

Projekt

z dnia 12 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIV/65/2025
RADY MIEJSKIEJ W OLSZYNIE**

z dnia 19 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Olszynie Nr VII/49/2024 z dnia 30 października 2024 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna; a także po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna, przyjętej Uchwałą XIV/77/2019 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 grudnia 2019 r., zmienionej Uchwałą nr I/2/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 26 stycznia 2022 r. oraz Uchwałą nr II/7/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 23 lutego 2022 r., oraz po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, Rada Miejska w Olszynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1 – załącznik nr 9** rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załączniki graficzne wykonane w skali 1: 1000, zwane "rysunkami planu";
- 2) **załącznik nr 10** – raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych;
- 3) **załącznik nr 11** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **załącznik nr 12**- zbiór danych przestrzennych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:

- 1) obiekty środowiska, przyrody i krajobrazu podlegające ochronie;
- 2) krajobraz wymagający kształtowania;
- 3) dobra kultury współczesnej podlegające ochronie;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, wymagających ochrony;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów wymagających określenia sposobu i terminu, innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;

- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) oznaczenia terenu zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica obszaru strefy obserwacji archeologicznej (OW);
- 6) granice obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Definicje pojęć określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 stosuje się w niniejszej uchwale w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń takich jak:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację przeznaczenia podstawowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania;
- 3) urządzenia towarzyszące- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linie, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linie nie znajdujące się od strony dróg krajowych mogą przekraczać zadaszenia nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji ganki, wykusze.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W granicach planu wyznaczone są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MN-MW-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) **MN-U-P** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub produkcji;
- 5) **U-P** - tereny usług lub produkcji;
- 6) **PEF** - tereny elektrowni słonecznej;
- 7) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **ZN** - tereny zieleni naturalnej;
- 9) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 10) **KDL**- tereny dróg lokalnych;
- 11) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3- szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:

- a) lokalizację zabudowy w formie budynków w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- b) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo-jezdne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
- c) wyznaczenie dodatkowych dojazdów na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §12 pkt. 2,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- e) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- f) zieleń, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zakazuje się:

- a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
 - b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej;
- 3) w zakresie kolorystyki pokryć dachowych w nowych obiektach budowlanych oraz przy zmianie pokryć dachowych istniejących obiektów budowlanych, obowiązuje zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny wyznaczone w planie znajdują się w granicach obszaru zdegradowanego wyznaczonego w studium, dla którego obowiązują zadania związane z wymianą lub naprawą zdegradowanych przestrzeni miejskich;
- 2) teren oznaczony symbolem 2MN-MW-U znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym - centrum miasta Olszyna wyznaczonego w studium, dla którego obowiązuje zachowanie i rozbudowa przestrzeni publicznych, stanowiących teren dostępny dla ogółu społeczeństwa;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością, odpowiednio do występujących uwarunkowań należy zapewniać dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 2000 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m²,

- b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 2,0m.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz obsługi jej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych;
- 3) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zieleni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego określonej w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-U, MN-U-P – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZN- jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;

3. Przy zagospodarowaniu poszczególnych terenów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą spełniać warunki zachowania systemu, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie zadań związanych z odwodnieniem terenów. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

5. Dla strefy ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych I i II obowiązuje zakres ochrony , jak w przepisach odrębnych oraz:

- 1) w strefie I (w odległości 50m od cmentarza) - zabrania się lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, oraz zakładów produkujących lub magazynujących artykuły spożywcze, zakładów żywienia zbiorowego, oraz wymaga się korzystania z gminnej sieci wodociągowej, w tym również do celów gospodarczych;
- 2) w strefie II (w odległości 150m od cmentarza) - zabrania się lokalizacji nowych ujęć wody i korzystania z istniejących ujęć wody oraz wymaga się korzystania z gminnej sieci wodociągowej, w tym również do celów gospodarczych.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

2. Dla obszaru ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:

- 1) zachować obiekty posiadające charakterystyczne cechy historycznego zagospodarowania,
- 2) zachować historyczne układy urbanistyczno–krajobrazowe.

3. Dla obszaru strefy obserwacji archeologicznej (OW) obowiązują następujące zasady:

- 1) w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym należy go zabezpieczyć i oznakować miejsce jego znalezienia oraz postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami,
- 2) inwestycje wymagające prac ziemnych na terenie występowania stanowisk archeologicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, w tym również, w zakresie wykonania archeologicznych badań wyprzedzających.

4. Obszar wsi Olszyna jest wpisany do rejestru zabytków, na którym obowiązuje wymóg stosowania zasad ochrony i postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi związanymi z ochroną i opieką nad zabytkami.

5. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

§ 11. W obszarze opracowania znajdują się następujące tereny lub obiekty, których zagospodarowanie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków - obszar wsi Olszyna Nr 608/J z dnia 26.02.1980r.;
- 2) pozostałej część województwa dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu.
- 3) obszarów:
 - a) szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszar zawiera koryta rzek i potoków,
 - b) zagrożenia powodzią Q0,2%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
 - c) dla terenów położonych częściowo lub w całości na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie, obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne, ponadto plan ustala:
 - wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
 - wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q1%, posadowienie, to powinno przewyższać rzędną dla prawdopodobieństwa Q1%;
 - zakazuje się stosowania podpiwniczeń;
 - wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
 - zakaz lokalizacji nowej zabudowy czy rozbudowy i odbudowy istniejącej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i głębokości zalewu powyżej 0,5 m, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
 - zakaz zmiany sposobu użytkowania (adaptacji) istniejącej zabudowy gospodarczej na cele związane z zamieszkiwaniem;
 - zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji i materiałów które mogą zanieczyścić wody;
 - wymaga się zabezpieczenia przed powodzią istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji, poprzez zabezpieczenie obiektów i sieci budynków oraz samego budynku z zewnątrz
 - zakaz stosowania transformatorów olejowych i lokalizacji biogazowni.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem drogowym poprzez drogi publiczne, zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz drogi wewnętrzne;

- 2) dopuszcza się realizację dojazdów na terenach funkcjonalnych, przy czym szerokość noworealizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 8m, noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 3) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:
 - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - c) 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej produkcji
 - e) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w lit. a)- d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - f) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w lit. a) - c) podlega zsumowaniu,
 - g) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
- 4) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych;
- 5) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
- 2) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie dystrybucyjnych istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
 - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych;
 - c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów;
 - 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

- 3) budowę studni poza strefą ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych dla której obowiązuje zakres ochrony jak w przepisach odrębnych;
- 4) utrzymanie:
- a) systemów wodociągowych,
 - b) istniejących studni.
4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
 - 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej.
 - 3) stosowanie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią Q10%:
 - a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków;
 - b) zbiorników bezodpływowych.
5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi
6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.
7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła;
 - b) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.
8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się ze sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;
 - b) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
 - c) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;
 - d) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
 - e) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
 - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej zgodnie z szczegółowymi ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW.
10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- a) realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych;
 - b) lokalizację urządzeń jak centrale, szafy dostępowe czy maszty telefonii komórkowej, spełniających warunki techniczno-ekonomiczne; lokalizacja masztów wymaga uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu;
 - c) utrzymuje się istniejące maszty przekaznikowe oraz telefonii komórkowej;

4) wysokość masztów do 49m.

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN.

2. Przeznaczenie podstawowe- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) teren usług;

2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 11,00 m dla budynków podstawowych,

b) 5 m dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

a) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci od 40° do 55° dla budynków mieszkaniowych,

b) dachy płaskie lub o kącie nachylenia nie większym niż 55° dla budynków usługowych,

c) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45° dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych,

d) ustala się obowiązek zachowania symetrii kąta nachylenia i jednakowych spadków głównych połaci dachowych;

3) stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: metal, szkło, beton, cegła, drewno i tynk;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50 %;

5) nadziemna intensywność zabudowy: 0,001- 0,5;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) powierzchnia garaży wolno stojących i budynków gospodarczych nie większa niż 40 m²;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1400 m².

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U.

2. Przeznaczenie podstawowe:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 11,00 m dla budynków o przeznaczeniu podstawowym,

b) 5 m dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

- a) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci od 40° do 55° dla budynków mieszkaniowych,
 - b) dachy płaskie lub o kącie nachylenia nie większym niż 55° dla budynków usługowych,
 - c) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45° dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych,
 - d) ustala się obowiązek zachowania symetrii kąta nachylenia i jednakowych spadków głównych połaci dachowych;
- 3) stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: metal, szkło, beton, cegła, drewno i tynk;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30 %;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy: 0,001- 0,5;
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) powierzchnia garaży wolno stojących i budynków gospodarczych nie większa niż 40 m²;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1200 m² dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**, **2MN-U**;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1400 m² dla terenu oznaczonego symbolem **3MN-U**, **4MN-U**, **6MN-U**.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-MW-U, 2MN-MW-U.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) teren usług.

3. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 14,00 m dla budynków podstawowych,
 - b) 6 m dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych;
- 2) kształtowanie połaci dachu budynków:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW-U**:
 - dachy o kącie nachylenia połaci od 40° do 50° dla budynków mieszkaniowych lub usługowych,
 - dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45° dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych,
 - ustala się obowiązek zachowania symetrii kąta nachylenia i jednakowych spadków głównych połaci dachowych,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-MW-U** - dachy strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy – spadek połaci dachu w nawiązaniu do spadków występujących w „obiektach o wartościach architektonicznych do ochrony”, dla nowej projektowanej zabudowy w granicach od 31° do 40°;
- 3) stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: metal, szkło, beton, cegła, drewno i tynk;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) 0,001- 0,7 dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW-U**,
- b) 0,001- 1,2 dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-MW-U**;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1200 m².

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U-P.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren usług;
- 3) teren produkcji.

3. Przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 12,00 m dla budynków podstawowych, z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji, dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie, jednak nie przekraczającej 40m,
- b) 5 m dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych;

2) kształtowanie połaci dachu budynków:

- a) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- b) w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 50%;

3) materiał - dachówka ceramiczna koloru czerwonego;

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25 %;

5) nadziemna intensywność zabudowy: 0,001- 0,5;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wyklucza się lokalizację:

- a) stacji demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,
- b) obiektów, urządzeń i instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów oraz ze składowaniem, zbieraniem i przeładunkiem odpadów (w tym złomowiska),
- c) obiektów usługowo – produkcyjnych oraz służących produkcji rolnej, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- d) stacji paliw,
- e) wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 2,0m ponad konstrukcje budynku.

2) obiekt mieszkaniowy zlokalizować poza obszarem ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od drogi krajowej nr 30. Dla obiektów mieszkaniowych zastosować niezbędne zabezpieczenia redukujące uciążliwość od strony drogi, celem zachowania wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej standardów jakości środowiska / dopuszczalnego poziomu hałasu dla ustalonego rodzaju terenu;

- 3) nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 900 m²;
- 5) obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy dla stref szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w §11 pkt 3) oraz § 13. ust. 4. pkt 3).

§ 18. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P.

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren usług;
- 2) teren produkcji, dla terenów oznaczonych symbolami: **2U-P, 3U-P, 4U-P** wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **2U-P, 3U-P, 4U-P**:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyłącznie jako przeznaczenie wbudowane, zajmujące nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego,
 - b) teren obsługi komunikacji w zakresie lokalizacji stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego;
- 2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 18,00 m dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P**, dla budynków podstawowych, z dopuszczeniem zwiększenia parametru zabudowy związanej z prowadzeniem produkcji, dla części zabudowy uzasadnionej technologicznie, jednak nie przekraczającej 22m;
 - b) 12,50 m dla terenów oznaczonych symbolami: **2U-P, 3U-P, 4U-P**,
- 2) kształtowanie połaci dachu budynków:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **2U-P, 3U-P, 4U-P** dachy kształtowane indywidualnie, z rozwiązaniami tradycyjnymi (kształtowane cechami architektury środowiskowej) lub kontrastującymi z nimi, zapewniający harmonijne wpisanie obiektu w istniejącą zabudowę i krajobraz oraz ochronę krajobrazu;
- 3) stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: metal, szkło, beton, cegła, drewno i tynk;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 20% dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P**,
 - b) 25% dla terenów oznaczonych symbolami: **2U-P, 3U-P, 4U-P**;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy: 0,001- 0,6;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 60% dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P**,
 - b) 40% dla terenów oznaczonych symbolami: **2U-P, 3U-P, 4U-P**;

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami: **2U-P, 3U-P, 4U-P** z terenów dróg publicznych lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDL** oraz **1KDD**, jak również innych dróg tych kategorii znajdujących się poza obszarem opracowania;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 2000 m².

§ 19. 1. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1PEF.

2. Przeznaczenie podstawowe - elektrownie słoneczne - elektrownie fotowoltaiczne, urządzenia odnawialnych źródeł energii, ogniwa fotowoltaiczne.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia techniczne i infrastruktura towarzysząca;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny upraw rolniczych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy w tym wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogniw fotowoltaicznych do 8 m;
- 2) dopuszcza się posadowienie słupów i masztów odgromowych, oświetleniowych oraz do montażu monitoringu wizyjnego o wysokości do 12 m;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00001 - 0,10;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy:

- 1) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;
- 2) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

§ 20. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

2. Przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) budowa urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;
- 2) zieleni urządzona przywodna.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych;

2) zakaz:

- a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
- b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,
- c) uszkodzania umocnień.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz budowy. Całkowity zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem ków wodnych.

§ 21. 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN.

2. Przeznaczenie podstawowe- teren zieleni naturalnej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny:

- 1) oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDD** o przeznaczeniu podstawowym – teren dróg dojazdowych;
- 2) oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL** o przeznaczeniu podstawowym – teren dróg lokalnych.

2. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze:

- 1) do 16m dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**;
- 2) do 20m dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL**;
- 3) z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR.

2. Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu dla terenu oznaczonego symbolem **7KR**.

4. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 20m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

**Rozdział 4.
STAWKA PROCENTOWA**

§ 24. Plan ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. o wysokości:

- 1) 5% dla terenów oznaczonych symbolami: **WS, KR, KDL, KDD**;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

**Rozdział 5.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olszyny.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Olszynie

Agnieszka Jerka

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIV/65/2025
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 19.12.2025 r.

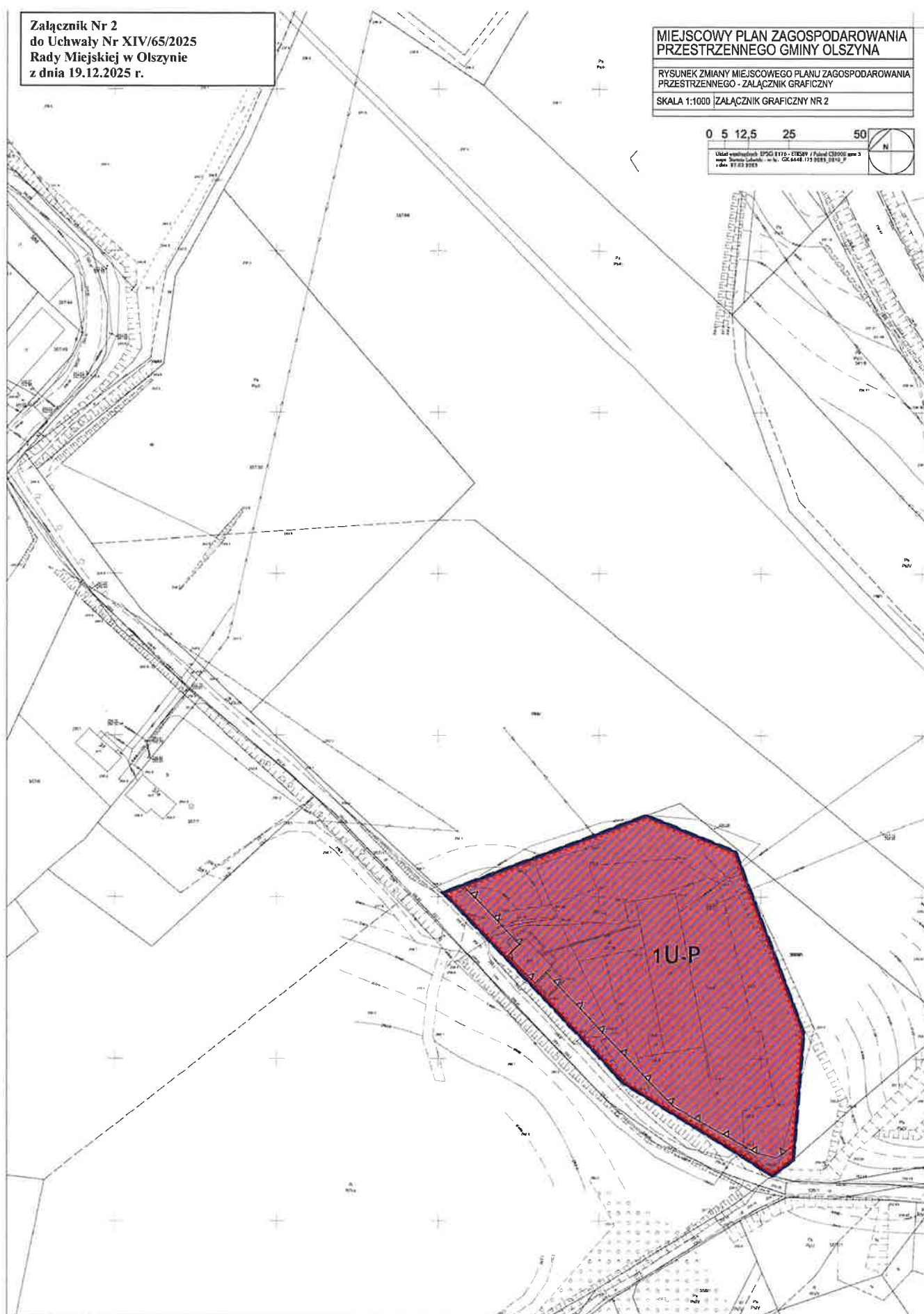
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZYNA**

RYSUNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

SKALA 1:1000 ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2

0 5 12,5 25 50

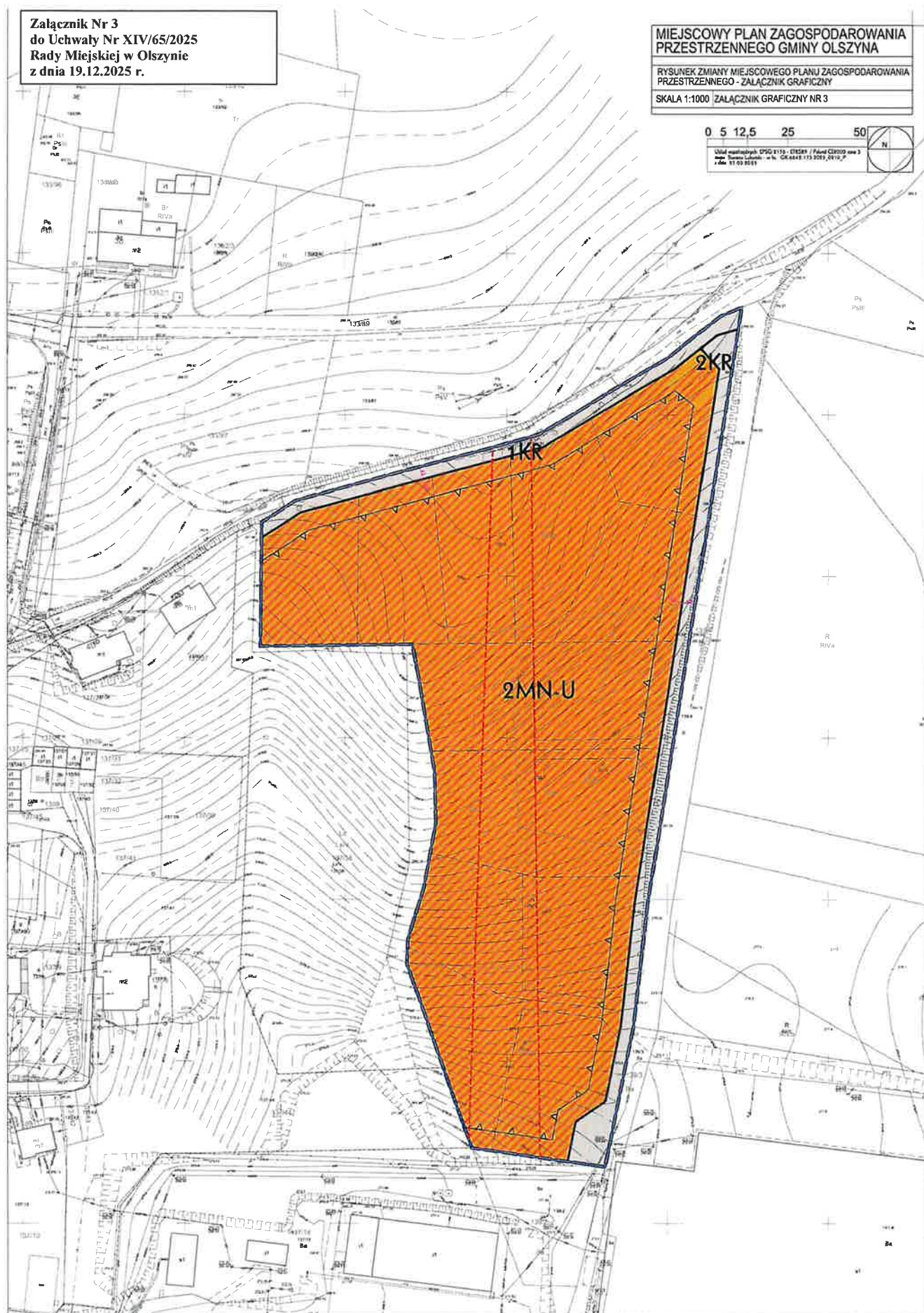
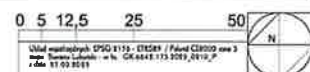
Układ współrzędnych: EPSG 1115 - CIEBRT / Poludniowy 1989
Współrzędne: 175 2891, 2812, 2
Data: 17.03.2025



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIV/65/2025
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 19.12.2025 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZYNA**

RYSunek ZMIANY MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
SKALA 1:1000 ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3

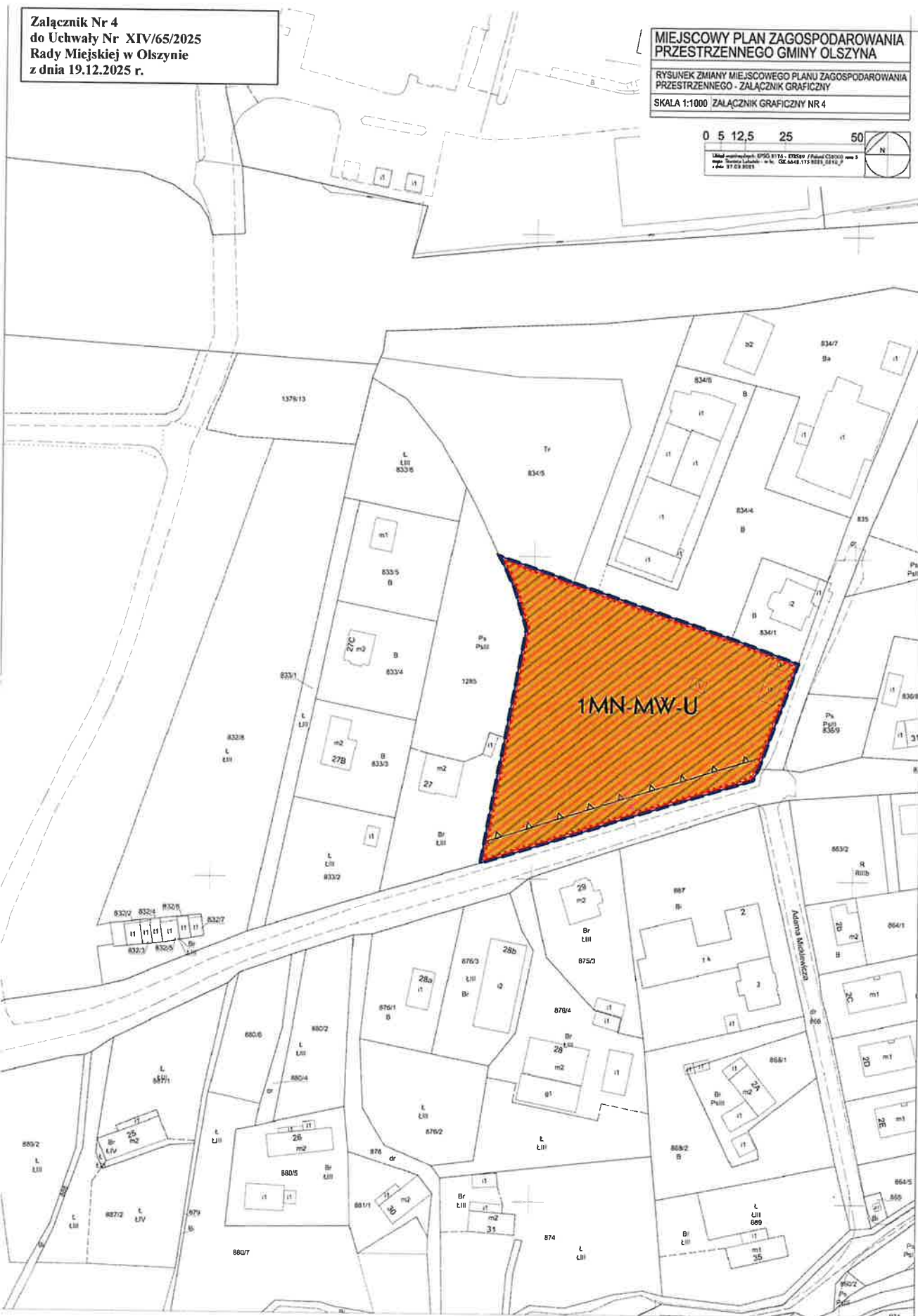


Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XIV/65/2025
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 19.12.2025 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZYNA**

RYSUNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

SKALA 1:1000 ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4



Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XIV/65/2025
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 19.12.2025 r.

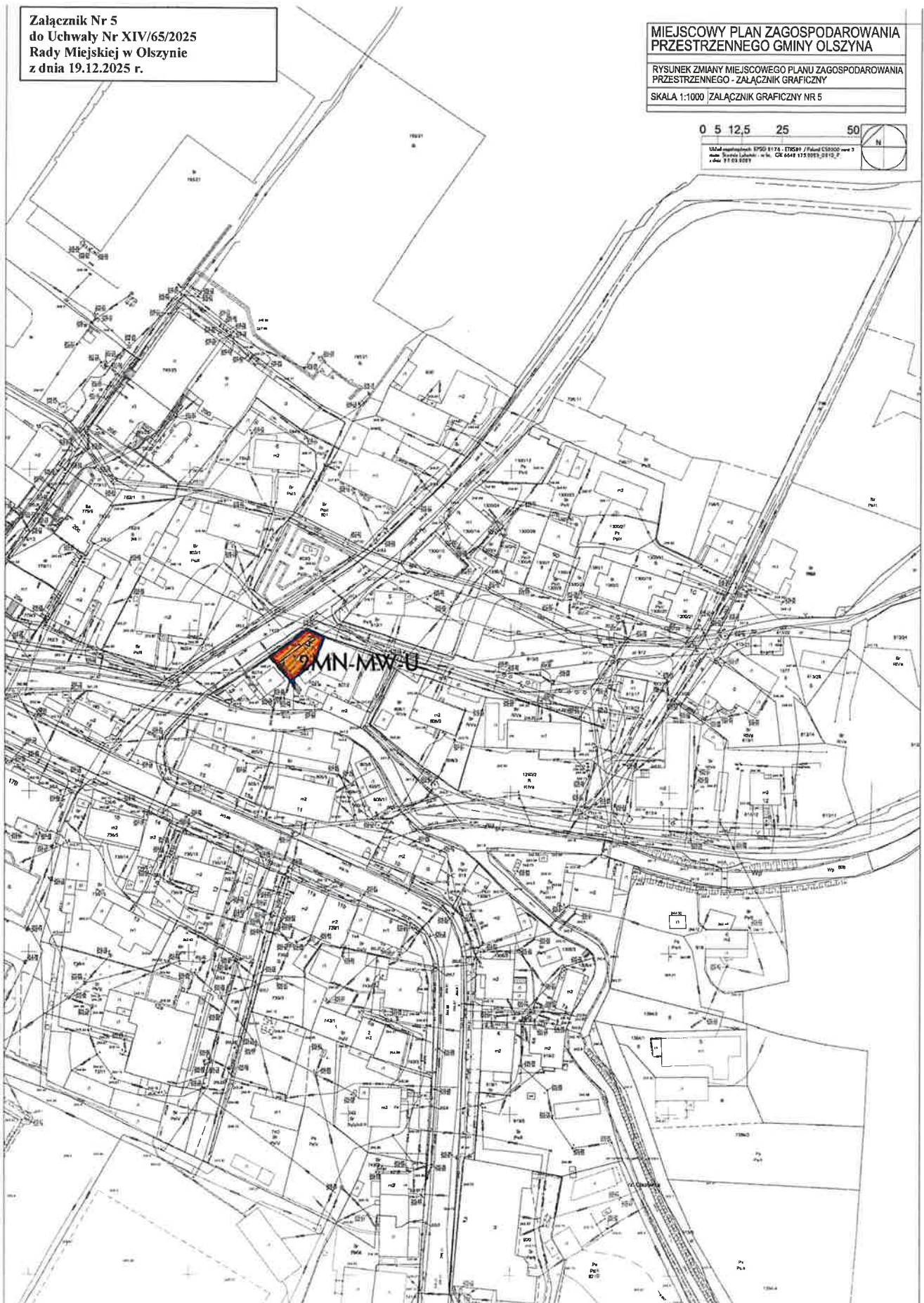
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZYNA**

RYSunek ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

SKALA 1:1000 | ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 5

0 5 12,5 25 50

Utwór mapy: 1750 8175 - ETB589 / Polkad C5000 wers 3
autor: Sławomir Lubicki - nr lic. CK 6648 1750893, 2012, P.
z dnia 19.03.2025

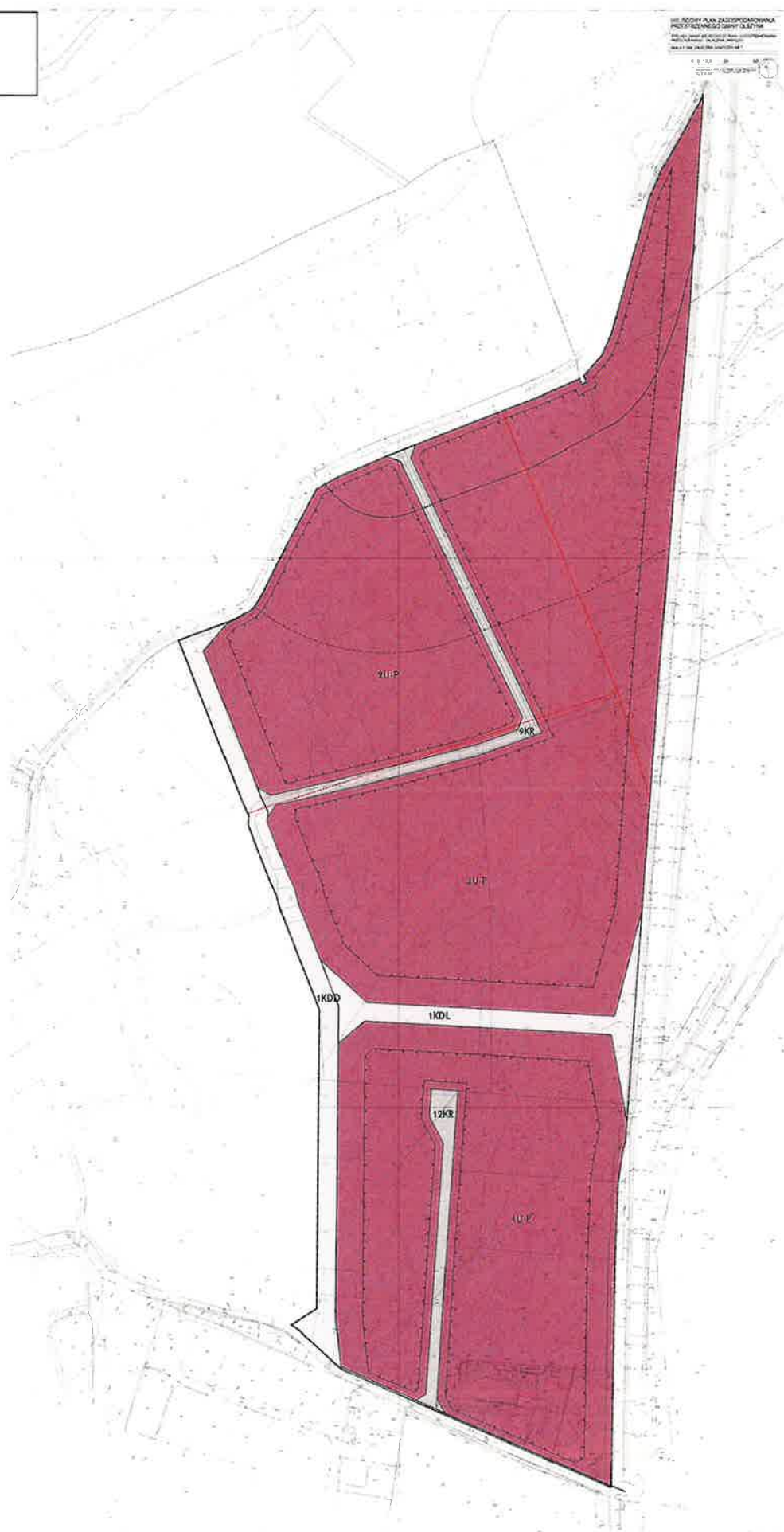




Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr XIV/65/2025
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 19.12.2025 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZYNA
WYKONK. ZMIANY W MIEJSKIM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO - ZAŁĄCZNIK GMINNY
SKALA 1:1000 ZAŁĄCZNIK GRANICZNY NR 6

Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XIV/65/2025
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 19.12.2025 r.



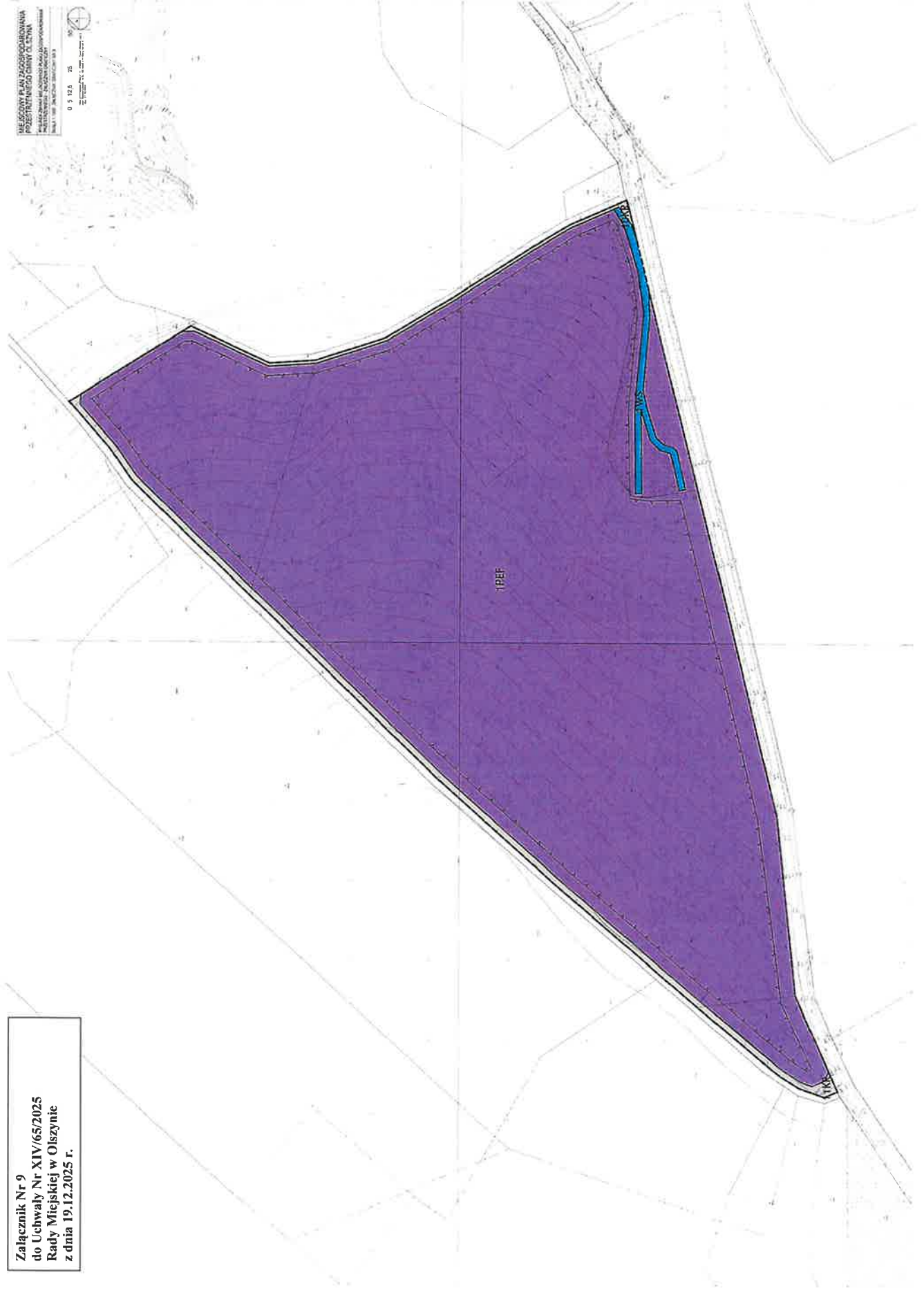
Załącznik Nr 8
do Uchwały Nr XIV/65/2025
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 19.12.2025 r.

MIĘSJOVY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZYŃ
PLANUJĄCY PRZEWIDUJĄCY ZAGOSPODAROWANIE
PRZESTRZENNE DLA ZONOWANIE
SKALA 1:1000 (ZWIĘKSZENIE 1:1000)

0 5 12,5 25 50



Załącznik Nr 9
do Uchwały Nr XIV/65/2025
Rady Miejskiej w Olszynie
z dnia 19.12.2025 r.



Załącznik nr 10 do uchwały nr XIV/65/2025

Rady Miejskiej w Olszynie

z dnia 19 grudnia 2025 r.

RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna (zmiany w Olszynie oraz w obrębie Krzewie Małe)

Na podstawie art. 17 pkt 13 i 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) od dnia **23.10.2025** r do **20.11.2025** r przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna.

Ogłoszenie Burmistrza Olszyny o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna zamieszczono:

- tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olszynie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olszynie pod adresem <https://bip.olszyna.pl>,
- na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Olszynie pod adresem <https://bip.olszyna.pl>,
- w prasie w wydaniu „Gazecie Regionalnej”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna został udostępniony w terminie trwania konsultacji społecznych -w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olszynie, ul. Wolności 20, 59-830 Olszyna w pok. 2.18 w godzinach otwarcia Urzędu, oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olszynie.

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udział interesariuszy zapewniono poprzez następujące formy konsultacji społecznych:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego od dnia **23.10.2025** r do **20.11.2025** r;
- 2) otwarte spotkanie poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się **14.11.2025** r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olszynie, ul. Wolności 20, 59-830 Olszyna w pok. 2.18 o godz. **15.40**;
- 3) dyżur projektanta projektu planu miejscowego odbył się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olszynie, ul. Wolności 20, 59-830 Olszyna w pok. 2.18 w dniu - **14.11.2025** od godz. **15:10**.

W wyniku konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna:

- 1) w wyznaczonym terminie do zbierania uwag złożone zostały trzy uwagi;
- 2) na otwarte spotkanie, poza przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Olszynie i projektanta, przybyły dwie osoby ;
- 3) na dyżur projektanta w ustalonym terminie, przybyły przybyły dwie osoby.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Olszynie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.):

- 1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
 - a) wodociągowych,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszej zmianie planu miejscowego, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Rada Miejska w Olszynie na podstawie art.67a ust.3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla zmian w miejscowym planie, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego i dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna (wybrane obszary znajdujące się w obrębie miasta Olszyna i Krzewie Małe), stanowiąc realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 30 października 2024 roku r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr VII/49/2024 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „*plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych*”.

W obszarze opracowania obowiązują następujące akty prawa miejscowego, uchwały Rady Miejskiej w Olszynie:

1)Nr IX/55/2003 z dnia 10 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna;

2)Nr IX/56/2006 z dnia 25 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów w obszarze miasta Olszyna;

3)Nr X/50/2014 z dnia 29 października 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna – II etap;

4)Nr XI/54/2016 z dnia 26 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszyna - VII etap miasto Olszyna;

5)Nr V/20/2018 z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna;

6)Nr II/9/2020 z dnia 26 lutego 2020 r w sprawie uchwalenia zmian w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna –II etap;

7)Nr VII/27/2022 z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Olszyna.

Projekt planu przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Olszynie do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lubaniu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od dnia 23.10.2025 r do 20.11.2025 r dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegał konsultacją społeczną, w dniu 14.11.2025 r. odbyło się otwarte spotkanie. Dyżur projektanta projektu planu miejscowego odbył się w dniu 14.11.2025. Do dnia 20.11.2025 przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły trzy uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr, poz. 2404r z dnia 23 grudnia 2021 r.).

Obszar objęty planem obejmuje grunty w obszarze miejskim gminy Olszyna oraz Krzewie Małe (z wyłączeniem gruntów kl. III nie posiadających zgód na odrolnienie). W związku z tym, iż nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze miasta, a grunty nie stanowią gruntów rolnych nie było wymagane uzyskanie zgody o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym zadaniem planu jest dostosowanie miejscowych planów do obowiązującego studium na podstawie złożonych indywidualnych wniosków.

Rada Miejska w Olszynie stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna, przyjętej Uchwałą XIV/77/2019 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 30 grudnia 2019 r., zmienionej Uchwałą nr I/2/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 26 stycznia 2022 r. oraz Uchwałą nr II/7/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 23 lutego 2022 r., zgodnie z ustaleniami studium wydzielone tereny posiadają odpowiednie przeznaczenie dla wprowadzanych zmian w aktach prawa miejscowego.

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów.

2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. W obszarze opracowania występują:

1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków - obszar wsi Olszyna Nr 608 / J z dnia 26.02.1980r.;

2) pozostałej część województwa dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu;

3) obszarów:

a) szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszar zawiera koryta rzek i potoków,

b) zagrożenia powodzią Q0,2%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

3. Na obszarze objętym planem nie występują budynki zakwalifikowane jako zabytki, oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. W obszarze opracowania występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru - obszar wsi Olszyna. Kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.

5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zachowanie struktury osadniczej miejscowości. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszczeniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, przeznaczając pod: (MN) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (MN-U) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, (MN-MW-U) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, (MN-U-P) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub produkcji, (U-P) tereny usług lub produkcji, (PEF) tereny elektrowni słonecznej, (WS) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, (ZN) tereny zieleni naturalnej, (KDD) tereny dróg dojazdowych, (KDL) tereny dróg lokalnych, (KR) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.

8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony obszarów istotnych ze względu na walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu (rolnicze przestrzenie otwarte) ekofizjograficzne (narażone na hałas) przed nadmierną urbanizacją. Zmiany użytkowania dotyczą pojedynczych niewielkich terenów.

9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan wyznacza tereny w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania gmina brała pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszyna, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ściśle powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Tereny wskazane pod zabudowę zostały usytuowane w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

Gmina Olszyna przeprowadziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, uchwalone uchwałą nr XI/43/2022 Rady Miejskiej w Olszynie z dnia 28.09.2022 roku, i tym samym plan został oceniony pod tym kątem, w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza wykazała, iż obszar opracowania procedowany jest w ramach zadań bieżących związanych z dostosowaniem aktów prawa miejscowego do wymagań ustawowych. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1. W strukturze własności gruntów w obszarze planu występują grunty zasobu Starostwa, grunty Skarbu Państwa oraz prywatne.

2. Plan nie wyznacza nowych terenów pod drogi publiczne w związku, z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek wykupu terenów niezbędnych pod te inwestycje. W zakresie zmian przeznaczenia dokonywanych planem wykazano pojedyncze zmiany istniejących struktur przestrzennych w ramach ustaleń zawartych w studium.

3. W obszarze planu występują grunty prywatne, zatem wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej.

4. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w stopniu wystarczającym dla jego realizacji. Gmina będzie obciążona dodatkowymi inwestycjami jedynie w zakresie miejsc, gdzie infrastruktura będzie wymagała przebudowy lub wymiany.

5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych wzrosną w związku ze zmianami użytkowania.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.