążliwości związane z budową przez wiele lat.

Zwracamy się do Państwa, jako do naszych przedstawicieli, przez nas wybranych o zatrzymanie tego projektu. Z planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 22 Listopada 2005 r. wynika, że na terenie Biskupic Nowych są dostępne tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Część należy do gminy Olsztyn i może nimi gospodarować. Tereny niezabudowane i należące do gminy

widoczne są na załączonej mapie planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 22 listopada 2005 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez zmniejszenie obszaru objętego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przyjęty zasięg nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag.

Nie jest zasadna całkowita rezygnacja z procedowania przedmiotowego planu miejscowego, bowiem wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wynika z długookresowej polityki planistycznej gminy, wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także jest poparte wnioskami właścicieli nieruchomości złożonymi przed rozpoczęciem procedury dot. niniejszego planu miejscowego.

Uwaga nr 2. Składający uwagę nie zgadza się na wprowadzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie uchwały zamieszczonej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn w dniu 26.09.2024 r. przedstawiono uzasadnienie, w którym punkt B. powołuje się na uchwałę XXIX/338/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r. W przyjętej uchwale XXIX/338MB w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Olsztyn w paragrafie 1 punkt 2 jednoznacznie stwierdza się „uznaje się aktualność niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.” w lit.

d) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, dotyczący miejscowości Biskupice, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.

W ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Olsztyn, która jest nieodłączną częścią ww. uchwały jednoznacznie stwierdza się:

·Pkt 6. W okresie od 2012 r. do 2018 r. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegała zmianom kilkudziesięciokrotnie.

Większości z ww. zmian nie ma zakresu i charakteru wymagającego rozważania pod kątem konieczności zmiany dokumentu planistycznego celem dostosowania do nowych wymogów prawnych. Do najistotniejszych różnic pomiędzy stanem prawnym obowiązującym w roku 2012, tj. w czasie uchwalenia przez Radę Gminy aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, a stanem obowiązującym obecnie, jest powiązanie kierunków przeznaczenia terenów z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy uwzględniającymi analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne; prognozy demograficzne; możliwości finansowania przez gminę infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy; bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Żadna z ww. determinant potrzeb i możliwości rozwoju gminy w okresie 2014-2018 nie uległa zmianom w stopniu, który uzasadniałby konieczność zmiany studium, w szczególności poprzez zwiększenie powierzchni terenów, których kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa.

·Pkt 8. lit. a) w ostatnim okresie poddanym badaniom w ramach oceny aktualności dokumentów planistycznych przeanalizowano 90 wniosków, poruszających znacznie więcej kwestii; największa liczba wniosków dotyczy miejscowości Olsztyn; liczne wnioski dotyczą miejscowości Turów i Bukowno; pojedyncze wnioski dotyczą rejonu Pocztców

·Pkt 28. lit. d) rezerw terenów przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących planach miejscowych nie można uznać za wyczerpanych

·Pkt 8. lit. f) z powyższego wynika, że obecnie istnieją znaczące rezerwy terenowe pod budownictwo (przede wszystkim - mieszkaniowe jednorodzinne) zarówno na poziomie obowiązujących planów miejscowych, jak i jeszcze większe - stworzone przez studium

·Pkt 14, Z analizy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę wynika, że względem poprzedniego okresu poddanego badaniom w ramach oceny aktualności dokumentów planistycznych, ilość wydanych pozwoleń na budowę nieznacznie wzrosła, przy czym zmieniły się proporcje poszczególnych rodzajów inwestycji. Zmniejszyła się ilość decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej, natomiast zwiększyły się: ilość decyzji dotyczących zabudowy służącej działalnościom gospodarczym oraz - o prawie 50% - ilość decyzji dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Ponadto w Rejestrze wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zarejestrowanych w Referacie Urbanistyki, Transportu i Utrzymania Infrastruktury Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn od 24.09.2023 r. na 97 złożonych wniosków żaden nie dotyczy terenu objętego proponowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice wyłożonego do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu i Miasta Gminy Olsztyn Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn w dniach 25.09.2024 r. do 16.10.2024 r. oraz zamieszczonego na biuletynie informacji publicznej w dniu 26.09.2024 r.

Mając na uwadze wymienione powyżej zapisy obowiązujących dokumentów:

·uchwała nr XXIX/338/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r.

·ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Olsztyn

·rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zarejestrowanych w Referacie Urbanistyki, Transportu i Utrzymania Infrastruktury Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn od 24.09.2023 r., które jednoznacznie wskazują na brak udokumentowanych potrzeb zmian dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego (w szczególności zwiększenia powierzchni terenów, których kierunkiem przeznaczenia jest zabudowa mieszkaniowa zwłaszcza dla wskazanego obszaru), działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej, wnoszę o udzielenie informacji w szczególności uzasadnienia konieczności i wskazania bezsprzecznych podstaw do wprowadzenia zmian określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice wyłożonego do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu i Miasta Gminy Olsztyn Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn w dniach 25.09.2024 r. do 16.10.2024 r. oraz zamieszczonego na biuletynie informacji publicznej w dniu 26.09.2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez zmniejszenie obszaru objętego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 ona nieaktualności dotychczas obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dotyczącego miejscowości Biskupice, przyjętego uchwałą nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r. Niemniej jednak w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, zatwierdzonym 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., teren objęty projektem planu wskazany został jako obszar dla którego zamierzone jest sporządzenie planu miejscowego co uzasadnia realizację przedmiotowego planu miejscowego.

Przyjęty zasięg nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag.

Nie jest zasadna całkowita rezygnacja z procedowania przedmiotowego planu miejscowego, bowiem wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wynika z długookresowej polityki planistycznej gminy, wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także jest poparte wnioskami właścicieli nieruchomości złożonymi przed rozpoczęciem procedury dot. niniejszego planu miejscowego.

Uwaga nr 3. Składający uwagę nie zgadza się na wprowadzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podejmując decyzję o zakupie działki i budowie domu w ww. lokalizacji opieraliśmy naszą decyzję na zapisach istniejącego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym planie minimalna powierzchnia działki dla obszaru oznaczonego 2MN wynosi 1500 m², a powierzchnia biologicznie czynna min. 60%. Powyższe zapisy MPZP gwarantują powstawanie zabudowy mieszkaniowej w większym rozproszeniu, co nawiązuje do krajobrazu wiejskiego. Proponowana zmiana minimalnej powierzchni działki z obowiązujących 1500 m² na 800 m² spowoduje całkowitą zmianę krajobrazu wiejskiego z niezaprzeczalnymi walorami przyrodniczymi otuliny Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd. W rozpatrywanym obszarze znajduje się znacząca ilość działek o przeznaczeniu MN, które nadal pozostają niezabudowane i posiadają już dostęp do dróg mediów.

Tym bardziej zastanawiającym jest przeznaczenie tak znacznego obszaru położonego na terenach śródpolnych pod zabudowę mieszkaniową. Na wspomnianym terenie nie występuje żadna infrastruktura drogową, energetyczną lub sieć wodociągowa, a dotychczasowe obszary z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową nie zostały wyczerpane.

Realizacja proponowanej zmiany w MPZP przyczyni się do zwiększenia zanieczyszczeń atmosferycznych i pogorszenia komfortu życia obecnych mieszkańców gminy. Przy istniejącej już zabudowie występują częste problemy z obciążeniem sieci energetycznej.

Zmiana minimalnej powierzchni działki na 800 m² oraz powierzchni biologicznie czynnej z obowiązujących 60% na 50% spowoduje dodatkowe uszczelnienie powierzchni gruntów, co bezpośrednio wpłynie na gospodarkę wodną obszaru. Już w obecnej sytuacji przy intensywnych opadach deszczu powstaje problem z zalewaniem drogi i posesji w obrębie ul. Zbożowej.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykonana dnia 04.07.2024 r. do projektu zmian w MPZP w Tabeli 3 pokazuje dla przeważającej ilości rozpatrywanych obszarów negatywny, długoterminowy lub długoterminowy stały skutek planowanych zmian.

Mając na uwadze powyższe, budzi wątpliwości w czyim interesie leży potrzeba przekształcenia omawianych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zwłaszcza z proponowaną, znacząco pomniejszoną powierzchnią działek (800 m²).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez zmniejszenie obszaru objętego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przyjęty zasięg nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag.

Uwaga uwzględniona także poprzez zwiększenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 60%, zwiększenie wskaźnika minimalnej powierzchni działki z 800 m² na 1500 m² oraz poprzez dodanie wskaźnika minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na 1500 m².

Nie jest zasadna całkowita rezygnacja z procedowania przedmiotowego planu miejscowego, bowiem wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wynika z długookresowej polityki planistycznej gminy, wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego, a także jest poparte wnioskami właścicieli nieruchomości złożonymi przed rozpoczęciem procedury dot. niniejszego planu miejscowego.

Uwaga nr 4. Składający uwagę skierował pismo do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Katowicach w dniu 30.10.2024. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska pismem znak WOOS.070.307.2024.AOK z dnia 06.11.2024 przekazała pismo z 30.10.2024 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Olsztyn wnoszące uwagi do projektu planu.

Lista zapisów, które budzą wątpliwości w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice:

·Wpływ ścisłej zabudowy na gospodarkę wodną. - Czy zostały przeprowadzone badania poziomu wód czy analiza została przeprowadzona na podstawie danych archiwalnych (prawdopodobnie nieaktualnych) z lat przed suszą i drastycznym opadem wód gruntowych. Z tekstu można się domyślać, że żadne badania nie zostały wykonane. Mam wrażenie, że wnioski nie zostały wyciągnięte z badań czy danych archiwalnych, a są to tylko przypuszczeniami twórców tej prognozy.

·Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada dopuszczenie podziału działek na działki o powierzchni 800 m² pod zabudowę. Tak gęsta zabudowa będzie miała nie tylko wpływ na stosunki wodne (brak kanalizacji, potrzeba wiercenia studni głębinowych i zakładania szamb) ale również mogą ulec zmianie warunki bytowania i rozrodu zwierząt dziko żyjących i licznego ptactwa z okolicznych pól, remiz i zadrzewień.

·Stałe zniekształcenie krajobrazu na terenie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd. Przy podziale działek inwestorskich o powierzchni 800 m², powstanie na tym terenie spore osiedle o gęstej zabudowie nie wpisujące się w istniejący krajobraz wiejski.

·Wpływ ścisłej zabudowy, zmiany krajobrazowe, akustyczne, zurbanizowanie terenu w znacznym zakresie będą miały wpływ na cały okoliczny ekosystem.

·Dla pkt 1.11. Warunki klimatyczne. Nie określono okresu i lat jakich dotyczą dane ze stacji meteorologicznej.

·Dla pkt 1.12. Jakość Powietrza. Dokonano oceny jakości powietrza na podstawie danych pomiarowych z Rocznej oceny jakości powietrza w województwie śląskim z roku 2021. Najnowszy dostępny raport: ROCZNA OCENA JAKOŚCI POWIETRZA W WOJEWÓDZTWIE ŚLĄSKIM RAPORT WOJEWÓDZKI ZA ROK 2023 opublikowany 26.04.2024 r.

·W punkcie V. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu miejscowego stwierdza się: Ustalenia obecnie obowiązującego planu miejscowego nie realizują polityki przestrzennej zawartej w aktualnym 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 111/27/15 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 11/15/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 17 grudnia 2018 r.

·Rada Gminy Olsztyn uchwałą XXIX/338/18 Rady Gminy Olsztyn z dnia 16 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Olsztyn, w paragrafie 1 punkt 2 jednoznacznie stwierdza „uznaje się aktualność niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:” w lit. d) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztyn, dotyczący miejscowości Biskupice, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.

·W pkt 1.3. Podstawowe założenia i metodyka pracy.

Analizę środowiska naturalnego będącą jednym z celów niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko przeprowadzono na podstawie dostępnych materiałów i opracowań oraz wizji terenowej. W dokumentach Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej w miejscowości Biskupice brak protokołu z wizji terenowej.

·W pkt VII Oddziaływanie planu miejscowego na środowisko i obszary chronione podpunkt 1. Formy ochrony przyrody odnośnik Ad.2 stwierdza: "Tylko niewielka część gruntów rolnych zostanie przekształcona w dalszej procedurze planistycznej, na skutek obranego w projekcie planu przeznaczenia no tereny budowlane." Co jest nieprawdą ponieważ w całości rozpatrywany obszar z przeznaczenia R będzie przekształcony na MN.

Brak spójności z Tabelą 3.

·W pkt VII. Oddziaływanie planu miejscowego na środowisko i obszary chronione podpunkt 7.1.Różnorodność biologiczna, wnioski nie spójne z Tabelą 3.

·W pkt VII. Oddziaływanie planu miejscowego na środowisko i obszary chronione podpunkt 7.2. Ludzie stwierdza się „W związku z tym należy stwierdzić, że realizacja ustaleń projektu planu miejscowego w stosunku do obecnie obowiązującego planu nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na ludzi.”

Stwierdzenie nie ma poparcia w Tabeli 3. Dodatkowo stwierdzenie można uznać za błędne, ponieważ w dotychczasowym planie zagospodarowania dla miejscowości Biskupice rozpatrywane tereny przeznaczone pod zabudowy oznaczono jako 2MN i minimalna powierzchnia działki została ustalona jako 1500 m², a w proponowanym planie zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia działki to 800 m², która obejmie dodatkowy obszar około 15 ha. Spowoduje to znaczący wzrost ilości emiterów zarówno zanieczyszczeń atmosferycznych jak i akustycznych w postaci pojazdów i urządzeń grzewczych. Będzie to miało wpływ nie tylko lokalny, ale również oddziaływać będzie na okoliczne tereny i miejscowości.

·Najbardziej niespójne w mojej ocenie jest już samo podsumowanie. W pkt 9. Umieszczono Tabelę 3. Przewidywane oddziaływanie na środowisko, będące skutkiem ustaleń projektu planu - podsumowanie. (Źródło: Opracowanie własne).

·W tabeli w kolumnach: Kierunek wpływu, Charakter wpływu i Czas trwania w znacznej większości wymienionych potencjalnych wpływów realizacji ustaleń MPZP zapisano, że będzie on miał negatywny, pośredni lub bezpośredni, stały i długoterminowy wpływ. Natomiast w części VIII. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko wynikające z ustaleń planu miejscowego zapisano : „Biorąc pod uwagę wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska oraz na charakter tych ustaleń nie przewiduje się, aby miały one znaczący i długotrwały wpływ na jakość środowiska i zamieszkania”, gdzie jedno nie wynika z drugiego, a wręcz sobie zaprzecza. Raz w podsumowaniu tabelarycznym ma to negatywny, stały i długoterminowy wpływ, a we wnioskach nie będzie to miało negatywnego wpływu. Brak spójności syntetycznego zestawiania wpływu realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego i określenia ich charakteru z podsumowaniem zawartym w pkt VIII.

·W pkt 1.13. w opracowaniu wymieniono, że tereny które mają zostać dopuszczone do zabudowy na działkach nie mniejszych niż 800 m², zamieszkują liczne gatunki ptaków w tym dzięcioły (nie wymieniono jakie), a są gatunkami pod ścisłą ochroną (a na pewno ich część), choćby dzięcioł zielony, oraz ptaki drapieżne oczywiście bez podania gatunków, oraz sowy (które wszystkie są objęte ścisłą ochroną gatunkową). Wymieniono również kuraki leśne bez podania gatunków. Ponad to stwierdzenie, że tereny są przez te ptaki zamieszkiwane pozwala wysnuć domysły, że część z nich prawdopodobnie tam gniazduje i wyprowadza lęgi. O czym nie wspomniano w opracowaniu, nawet nie wzięto tego pod uwagę. A część z nich może być gatunkami pod ścisłą ochroną, co sami twórcy opracowania sugerują wymieniając dzięcioły, sowy, ptaki drapieżne itp.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez zmniejszenie obszaru objętego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz poprawienie zapisów prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice.

Przyjęty zasięg nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag.

Uwaga uwzględniona także poprzez zwiększenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 60%, zwiększenie wskaźnika minimalnej powierzchni działki z 800 m² na 1500 m² oraz poprzez dodanie wskaźnika minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na 1500 m².

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał:

- pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach pismem znak WOOŚ.610.214.2025.AOK z dnia 15.01.2026 r.
- pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach pismem znak WOOŚ.410.623.2025.AOK z dnia 15.01.2026 r.

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 ona nieaktualności dotychczas obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dotyczącego miejscowości Biskupice, przyjętego uchwałą nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r. Niemniej jednak w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, zatwierdzonym 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., teren objęty projektem planu wskazany został jako obszar dla którego zamierzone jest sporządzenie planu miejscowego co uzasadnia realizację przedmiotowego planu miejscowego.

Nie jest zasadna całkowita rezygnacja z procedowania przedmiotowego planu miejscowego, bowiem wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wynika z długookresowej polityki planistycznej gminy, wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także jest poparte wnioskami właścicieli nieruchomości złożonymi przed rozpoczęciem procedury dot. niniejszego planu miejscowego.

Uwaga nr 5. Składający uwagę wnioskuję o utrzymanie powierzchni pod zabudowę działki nr 628/9 w stanie proponowanym w planie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez przeznaczenie wschodniej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Uwaga została nieuwzględniona w pozostałej części działki ze względu na to, że zasięg nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag.

Uwagi wniesione w czasie drugiego wyłożenia:

Uwaga nr 1. Składający uwagę wnioskują o uwzględnienie zmian według wariantu nr 6, który został wypracowany podczas spotkania w Urzędzie Miasta i Gminy Olsztyn w dniu 01.04.2025 r. oraz o dalsze procedowanie planu miejscowego zgodnie z tym wariantem.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez zaakceptowanie wariantu zmian nr 6 i dalsze procedowanie planu miejscowego.

Przyjęty zasięg nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań.

Uwagi wniesione w czasie trzeciego wyłożenia:

Uwaga nr 1. Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działek nr 630/16, 630/15, 630/13, 631/10, 630/11, 631/9 w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowej oraz o rezygnację z wyznaczenia w obrębie wskazanych działek terenu zieleni urządzonej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez przeznaczenie wschodniej części działki nr 630/15 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. W zakresie działek nr 630/16, 630/11 i 631/9 uwaga jest bezzasadna, ponieważ działki przeznaczone są w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Uwaga została nieuwzględniona w pozostałym zakresie ze względu na to, że zasięg nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag.

Uwaga nr 2. Składający uwagę wnioskują o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową całość działki nr 628/9.

Wnioskodawcy uważają za bezzasadne przeznaczenie gruntów pod tereny zielone z uwagi na istniejące obszary leśne przy ul. Zbożowej oraz na sąsiednich działkach.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez przeznaczenie wschodniej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Uwaga została nieuwzględniona w pozostałej części działki ze względu na to, że zasięg nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag.

Uwaga nr 3. Składający uwagę wnosi sprzeciw dotyczący przekształcenia działki nr 632/9, która sąsiaduje z działką składającego uwagę, z terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową.

Przeznaczenie sąsiedniej działki negatywnie wpłynie na działkę składającego uwagę oraz na pobliskie nieruchomości.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została nieuwzględniona ze względu na to, że zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag.

Uwaga nr 4. Treść jak w uwadze nr 3.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 3.

Uwaga nr 5. Składający uwagę wnosi o włączenie ustalonego w granicach działki nr 634/9 terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w projekcie planu symbolem 1 ZP, do strefy planistycznej 2 MNW. W konsekwencji wnosi uwagę, żeby teren działki został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i objęty strefą planistyczną 2 MNW, poza fragmentami tej działki niezbędnymi dla realizacji układu drogowego.

Składający uwagę informuje, że jeżeli w południowej części obszaru objętego projektem planu zachodzi konieczność przeznaczenia terenu pod zieleń urządzonej, składa uwagę, aby został on zaplanowany na działkach nr: 635/16 i 633/16 stanowiących własność gminy. Dodatkowo składa uwagę, aby doprecyzować, że przewidziana w projekcie planu zieleń urządzonej mieści się w pojęciu celu publicznego, o którym mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli stanowić będzie publicznie dostępny samorządowy park.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez przeznaczenie wschodniej części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Uwaga została nieuwzględniona w pozostałej części działki ze względu na to, że zasięg nowych terenów zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag.

Uwagi wniesione w czasie czwartego wyłożenia:

Uwaga nr 1. Składający uwagę wnioskują o zmianę planu, polegającą na poszerzeniu terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, obejmującego cały obszar objęty planem.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została nieuwzględniona ze względu na to, że przyjęty zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej został wyznaczony w oparciu o analizę wszystkich uwarunkowań, w tym wszystkich złożonych wniosków i uwag. Ponadto wskazuje się, iż brak możliwości rozszerzenia terenów budowlanych wynika również z ograniczeń określonych w audycie krajobrazowym województwa śląskiego, który wprowadza zasady ochrony krajobrazu ograniczające przekształcanie terenów otwartych w budowlane.

Uwaga nr 2. Składający uwagę wnioskuje o przeznaczenie całej działki nr 632/9 pod teren zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 3. Treść jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 4. Treść jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 5. Treść jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 6. Treść jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 7. Treść jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 8. Składający uwagę wnioskuje o przeznaczenie działki nr 632/8 pod teren zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 9. Treść jak w uwadze nr 8.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 10. Treść jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 11. Treść jak w uwadze nr 1.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 12. Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie całych działek nr 630/13, 630/15, 631/10,

631/11 pod teren zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Jak dla uwagi nr 1.

Uwaga nr 13. Składający uwagę wnioskuję o przeznaczenie działek nr 630/16, 630/15, 630/13, 631/10, 630/11, 631/9 pod teren zieleni i rekreacji.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej: nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwaga została nieuwzględniona. W zakresie przeznaczenia działek pod teren zieleni uwaga jest bezzasadna, ponieważ plan dopuszcza realizację zieleni na wnioskowanych działkach. W zakresie przeznaczenia działek pod teren rekreacji, uwaga nieuwzględniona ze względu na niezgodność ze studium.

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

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 9 czerwca 2026 r.

**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**

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
- 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Olsztyn, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Załącznik nr 4 do uchwały nr .../.../26

Rady Miejskiej w Olsztynie

z dnia 9 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXV/416/23 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 12 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Szkolnej, Zbożowej i Polnej, w miejscowości Biskupice.

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 obszar położony w południowej części gminy Olsztyn i obejmuje on swoim zasięgiem część miejscowości Biskupice. Zajmuje powierzchnię 28,7699 ha.

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

A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymogi art. 1 ust. 2 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, atrakcyjne pod kątem projektowanych funkcji, w większości 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;

b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi;

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 z wyjątkami oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

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 – zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości;

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;

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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 skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza 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 nie zostały złożone żadne wnioski mające na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

3.Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)*kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

2)*lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

3)*zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

4)*dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a)*na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

b)*na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej*

oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

uwzględniono w następujący sposób:

ad. 1. Wyznaczone w planie tereny zabudowy w znacznej mierze przylegają do urządzonych dróg publicznych, zatem realizacja zabudowy w ramach przedmiotowego planu w większości przypadków nie wywoła konieczności urządzania nowych dróg.

ad. 2. Na obszarze opracowania nie występują przystanki komunikacji zbiorowej, ponieważ jest to teren wiejski.

ad. 3. W planie dopuszczono lokalizację dojazdów, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i terenów komunikacji pieszo-rowerowej, które mogą służyć pieszym i rowerzystom.

ad. 4. Projektowane tereny zabudowy stanowią uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz są zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn.

B.Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 ona nieaktualności dotychczas obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn dotyczącego miejscowości Biskupice, przyjętego uchwałą nr XXXI/235/2005 Rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r. 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.

C.Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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

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

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy z powodu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.

Sporządziła: Olga Haber

Burmistrz

Tomasz Kucharski