

Załącznik nr 3

do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego gminy Olszanka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Protokół sporządzony w dniu 8 kwietnia 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Olszanka, Olszanka 16, 49-332 Turek, przez mgr inż. Adriana Luskę – projektanta planu ogólnego z firmy *GEOPLAN*.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w dniu 8 kwietnia 2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie **planu ogólnego gminy Olszanka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**.

Spotkanie rozpoczął projektant planu ogólnego Adrian Luszka, informując o nagrywaniu dyskusji w celu sporządzenia protokołu. Poinformował o celu dyskusji, zasadach jej prowadzenia, procedurach planistycznych, a także o wprowadzonych zmianach po etapie wydawania opinii i uzgodnień przez odpowiednie instytucje i organy. Zostały omówione uwarunkowania, które ograniczają możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej. Omówił znaczenie stref funkcjonalnych, profilu podstawowego i dodatkowego oraz zakres dopuszczalnych funkcji w ramach poszczególnych stref. W dalszej części wystąpienia projektant skupił się na obszarach uzupełnienia zabudowy. Wyjaśnił, że są one wyznaczane na podstawie kryteriów ustawowych, z wykorzystaniem narzędzi udostępnionych przez administrację rządową. Projektant wyjaśnił pochodzenie stref jako efektu dokładnych analiz i wyliczeń, a nie wyłącznie koncepcji projektowej. Zwrócił także uwagę na barierę dla zabudowy mieszkaniowej, jaką stanowią grunty chronione. Poinformował, że przedstawiony rysunek planu nie stanowi wersji ostatecznej i będzie on aktualizowany po upływie terminu składania uwag. Wyjaśnił również relacje planu ogólnego z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Przybliżył kryteria wyznaczania dodatkowych terenów mieszkaniowych w planie ogólnym. Wskazał na ograniczoną wykonalność takich działań z powodu braku merytorycznego uzasadnienia zapotrzebowania przy obecnym rozproszeniu zabudowy. Przybliżył również zasady oraz sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy. Wyjaśnił znaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Podkreślił również, że kluczowym aspektem obecnej reformy planowania jest ograniczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Poinformował, że miejscowe plany będą musiały być zgodne z planem ogólnym.

I. Głos w spotkaniu otwartym zabrali:

1) Głos 1

- Osoba zapytała o termin realizacji zabudowy po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy. Projektant poinformował o aktualnym braku takich ograniczeń czasowych, wskazując jednocześnie na wprowadzenie pięcioletniego terminu na uzyskanie pozwolenia na budowę dla decyzji wydawanych już na podstawie znowelizowanych przepisów.
- Padło pytanie o przypadek posiadania decyzji DWZ na rozbudowę gospodarstwa na terenach rolnych. Projektant wyjaśnił brak określonych ram czasowych dla rozpoczęcia prac budowlanych. Zaznaczył przy tym konieczność dostosowania dalszych działań do ustaleń zawartych w decyzji oraz uwarunkowań konkretnej działki. Poinformował o możliwości rozwoju zabudowy o funkcji niemieszkaniowej w przypadku lokalizacji nieruchomości w strefie produkcji rolnej. Projektant zwrócił uwagę na niską miarodajność analizowania takich zagadnień na przykładach teoretycznych.

2) Głos 2

- Osoba zwróciła się z pytaniem czy jest możliwość wyświetlenia nieruchomości, o którą pyta jego przedmówca. Osoba nr 1 wyjaśniła, że interesują ją aspekt teoretyczny tego zagadnienia. Projektant poprosił jednak o podanie nr działki nieruchomości.

3) Głos nr 1

- Osoba wskazała nr działki. Projektant wyjaśnił położenie działki w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy oraz w sąsiedztwie gruntów chronionych, co uniemożliwia wyznaczenie dla niej funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym.
- Osoba zapytała o możliwość wzniesienia budynków gospodarczych, na przykład kurnika, na wskazanej działce. Projektant wskazał na brak takiej możliwości z uwagi na ustalenia wyznaczonej strefy w planie ogólnym. Wyjaśnił dopuszczalność prowadzenia na tym terenie wyłącznie działalności rolniczej, rozumianej jako uprawy polowe, łąki i pastwiska, przy jednoczesnym wykluczeniu realizacji zabudowy. Poinformował ponadto o przysługującym prawie do składania uwag.
- Osoba poinformowała o chęci wybudowania budynku o funkcji mieszkaniowej. Projektant wytłumaczył brak możliwości przeznaczenia działki na zabudowę mieszkaniową, jednak niezależnie od ustaleń planu możliwa jest realizacja warunków zabudowy.
- Osoba zapytała o możliwość rozbudowy budynków oraz o ewentualną zasadność podziału nieruchomości, na przykład na trzy działki. Pracownik Urzędu zwrócił jednak uwagę na błędne utożsamianie przez rozmówcę funkcji SR z funkcją SO. Projektant poinformował, że na strefie SR możliwa jest realizacja zabudowy z funkcją rolną, a na SO nie. W przypadku chęci realizacji takiej zabudowy, należy na tym etapie procedury planistycznej złożyć uwagę do planu ogólnego. W przypadku omawianej działki brak możliwości przeznaczenia jej pod zabudowę zagrodową z uwagi na obecność gruntów chronionych. Przedstawiciel gminy jeszcze raz wyjaśnia kwestię tego, że podział działki nic nie zmieni.

4) Głos 3

- Osoba zwróciła uwagę na fakt posiadania przez przedmówcę warunków zabudowy na budynek mieszkalny przy jednoczesnym zadawaniu pytań o zabudowę gospodarczą. Projektant wskazał na wysokie prawdopodobieństwo aktualizacji planu ogólnego w perspektywie dziesięciu lat, co należy uwzględnić przy planowaniu inwestycji w tak odległym terminie. Doradził także, aby złożyć uwagę o wyznaczenie strefy SR, a niezależnie od tego zrealizować budynek mieszkalny na mocy wydanej decyzji o warunkach zabudowy.
- Osoba wskazała nr działki. Projektant wskazał na wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy oraz przytoczył szczegółowe zasady jego delimitacji. Poinformował o możliwości składania uwag, jednocześnie informując o prawnym braku możliwości przeznaczenia wskazanej działki pod zabudowę mieszkaniową. Przedstawiciel gminy wyjaśnił pochodzenie stref jako wynikające bezpośrednio z wymogów regulowanych ustawą oraz rozporządzeniem. Poinformował również o braku możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku nieuchwalenia planu ogólnego. Projektant posłużył się konkretnym przykładem w celu omówienia zasad wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy oraz stref planistycznych. Przedstawiciel urzędu wskazał cechy dróg publicznych.

Projektant zalecił osobom dysponującym decyzjami o warunkach zabudowy monitorowanie komunikatów w sprawie ich potencjalnego wygaśnięcia w najbliższym czasie. Wskazał również na potrzebę podjęcia niezwłocznych działań zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę.

5) Głos 4

- Przedstawicielka Izby Rolniczej informuje, że w złożonych uwagach wskazywała na kształt i rozmieszczenie terenów z funkcją rolniczą, które nie są poprowadzone do końca działek przydomowych. Projektant poinformował o zasadności przedstawionych rozwiązań i przywołał przykład z innej miejscowości.
- Osoba wskazuje na zablokowanie możliwości rozwoju funkcji rolniczych. Projektant informuje, że strefy są wynikiem analizy m. in. funkcji użytków i funkcji zabudowy. Zachęcono do składania uwag w zakresie faktycznej chęci realizacji zabudowy z funkcją rolniczą. Projektant odniósł się do wspomnianego pisma złożonego przez Izbę Rolniczą.

6) Głos 1

- Uczestnik spotkania wyraził zastrzeżenia z uwagi na brak możliwości składowania posiadanych maszyn na terenie własnej działki z uwagi na jej ograniczoną szerokość, wynoszącą 30 metrów oraz brak możliwości rozbudowy danej funkcji na innych działkach.

7) Głos 5

- Wiceprezes Izby Rolniczej w Opolu dopytał o jakim piśmie wspomniał projektant w swojej poprzedniej wypowiedzi. Projektant poinformował, że było to pismo złożone na etapie opinii i uzgodnień do planu. Poinformował, że należy wskazać konkretny nr działki i obręb przy składaniu pism.

8) Głos 3

- Osoba wskazała nr działki. Przedstawiciel gminy wyjaśnił konieczność wniesienia uwagi w przypadku zamierzenia inwestycyjnego obejmującego rozbudowę o charakterze produkcji rolniczej, z wyłączeniem funkcji mieszkalnej.
- Osoba wskazała działkę przy drodze, biegnącej w stronę cmentarza. Zapytano czy jest możliwość realizacji funkcji SR. Projektant poinformował o dużej elastyczności w tym zakresie oraz o możliwości składania uwag na część nieruchomości.

9) Głos 6

- Osoba wyraziła chęć zrealizowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego i poinformowała o złożonym wniosku o decyzje o warunkach zabudowy. Projektant wskazał na odrębność wydanych decyzji o warunkach zabudowy względem ustaleń planu ogólnego.
- Uczestnik spotkania przytoczył własne doświadczenie związane z budową domu przed dwudziestoma laty, wskazując na brak realizacji drogi dojazdowej mimo upływu dwóch dekad przy jednoczesnym prowadzeniu inwestycji drogowych na terenach zupełnie niezamieszkanymi. Projektant przytoczył podobną sytuację związane z infrastrukturą wodociagową i kanalizacyjną w innej miejscowości.
- Osoba poprosiła o podanie terminu, do którego można składać uwagi. Projektant poinformował, żeby składać uwagi na formularzu i posługiwać się odpowiednią symboliką stref. Przedstawiciel urzędu poinformował, że uwagi można składać do 24 kwietnia.

10) Głos 7

- Osoba zapytała jaką funkcję musi posiadać teren, aby była możliwa realizacja budowy kurnika. Projektant poinformował, że musi to być strefa oznaczona żółtym kolorem, strefa SR.

11) Głos 8

- Osoba zwróciła się z pytaniem, czy projekt planu ogólnego jest dostępny na portalu i czy jest dostępny dla mieszkańców. Uzyskała odpowiedź, że na stronie gminy znajduje się projekt planu ogólnego i jest on ogólnodostępny.

12) Głos 9

- Osoba zadała pytanie o sposób wyznaczania stref otwartych i o stopień uwzględnienia składanych wniosków w tym zakresie, zwłaszcza pod funkcję umożliwiającą realizację urządzeń związanych z odnawialnymi źródłami energii. Projektant odpowiedział, że wola rządzących jest, aby nie lokalizować wiatraków, na terenie gminy. Poinformował, że formalnie to wójt decyduje o sposobie rozpatrzenia wniosków. Ograniczenie przeznaczenia działek pod fotowoltaikę jest wynikiem opinii i uzgodnień z organami i instytucjami m. in. z Ministerstwem Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Ma to na celu ochronę gruntów chronionych.
- Osoba wyraziła chęć uzyskania dostępu do dokumentu wyznaczającego politykę przestrzenną miasta. Podkreślono, że w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego były wyznaczone tereny pozwalające lokalizować energetykę wiatrową. Skierowano pytanie do projektanta, czy plan ogólny powinien uwzględniać politykę przestrzenną województwa. Przedstawiciel urzędu poinformował o ograniczeniu funkcji umożliwiającej lokalizację farm wiatrowych, motywując tę decyzję uwzględnieniem głosów mieszkańców wszystkich miejscowości gminy. Projektant wyjaśnił, że ustalenia przedstawionego projektu planu nie są sprzeczne z planem zagospodarowania przestrzennego województwa.

13) Głos 10

- Osoba przedstawiła swoją opinię w kwestii lokalizacji elektrowni wiatrowych, deklarując jednocześnie zrozumienie dla obaw osób dotyczących sąsiedztwa takich instalacji z zabudową mieszkaniową.

Przytoczyła przykłady innych gmin, które w procesie sporządzania planu ogólnego nie wykluczają definitywnie rozwiązań związanych z energetyką wiatrową. Projektant wskazał na wiążący charakter przyjętego stanowiska, wykluczający możliwość wprowadzenia zmian na obecnym etapie. Zauważył przy tym ewentualną potrzebę ponownego podjęcia tej kwestii w perspektywie dziesięciu lat.

14) Głos 11

- Osoba poinformowała o posiadanym projekcie z pozwoleniem na budowę farm fotowoltaicznych. Projektant poprosił o złożenie uwagi w tym zakresie.
- Osoba zapytała o dopuszczalność lokalizacji magazynów energii w strefach otwartych. Projektant wskazał konkretne strefy z przewidzianą możliwością realizacji tej funkcji. Omówił również możliwe profile podstawowe i dodatkowe na przykładzie jednej działki oraz poinformował o procedurze wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.

15) Głos 12

- Osoba zapytała o przewidywany czas oczekiwania na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W odpowiedzi udzielonej przez projektanta oraz przedstawiciela urzędu wskazano na termin wynoszący od sześciu miesięcy do jednego roku.

16) Głos 13

- Osoba zapytała o strefę właściwą dla realizacji zbiornika wodnego przeznaczonego np. na cele hodowli ryb. Projektant poinformował, że musiałaby być to strefa SR.

17) Głos 9

- Uczestnik spotkania przekazał informacje o toczących się postępowaniach dotyczących farm wiatrowych oraz omówił inicjatywy ustawodawcze w zakresie wypłat dywidend dla osób zamieszkających w sąsiedztwie takich elektrowni.

Wywiązała się dyskusja dotycząca m. in. wpływu lokalizacji wiatraków na zdrowie ludzi.

18) Głos 14

- Osoba zadała pytanie dotyczące formy składania uwag. Projektant poinformował o dostępności formularza oraz o obowiązku wskazania formy władania gruntem.

19) Głos 15

- Przedstawiciel fermy drobiu przytoczył historię dokumentacji oraz przeznaczenia terenów w sąsiedztwie zakładu, wyrażając jednocześnie niepokój związany z postępującym zbliżaniem się zabudowy mieszkaniowej do istniejących kurników. Projektant poinformował o regulacjach, na które pozwala plan ogólny. Zachęcono do składania uwag.

Projektant poinformował o planowanych kolejnych dwóch spotkaniach i zachęcił do wzięcia w nich udziału.

20) Głos 16.

- Osoba wskazała nr działki. Poinformowała o złożonym wniosku na zabudowę mieszkaniową. Projektant poinformował o braku możliwości wyznaczenia terenu o wspomnianej funkcji z uwagi na sąsiedztwo.
- Osoba wspomniała o posiadanych warunkach zabudowy. Projektant wraz z przedstawicielem gminy poinformowali o niezależności decyzji o warunkach zabudowy wydanych przed uchwaleniem planu ogólnego oraz o ich dalszym obowiązywaniu.

Wywiązała się dyskusja dotycząca algorytmu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy.

21) Głos 17

- Osoba zapytała o prognozy demograficzne, na co projektant odpowiedział wskazaniem na spadkową tendencję liczby ludności oraz poinformował o bieżącej aktualizacji wykorzystywanych danych. Omówiono zasady wyliczania bilansu terenów pod zabudowę.

22) Głos 6

- Osoba poprosiła o wskazanie działki oraz omówienie przeznaczenia działek wzdłuż drogi w projekcie planu ogólnego. Wskazano na wyznaczenie terenów zielonych w obszarze nowo powstałej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Projektant uzasadnił ten fakt prawdopodobnym brakiem ujawnienia budynków w ewidencji. Zapewnił jednocześnie o procesie aktualizacji danych, zachęcając właścicieli do zgłaszania nowo powstałych budynków do ewidencji budynków. Projektant wskazał na obowiązek sporządzania raz na kadencję wójta dokumentu w postaci oceny aktualności zagospodarowania przestrzennego i omówił, jak według niego powinien on wyglądać.

23) Głos 4

- Osoba wskazała działkę. Projektant poinformował, że w projekcie planu ogólnego wyznaczona została strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.
- Osoba wskazała działkę. Projektant poinformował, że w projekcie planu ogólnego wyznaczona została strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną.
- Osoba wskazała działkę. Projektant wskazał, że strefa w kolorze fioletowym oznacza SG – strefę górnictwa. Wyjaśnił jednak, że wyznaczenie tej strefy nie warunkuje powstania kopalni, z uwagi na obecność gruntów chronionych.
- Osoba zapytała o charakter przyszłego zagospodarowania terenów oznaczonych kolorem fioletowym w obrębie Przylesie. Projektant wskazał na brak sprecyzowanych obecnie planów, wyrażając jednak nadzieję na przekształcenie tych obszarów w istotny impuls gospodarczy dla gminy.
- Osoba wskazała działkę. Projektant poinformował o wyznaczeniu strefy usługowej. Projektant poinformował o możliwości samodzielnej weryfikacji stref planistycznych przypisanych do poszczególnych działek.
- Osoba zapytała o formę organizacji dwóch kolejnych spotkań dotyczących planu ogólnego. Projektant wskazał na zbliżony do obecnego przebieg przyszłych konsultacji, przewidując jednak priorytet dla indywidualnych rozmów.

II. W trakcie dyskusji nie zgłoszono uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Olszanka, dnia 8 kwietnia 2026 r.

Sporządził: Adrian Luszka

UPRAWNIONY URBANISTA

mgr inż. Adrian Luszka

Signed by / Podpisano przez:

Tymoteusz Drebschok

Date / Data: 2026-07-06 11:42

.....
(podpis Wójta)