

Projekt

z dnia 23 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX/34/2026
RADY MIEJSKIEJ W OLSZYNIE**

z dnia 29 lipca 2026 r.

uchwalenia planu ogólnego Gminy Olszyna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr II/5/25 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Olszyna, Rada Miejska w Olszynie uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się plan ogólny gminy Olszyna, w jej granicach administracyjnych.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik – plan ogólny gminy Olszyna w postaci danych przestrzennych.

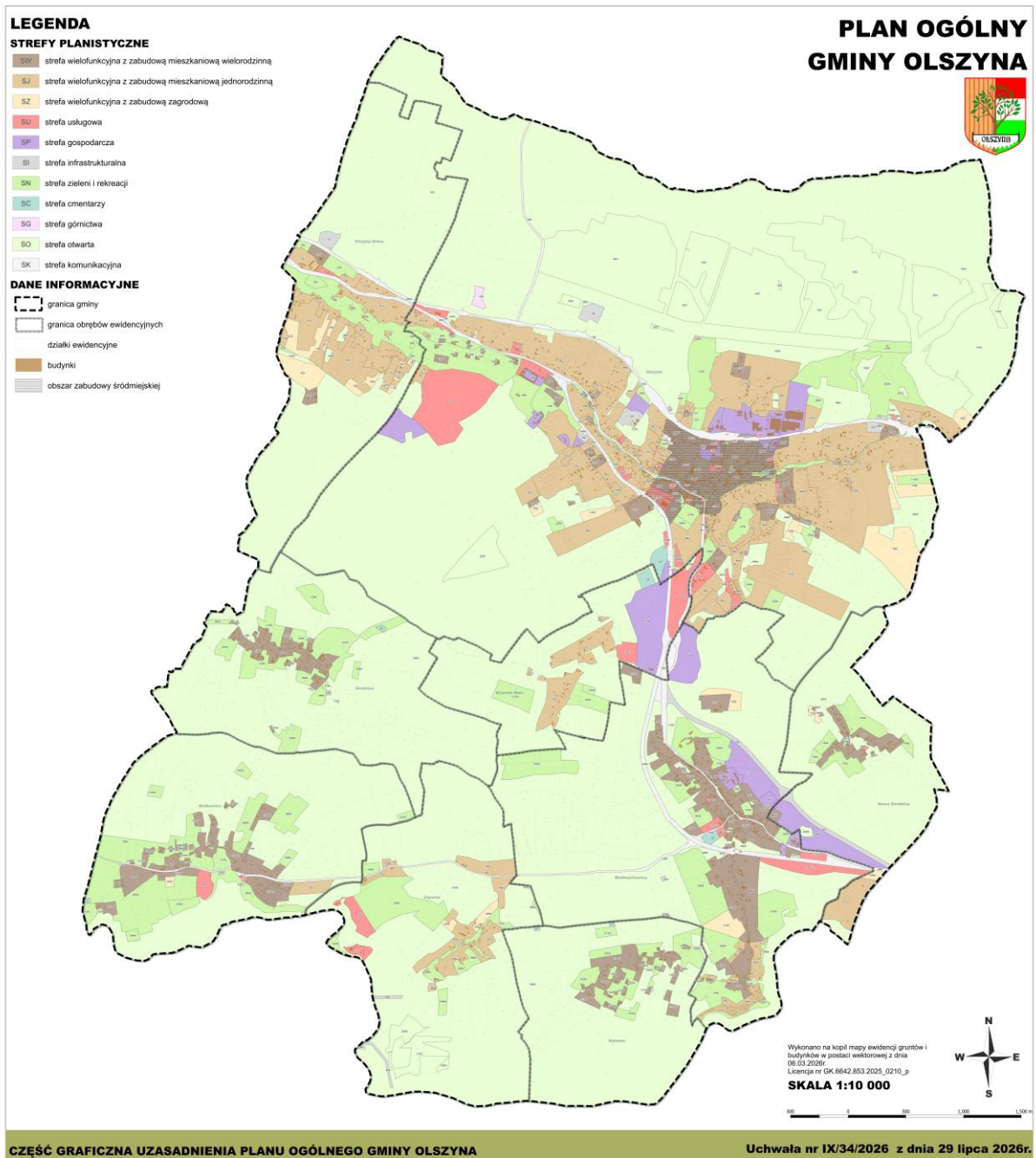
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Olszynie

Łukasz Sarzyński

Załącznik do uchwały nr IX/34/2026
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 29 lipca 2026 r.



UZASADNIENIE

Podjęcie prac nad planem wynika Uchwały Nr II/5/25 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Olszyna.

Zawiadomienie o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków zostało podane do publicznej informacji w następujący sposób:

- na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w Olszynie.
- na stronie internetowej Urzędu Gminy w Olszynie.
- w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Olszyna.
- na tablicy ogłoszeń we wszystkich sołectwach gminy Olszyna,
- w prasie lokalnej,
- zawiadomienie instytucji.

Po podjęciu prac nad planem ogólnym zostały przeprowadzone analizy, tj. sporządzono bilans, przeanalizowano wnioski do planu, opracowano uwarunkowania w formie graficznej i tekstowej.

Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu ogólnego wpłynęło 55 wniosków od osób fizycznych, w tym 19 wniosków zostało złożonych w terminie i 36 wniosków poza terminem wyznaczonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do planu. Przeważały wnioski o przeznaczenie gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej (38 wniosków). Część wniosków dotyczyła przeznaczenia pod usługi, w tym usługi turystyczne (6 wniosków), część pod OZE (6 wniosków). Jeden wniosek dotyczył utrzymania gruntów rolnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określa się na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758). Gminy mają obowiązek precyzyjnego bilansowania rezerw terenów mieszkaniowych i określenie zapotrzebowania na nową zabudowę w oparciu o prognozy demograficzne Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Olszyna wynosi **1000 osób**. Chłonność jest liczbą mieszkańców, która zmieści się na obszarach, które już teraz dopuszczają budownictwo mieszkaniowe (na podstawie MPZP). Chłonność w gminie Olszyna została wyliczona na **10.779 osób**

Plan ogólny został opracowany przede wszystkim przy uwzględnieniu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski złożone pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo - usługową nie mogły zostać uwzględnione ze względu na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Olszyna, w którym to chłonność przewyższa znacząco zapotrzebowanie na terenach wnioskowanych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo – usługową. Tam gdzie było to możliwe wprowadzono strefę SN - strefę zieleni i rekreacji.

Projekt planu został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu – uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie (uzgodnienie milczące). W przypadku opinii negatywnych i zgłoszonych uwag do projektu planu, zostały one uwzględnione w niezbędnym zakresie.

Konsultacje społeczne do projektu planu ogólnego gminy Olszyna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyły się w dniach od 15 czerwca do 15 lipca 2026 r.

Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 24 czerwca 2026r. o godz. 16⁰⁰ w Gminnym Ośrodku Kultury w Olszynie, na którym przedstawiono prezentację planu ogólnego. Dyżury projektanta odbyły się dwukrotnie w dniach: 24 czerwca 2026r. i 07 lipca 2026r., na których omawiane były konkretne rozwiązania projektu planu ogólnego dotyczące działek wymienianych przez zainteresowane osoby uczestniczące w konsultacji.

Do projektu planu ogólnego wpłynęło 25 uwag, z których tylko 5 dotyczyło terenów, które były przedmiotem rozpatrzenia wniosków zgłoszonych w terminie. Pozostałe uwagi dotyczyły terenów, które były przedmiotem rozpatrzenia wniosków zgłoszonych poza terminem wyznaczonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Część uwag dotyczyła zupełnie nowych terenów, dlatego należy potraktować je jak nowe wnioski do planu ogólnego.

Trzy uwagi zostały rozpatrzone pozytywnie i dotyczyły przywrócenia i poszerzenia stref SN w Kałużnej oraz ujęcia strefy SN w Bożkowicach.

Pozostałe uwagi dotyczące zmiany sposobu użytkowania z rolniczego na budowlany nie zostały uwzględnione z następujących powodów:

- brak możliwości przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej z uwagi na niekorzystny bilans terenu,
- znaczne oddalenie od zabudowy,
- położenie w korytarzu ekologicznym od cieku wodnego,
- położenie w granicach terenów chronionych (ochrona gatunkowa).

Uwagi dotyczące wyznaczenia strefy SO z dopuszczeniem elektrowni słonecznej lub elektrowni wiatrowej nie zostały uwzględnione ze względu na prowadzoną politykę gminy w zakresie pozyskiwania odnawialnej energii. W planie ogólnym strefy SO z dopuszczenie elektrowni słonecznej ustalono tylko na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast strefy SO z dopuszczenie elektrowni wiatrowej nie zostały wyznaczone w żadnym przypadku.

Szczegółowe uzasadnienie dla poszczególnych uwag i wniosków zostało zawarte z tabeli: wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy Olszyna w trakcie konsultacji społecznych w dniach od 15 czerwca do 15 lipca 2026 r.

Uwagi z zakresu ochrony środowiska nie zostały zgłoszone.