

ZMIANA STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OŁAWA

CZEŚĆ I - WSTĘP

CZEŚĆ II - UWARUNKOWANIA

CZEŚĆ III - KIERUNKI

OŁAWA MMXXIV

**ZMIANĘ STUDIUM OPRACOWANO
W PRACOWNI PROJEKTOWEJ „FORUM”**

ROK OPRACOWANIA MMXIII-MMXXIV

ZESPÓŁ AUTORSKI :

MGR INŻ. ARCH. WOJCIECH MARSZAŁEK – GŁÓWNY PROJEKTANT

MGR INŻ. ARCH. TOMASZ ŁADOGÓRSKI

MGR INŻ. ARCH. ŁUKASZ CIŹMOWSKI

MGR INŻ. EWA MARKOWICZ-JUDYCKA

MGR INŻ. ELŻBIETA STRZELCZYK

MGR INŻ. ANDRZEJ KONARSKI

MGR RYSZARD STOPKA

WSTĘP

1. WPROWADZENIE	6
2. PODSTAWA PRAWNA	6
3. CEL I ZADANIA STUDIUM	7
4. MATERIAŁY WEJŚCIOWE DO STUDIUM	8

UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA

1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I CHARAKTERYSTYKA ZAINWESTOWANIA	10
1.1. GŁÓWNE FUNKCJE MIASTA, POWIĄZANIA Z TERENAMI SĄSIEDNIMI	10
1.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW	10
1.3. CHARAKTERYSTYKA UKŁADU OSADNICZEGO – STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY	15
2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OŁAWY, STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA	20
2.1. POŁOŻENIE, UKSZTAŁTOWANIE I RZEźBA TERENU	20
2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW UŻYTKOWANIE I WŁASNOŚĆ	21
2.3. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA	22
2.4. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	40
3. STAN I FUNKCJONOWANIE ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	44
3.1. WARUNKI NATURALNE ROZWOJU ROLNICTWA	44
3.2. GOSPODARKA LEŚNA	46
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	47
4.1. ZARYS HISTORII OŁAWY	47
4.2. TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH	50
4.3. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	53
4.4. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	53
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA	54
5.1. DEMOGRAFIA	54
5.2. RYNEK PRACY	58
5.3. CHARAKTERYSTYKA ZAINWESTOWANIA	62
5.3.1. MIESZKALNICTWO	62
5.3.2. OŚWIATA, WYCHOWANIE I NAUKA	65
5.3.3. ZDROWIE I OPIEKA SPOŁECZNA	69
5.3.4. KULTURA	70
5.3.5. ADMINISTRACJA I ŁĄCZNOŚĆ	70
5.3.6. SPORT I REKREACJA	70

5.3.7. TURYSTYKA I WYPOCZYNEK	71
5.3.8. HANDEL, GASTRONOMIA I USŁUGI RZEMIOSŁA	72
5.3.9. DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA I BUDOWLANA	72
5.3.10. CMEN TARZE I ZIELEŃ PUBLICZNA	74
5.4. UCIAŹLIWOŚCI, ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	74
6. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY - ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE	77
6.1. ANALIZA EKONOMICZNA	77
6.2. ANALIZA ŚRODOWISKOWA	79
6.3. ANALIZA SPOŁECZNA	80
6.4. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	81
6.5. MOŻLIWOŚĆ FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCEJ REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	82
7. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	85
7.1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ	85
7.2. CHŁONNOŚĆ, POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	89
7.3. CHŁONNOŚĆ, POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ, INNYCH NIŻ WYMIENIONE W POPRZEDNIM PUNKCIE	90
7.4. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z SUMĄ REZERW TERENOWYCH	91
7.5. POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY	92
7.6. WYNIKI BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ – ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	94
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	96
8.1. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE, KOMUNIKACJA KOLEJOWA	96
8.2. SIEĆ DROGOWA	96
8.3. NATĘŻENIE RUCHU, ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO I ZAGROŻENIA	98
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	101
9.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA	101
9.2. GOSPODARKA ODPADAMI	103
9.3. ENERGETYKA	103
9.4. TELEKOMUNIKACJA	105
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	106
10.1. ZADANIA WSKAZANE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO	106
10.2. INNE ZADANIA O CHARAKTERZE REGIONALNYM	106

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU
PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA**

1. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCONALNO-PRZESTRZENNEJ	107
1.1. GŁÓWNE CELE	107
1.2. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA OŁAWA	108
1.3. PODZIAŁ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY JEDNOSTEK I KIERUNKI ROZWOJU	109
1.4. GŁÓWNE ELEMENTY UKŁADU FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEGO	113
1.5. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO	114
1.6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	117
1.7. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ	120
1.8. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, GOSPODARKI LEŚNEJ, ZIELNI I WÓD	124
1.9. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI I REKULTYWACJI	125
1.10. OBSZARY ZEGRADOWANE	126
1.11. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE PODNIESIENIA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	126
2. KIERUNKI ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	128
2.1. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA	128
2.2. KIERUNKI OCHRONY DLA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PRAWNIE CHRONIONYCH	130
2.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE OCHRONY I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ, ZE WZGLĘDU NA WALORY PRZYRODNICZE, KULTUROWE I KRAJOBRAZOWE	136
2.4. USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWSKIEGO OBSZARU FUNKCJONALNEGO	141
2.4.1 DZIAŁANIA Z ZAKRESU ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ JAKOŚCI I SPÓJNOŚCI TERENÓW CENNYCH PRZYRODNICZO I KRAJOBRAZOWO	141
2.4.2 UWZGLĘDNIENIE I ZACHOWANIE CIĄGŁOŚCI WSKAZANYCH W PLANIE (WROF) KORYTARZY EKOLOGICZNYCH O ZNACZENIU LOKALNYM	142
2.4.3 OKREŚLENIE ZASIĘGU I ZAKRESU ZABEZPIECZENIA PRZED ZABUDOWĄ NIEZABUDOWANYCH TERENÓW STARORZECZY ORAZ USTALENIE WARUNKÓW ICH ODTWORZENIA	142
2.4.4 OGRANICZENIE, W MIARĘ MOŻLIWOŚCI, ROZDZIELANIA INWESTYCJAMI LINIOWYMI LUB DUŻYMI TERENAMI ZABUDOWY, KTÓRE MOGŁYBY STANOWIĆ ISTOTNĄ BARIERĘ PRZESTRZENNĄ, DUŻYCH KOMPLEKSÓW LEŚNYCH ORAZ INNYCH OBSZARÓW PRZYRODNICZO CENNYCH [...]	142
2.4.5 DZIAŁANIA Z ZAKRESU OCHRONY I RACJONALNEGO WYKORZYSTANIA ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH. USTALENIE WYTYCZNYCH SPRZYJAJĄCYCH PRZEZNACZANIU GRUNTÓW O NISKIEJ KLASIE BONITACYJNEJ POD ZALESIENIA I ZADRZEWIENIA	142
2.4.6 USTALANIE WYTYCZNYCH W ZAKRESIE GOSPODARCZEGO WYKORZYSTANIA WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH ORAZ WODY SZAREJ	142
2.4.7 DZIAŁANIA Z ZAKRESU WDRAŻANIA SYSTEMU ZIELONEJ INFRASTRUKTURY W GRANICACH WSZYSTKICH JEDNOSTEK ZIELONEJ INFRASTRUKTURY (ZI)	143
2.4.8 DZIAŁANIA Z ZAKRESU OGRANICZANIA NEGATYWNYCH SKUTKÓW ZJAWISK NATURALNYCH – POWODZI I SUSZY	144
2.4.9 DZIAŁANIA Z ZAKRESU KSZTAŁTOWANIA ZWARTEJ STRUKTURY OSADNICZEJ WROF ODPORNEJ NA SKUTKI ZMIAN KLIMATU	144

3. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	145
3.1. PODSTAWOWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	145
3.2. ELEMENTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO UJĘTE W STUDIUM	145
3.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	146
3.4. OCHRONA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH	149
3.5. OCHRONA ZABYTKOWYCH UKŁADÓW ZIELENI	153
3.6. REJESTR ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA	153
3.7. EWIDENCJA ZABYTKÓW	154
3.8. ZALECENIA I WNIOSKI, OBSZARY WYMAGAJĄCE REWALORYZACJI	170
4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	172
4.1. OGÓLNE KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	172
4.2. KIERUNKI MODERNIZACJI DRÓG	174
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	175
5.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA	175
5.2. GOSPODARKA ODPADAMI	176
5.3. ENERGETYKA	176
5.4. SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA	178
5.5. OBSZARY GMINY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500KW	179
6. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH ORAZ LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	180
6.1. PROGRAMY ZAWIERAJĄCE ZADANIA RZĄDOWE	180
6.2. ZADANIA PONADLOKALNE WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	180
6.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	181
6.4. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	181
6.5. ZADANIA WYMAGAJĄCE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI	181
7. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	182
7.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	182
7.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	182
8 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	183
9 SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM	184
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY	
RYSUNEK ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA – SKALA 1:10 000	

1. WPROWADZENIE

„Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława” jest dokumentem planistycznym sporządzonym dla obszaru Gminy Miasto Oława zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/181/2012 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława. Zmiana studium stanowi całkowicie nowy dokument, przy czym utrwała i rozwija dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy Miasto Oława. Zmiana studium, zwana dalej Studium, określa cele i kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd i jest tak zwanym aktem kierownictwa wewnętrznego gminy, wiążącym swoimi postanowieniami radę gminy, która poprzez jego uchwalenie zobowiązuje się do podejmowania działań skierowanych na realizację zapisanych w nim kierunków rozwoju. Kierunki rozwoju wskazane w studium są jednak są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana studium po uchwaleniu przez Radę Miejską w Oławie, zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stanowi prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz jest dokumentem planistycznym zawierającym normy określające kierunki i sposoby działania organów gminy.

Zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium składa się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa podzielona jest na trzy części:

- w pierwszej części zawarto wstępne informacje o zawartości dokumentu, jego roli, podstawie prawnej sporządzenia oraz podstawowych celach i zadaniach studium,
- w drugiej części przedstawiono uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Oława – część diagnostyczna,
- w trzeciej części przedstawiono kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Oława – część koncepcyjna.

Część graficzna - rysunek studium przedstawia uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego studium jest Nr XXIV/181/2012 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława. Jak wskazano wyżej ze względu na ilość zmian, niezbędnych do wprowadzenia w dokumencie, w zakresie przeznaczeń jak i zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmian wynikających z przepisów odrębnych, dokument opracowano jako nowe studium.

Podstawę prawną niniejszego Studium stanowią:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.),
- ustawa 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),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

3. CEL I ZADANIA STUDIUM

Celem opracowania jest sporządzenie „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Oława” zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podjęcie przez Radę Miejską w Oławie w/w uchwały spowodowane było w głównej mierze ogólnym rozwojem miasta, potrzebą przebudowy układu komunikacyjnego, koniecznością zmiany przeznaczenia części terenów, a także nowymi zamierzeniami własnymi gminy i stworzeniem prawnych warunków dla realizacji inwestycji komercyjnych.

Zadaniem „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława” jest:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji obszaru studium, istniejących uwarunkowań oraz problemów, związanych z jej rozwojem,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej, w tym zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych,
- promocja rozwoju gminy.

Studium zostało sporządzone zgodnie z ustaleniami Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030, Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego oraz Strategią Rozwoju miasta Oława – Perspektywa 2020.

Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030, zawiera Wizję Dolnego Śląska 2030 jako regionu:

- równomiernego rozwoju – regionem bez istotnych społecznych i gospodarczych dysproporcji, regionem wewnątrznie spójnym, regionem wyrównanych rozwojowych szans,
- przyjaznego dla mieszkańców, przedsiębiorców, inwestorów, turystów i kuracjuszy, atrakcyjnym miejscem do życia, pracy, nauki i rekreacji,
- nowoczesnego z kreatywną i innowacyjną regionalną społecznością oraz rozwiniętą sferą naukową i badawczo-rozwojową,
- konkurencyjnego w scenerii krajowej i europejskiej z Wrocławiem jako silną metropolią oraz ośrodkami regionalnymi o znaczących przewagach konkurencyjnych.

W Strategii Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030 wyznaczono także cel nadrzędny określony jako: harmonijny rozwój regionu i wysoka jakość życia dolnośląskiej społeczności,

a także cele strategiczne:

- efektywne wykorzystanie gospodarczego potencjału regionu,
- poprawa jakości i dostępności usług publicznych,
- wzmocnienie regionalnego kapitału ludzkiego i społecznego,
- odpowiedzialne wykorzystanie zasobów i ochrona walorów środowiska naturalnego i dziedzictwa kulturowego,
- wzmocnienie przestrzennej spójności regionu.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju miasta Oława – Perspektywa 2020, przyjętą Uchwałą Nr LIII/340/14 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 października 2014 r. rozwój Gminy Miasta Oława powinien być podporządkowany następującej wizji: „miasto Oława jest przestrzenią bezpieczną i otwartą, która zaspokaja potrzebę edukacji i rozwoju osobistego mieszkańców, kształtujące stabilne warunki do życia, osiedlania się oraz pracy, a także promuje walory kulturowe regionu”.

4. MATERIAŁY WEJŚCIOWE DO STUDIUM

W toku opracowania przeanalizowano i wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjęty uchwałą Nr XIX/482/20, Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.;
2. Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030, przyjęta uchwałą Nr L/1790/18, Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 września 2018 r.;
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława, przyjęte uchwałą nr XLI/307/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia z dnia 21.12.2009 r.
4. Gminna ewidencja zabytków - opracowane przez mgr inż. arch. Emilię Dymarską;
5. Program Ochrony Środowiska dla Miasta Oława na lata 2010-2013 – opr. IME Consulting, 2009;
6. Program Ochrony Środowiska Gminy Oława, BMT Polska Sp. z o.o., Oława 2011;
7. Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Oławskiego na lata 2013 -2016 z perspektywą na lata 2017-2020, ALBEKO OPOLE, Oława 2013;
8. Strategia rozwoju miasta Oława – Perspektywa 2020, Uchwała Nr LIII/340/14 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 października 2014 r.;
9. Studium Transportowe dla miasta Oława – opr. Via Vistula 2019-2020 r.;
10. Strategia Promocji miasta Oława na lata 2010- 2015 – opr. Anima PR 2010 r.;
11. Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Oława na lata 2007-2013 – opr. Progress Consulting 2013 r.;
12. Strategia Rozwoju Turystyki w mieście Oława na tle Subregionu „Kraina Grądów Odrzańskich” – opr. Dolnośląska Organizacja Turystyczna, 2009;
13. Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Oława na lata 2004-2006 z projekcją na lata 2007-2013, IFE Wrocław 2004;
14. Plan Gospodarki Odpadami dla miasta Oława, IME Consulting, Oława 2009;
15. Wieloletni Plan Inwestycyjny dla miasta Oława, Oława 2007;
16. Program ochrony przed hałasem dla województwa dolnośląskiego na lata 2013 – 2017, SGS Eko-Projekt Pszczyna;
17. Analiza klimatu akustycznego dróg wojewódzkich – wykonanie map akustycznych dla dróg wojewódzkich województwa dolnośląskiego – lipiec 2017, Lemitor Ochrona Środowiska Sp. z o.o.
18. Mapa akustyczna dróg krajowych na terenie województwa dolnośląskiego (zadanie 4) – Wrocław styczeń 2018, Lemitor Ochrona Środowiska Sp. z o.o.
19. Opracowanie ekofizjograficzne dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oławy, Województwo Dolnośląskie, Fizjo – Geo, Wrocław 2005;
20. Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława – mgr Ryszard Stopka, Wrocław 2014 r.;
21. Opracowanie ekofizjograficzne dla województwa dolnośląskiego” – Zarząd Województwa Dolnośląskiego. Wojewódzkie Biuro Urbanistyczne we Wrocławiu. Wrocław 2005;
22. Inwentaryzacja stanowisk roślin chronionych na terenie gminy Oława – Elżbieta Weretelnik - Wrocław 1991;
23. Gmina Oława – opracowanie faunistyczne – opr. Instytut Zoologiczny UW – dr hab. Józef Witkowski;
24. Rejestr zabytków województwa dolnośląskiego. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu;
25. Raport o stanie środowiska w województwie dolnośląskim w 2021 roku, GIOŚ Departament Monitoringu Środowiska Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska we Wrocławiu 2022 r.;
26. Ocena stopnia zanieczyszczenia gleb w województwie dolnośląskim na podstawie wieloletnich badań monitoringowych WIOŚ Wrocław – lata 2010 – 2015. Obszary bezpośrednio zagrożone zanieczyszczeniami. WIOŚ Wrocław, 2016 r.;
27. Ocena stopnia zanieczyszczenia gleb w województwie dolnośląskim w 2017 roku. Obszary bezpośrednio zagrożone zanieczyszczeniami, WIOŚ Wrocław 2018;
28. Plan urządzania lasu dla Nadleśnictwa Oława na lata 2014 – 2023, Biuro Urządzania Lasu i Geodezji Leśnej, Oddział w Brzegu, Brzeg 2014 r.;
29. „Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej Polski wg gmin” – Instytut Upraw Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach – Puławy 1994 r.;
30. Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry;

31. „Województwo Dolnośląskie. Podregiony, Powiaty, Gminy” - 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 – Urząd Statystyczny we Wrocławiu;
32. „Rocznik Statystyczny Województw” - 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 – Urząd Statystyczny we Wrocławiu;
33. Dane statyczne GUS;
34. Materiały statystyczne dotyczące demografii, zatrudnienia, własności gruntów - zebrane przez zespół autorski w ramach inwentaryzacji pośredniej w 2013 r., aktualizacja 2021 r.;
35. Materiały dotyczące użytkowania terenów i rodzajów działalności gospodarczej zebrane przez zespół autorski w ramach inwentaryzacji bezpośredniej w 2013 r., aktualizacja 2021 r.;
36. Mapy sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:500, 1:1000, mapy topograficzne w skali 1:10000, mapy ewidencyjne w skali 1:5000;
37. Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego;
38. Materiały mapowe oraz opracowania branżowe w zakresie uzbrojenia technicznego;
39. Wnioski do Studium od osób fizycznych i instytucji;
40. Studium przestrzennych uwarunkowań rozwoju energetyki wiatrowej w województwie dolnośląskim;
41. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące miasta Oławy, uchwalone w latach 1996 – 2021.
42. um.olawa.pl/miasto/nasze-miasto/historii

UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA

1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA I CHARAKTERYSTYKA ZAINWESTOWANIA

1.1. GŁÓWNE FUNKCJE MIASTA, POWIĄZANIA Z TERENAMI SĄSIEDNIMI

Oława położona jest w aglomeracji wrocławskiej i jest silnie powiązana gospodarczo z Wrocławiem. Miasto może pełnić w stosunku do Wrocławia funkcje uzupełniające. Podstawową funkcją miasta, jako ośrodka lokalnego I stopnia jest obsługa administracyjna południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego.

Miasto spełnia następujące funkcje w subregionie w/g ważności:

- usługową,
- mieszkaniową,
- komunikacyjną,
- przemysłową.

Miasto wspólnie z sąsiednimi gminami tworzy powiat oławski liczący 76,7 tys mieszkańców i zajmujący obszar 524 km². W skład powiatu wchodzi:

- gmina miejska Oława,
- gmina wiejska Oława,
- gmina miejsko-wiejska Jelcz-Laskowice,
- gmina wiejska Domaniów.

Miasto sąsiaduje od północnego wschodu z Miastem i Gminą Jelcz-Laskowice, a od wschodu, południa, zachodu i północy z Gminą Oława. Oława jest głównym ośrodkiem dyspozycyjnym i usługowym. Posiada bardzo dogodne powiązania ze stolicą Dolnego Śląska - Wrocławiem, oraz innymi ośrodkami powiatowymi: Strzelinem, Oleśnicą oraz Brzegiem. Oława jest ośrodkiem o dużym potencjale, charakteryzującym się większą dynamiką procesów społeczno-gospodarczych i korzystniejszymi tendencjami rozwoju oraz lepszymi w porównaniu do innych jednostek w województwie, powiązaniemi funkcjonalnymi z Wrocławiem.

1.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENÓW

Oława jest historycznie ukształtowanym ośrodkiem miejskim średniej wielkości, liczącym 33201 (2021) mieszkańców, co stanowi 42,93 % populacji powiatu oraz 1,145 % populacji województwa. Jest siedzibą gminy i powiatu. Miasto wchodzące w skład aglomeracji wrocławskiej, leży w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, w dolinie Odry i Oławy. Posiada korzystne położenie na terenie województwa w odległości 26 km od Wrocławia oraz 53,5 km od Opola. Przez miasto przebiega trasa drogi krajowej nr 94 Wrocław – Opole, droga wojewódzka nr 396 Bierutów – Oława – Strzelin. Oława posiada również dogodne połączenia kolejowe z Wrocławiem i Górnym Śląskiem (magistrala kolejowa E-30 / E-59 będąca fragmentem szlaku Berlin-Katowice-Budapeszt). Odra na obszarze miasta jest drogą wodną o znaczeniu regionalnym klasy III. Ogólna powierzchnia gminy miejskiej wynosi ok. 2 734 ha. Średnia gęstość zaludnienia to 1214 osób na 1 km². Ważną rolę w gospodarce Oławy odgrywa przemysł. Ponad 50% z 11176 (2021 r.) osób pracujących w gospodarce narodowej zatrudnionych jest w przemyśle i budownictwie (w podmiotach zatrudniających powyżej 10 osób). W 2021 r. istniało 4308 podmiotów zarejestrowane w KRUPGN REGON, najwięcej w handlu (925 podmiotów), następnie w budownictwie (597 podmiotów), obsłudze nieruchomości i firm (400 podmiotów) oraz przemyśle (345 podmioty). Stosunkowo duża jest liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – 3096 osób w 2021 r., gdzie największą grupę stanowiły osoby w sekcji handel i naprawy oraz budownictwo.

Tab. 1 Struktura funkcjonalna

Struktura funkcjonalna	Użytki gruntowe	Powierzchnia(ha)	Udział w powierzchni ogólnej (%)
tereny osadnicze	B - tereny mieszkaniowe	295	10,8
	Ba - tereny przemysłowe	187	6,8
	Bi - inne tereny zabudowane	89	3,3
	Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	26	1,0
	Bz - rekreacyjno – wypoczynkowe	66	2,4
	suma	663	24,3
tereny komunikacyjne	dr - drogi	171	6,1
	Tk - koleje	26	1,0
	suma	194	7,1
przeźń rolnicza	R – grunty orne	1 198	43,8
	S - sady	9	0,3
	Ł - łąki	154	5,6
	Ps - pastwiska	60	2,2
	Br - grunty rolne zabudowane	21	0,7
	Wsr - grunty pod stawami	1	0,0
	W - grunty pod rowami	16	0,6
	Lzr - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	1	0,0
	N - nieużytki	62	2,3
	suma	1 522	55,7
lasy	Ls - lasy	133	4,8
	Lz - grunty zadrzewione i zakrzewione	10	0,4
	suma	143	5,2
wody	Wp - pod wodami powierzchniowymi płynącymi	146	5,3
	Ws - pod wodami powierzchniowymi stojącymi	12	0,5
	suma	158	5,8
pozostałe	Inne	51	1,9
	suma	51	1,9

Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.02.2021 r.

Z uwagi na korzystne położenie w stosunku do miasta Wrocławia w Oławie obserwuje się dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, a tym samym wzrost liczby mieszkańców. Obecnie Oława posiada 15050 mieszkań i 53006 izb. Powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę wzrosła z 16,5 m² (1994 r.) do 29,3 m² (2021 r.) W 2020 r. 97,5% mieszkań było wyposażonych w wodę bieżącą, 95,1% w łazienkę, 87,1% w gaz z sieci oraz 88,7% w centralne ogrzewanie. W 2021 r. z sieci wodociągowej korzystało 99,0% mieszkańców, z sieci kanalizacyjnej 94,5%, a z sieci gazowej 90,1%. Długość czynnej wodociągowej sieci rozdzielczej wzrosła z 61,2 km w 2011 do – 96,1 km w 2021 r. Roczne zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca wyniosło. 47,8 m³ w 2021 r. Długość sieci rozdzielczej kanalizacyjnej wzrosła z 59,1 km w 2011 r. do 111,2 km w 2021 r. Długość czynnej sieci gazowej na terenie miasta Oława, w tym sieci przesyłowej oraz rozdzielczej w roku 2011 wynosiła odpowiednio 69,47 km, 4,38 km oraz 65,09 km i wzrosła w 2021 r. odpowiednio do 97,57 km, 4,38 km i 93,19 km. Zaopatrzenie miasta Oławy w energię elektryczną odbywa się z Głównego Punktu Zasilania 110/20kV/R-186 zlokalizowanego w południowej części miasta, przy ul. Kilińskiego. GPZ zasilany jest liniami napowietrznymi wysokiego napięcia 110kV. Przy ul. Rybackiej znajduje się punkt zasilania PZ 20/10kV podstacja R-24. Miejska sieć rozdzielcza pracuje na napięciu 20 kV. Sieć zbudowana jest jako kablowa w obrębie zabudowy zwartej oraz jako napowietrzna na pozostałym obszarze. Ciepłownia miejska zlokalizowana jest przy ul. Nowy Otok 1. Zapotrzebowanie wynosi obecnie 25 MW. Długość sieci ciepłej przesyłowej i rozdzielczej wynosiła w 2021 r. 10,3 km. Na terenie miasta zlokalizowane są centrale telefoniczne. Telefonię przewodową uzupełnia sieć telefonii komórkowej.

Na obszarze Oławy istnieje sieć telekomunikacji napowietrznej oraz kablowej doziemnej i w kanalizacji (zarówno miejscowej jak i międzymiastowej). Po zamknięciu w 2001 r. i rekultywacji wysypiska komunalnego przy ul. Oleśnickiej odpady komunalne z miasta wywożone są do Zakładu Unieszkodliwiania Opadów Komunalnych w miejscowości Gać na terenie gminy wiejskiej Oława.

Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów wynikają również z obowiązujących na terenie Gminy Miasto Oława miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenie miasta aktualne są obecnie 63 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, (o powierzchni od 0,1 do 765,5 ha) zrealizowanych w latach od 1994 do 2021, które stanowią ok. 65% ogólnej powierzchni miasta.

Obowiązujące plany zrealizowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.:

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów poradzieckich w Oławie. Uchwała Nr VIII/37/96 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 12 lipca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego Nr 8/96 poz. 90 z dnia 28-08-1996 r.).
2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów przemysłowych w Oławie. Uchwała Nr XII/69/97 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 08-12-1997r. (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego Nr 15 poz. 149 z dnia 08-12-1997 r.).
3. MPZP terenu położonego przy ul. Gazowej w Oławie. Uchwała Nr II/16/98 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 12 marca 1998r. (Dz. U. Woj. Wrocławskiego Nr 6 z dnia 15-05-1998r. poz. 42).
4. MPZP osiedla przy ul. Bażantowej w Oławie. Uchwała Nr II/17/98 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 12 marca 1998r. (Dz. U. Woj. Wrocławskiego Nr 6 z dnia 15-05-1998r. poz. 43).
5. Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego terenów poradzieckich w Oławie. Uchwała Nr IV/32/99 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 25 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego Nr 14 poz. 665 z dnia 11-06-1999 r.).
6. MPZP terenów komunalnych stanowiących działki o nr geodezyjnych 36, 126/1, 126/2 AM-39 położonych w rejonie ulic Niedźwiedziej i Zwierzyniec Duży w Oławie (MPZP ZWIERZYNIC). Uchwała Nr X/71/99 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 9 września 1999r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 36 z dnia 28-12-1999r. poz. 1434).
7. MPZP obszaru położonego w rejonie ul. Oleśnickiej w Oławie. Uchwała Nr VI/39/2000 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 26 czerwca 2000r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 89 z dnia 16.05-2002 poz. 1469).
8. MPZP terenu położonego przy ulicy Szmaragdowej (NOWY OTOK ZACHÓD). Uchwała Nr VII/24/2001 Rady Miejskiej z dnia 28 czerwca 2001r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 92 z dnia 09-08-2001r. poz. 1216).
9. MPZP terenu przy ul. Nowy Otok w Oławie (MPZP NOWY OTOK POŁUDNIE). Uchwała Nr VII/25/2001 Rady Miejskiej z dnia 28 czerwca 2001r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 92 z dnia 09-08-2001r. Poz. 1217).
10. MPZP obszaru położonego w rejonie ulic Bolesława Chrobrego - Młyńskiej w Oławie. Uchwała Nr IX/44/2001 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 10 września 2001r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 150 z dnia 14-11-2001r. poz. 1984).
11. MPZP obszaru położonego w rejonie ulic: Zielnej, ul. Ofiar Katynia, 3-go Maja w Oławie. Uchwała Nr I/6/2002 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 stycznia 2002r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 248 z dnia 06-12-2002r. poz. 3463).
12. MPZP Centrum Oławy. Uchwała Nr VI/46/2002 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 24 czerwca 2002r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 205 z dnia 27-09-2002r. poz. 2838).
13. MPZP terenu położonego w rejonie ul. Kochanowskiego, Baczyńskiego, Lwowskiej i Kutrowskiego w Oławie (MPZP SZPITAL). Uchwała nr IV/33/2002 Rady Miejskiej w Oławie, z dnia 30 grudnia 2002r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 17 z dnia 25-02-2003r. poz. 474).

Obowiązujące plany zrealizowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. MPZP terenu przy ul. Wiejskiej i ul. Broniewskiego w Oławie. Uchwała Nr XII/108/03 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 sierpnia 2004r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 210 z dnia 14-11-2003r. poz. 2994).
2. MPZP terenu położonego w rejonie ulicy Nowy Górnik i Baczyńskiego Oławie. Uchwała Nr XXII/164/04 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 kwietnia 2004r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 113 z dnia 17-06-2004r. poz. 2019).
3. MPZP terenu działek nr 4/1, 4/2 AM 24 w Oławie. Uchwała Nr XXIV/178/04 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 czerwca 2004r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 160 z dnia 28-06-2004r. poz. 2778).
4. MPZP obszaru położonego w rejonie ul. 3-go Maja i ul. Ofiar Katynia w Oławie. Uchwała Nr XXX/219/04 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 17 listopada 2004r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 233 z dnia 30-11-2004r. poz. 3599).
5. MPZP terenu przy ul. Rybackiej w Oławie. Uchwała Nr XXXI/243/04 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 listopada 2004r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 38 z dnia 03-03-2005r. poz. 860).
6. MPZP obszaru położonego przy ul. Zielnej. Uchwała Nr XLVIII/365/06 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 8 marca 2006r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 70 z dnia 31-03-2006r. poz. 1111).
7. MPZP terenu w rejonie ulicy 11-go Listopada w Oławie. Uchwała Nr LVI/418/06 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 września 2006r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 255 z dnia 12-06-2006r. poz. 3804).
8. MPZP obszaru położonego w rejonie osiedla Nowy Otok. Uchwała Nr VI/42/07 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 lutego 2007r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 100 z dnia 23-04-2007r. poz. 1233).
9. MPZP terenu w rejonie ulicy Kamiennej i 3 Maja w Oławie. Uchwała Nr VI/43/07 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 lutego 2007r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 109 z dnia 09-05-2007r. poz. 1419).
10. MPZP terenu położonego w rejonie Osiedla Nowy Otok w Oławie (MPZP NOWY OTOK WSCHÓD). Uchwała Nr IX/64/07 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 maja 2007r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 163 z dnia 05-07-2007r. poz. 2089).
11. MPZP dla dz. nr 27/2 AM-33 przy ul. Szkolnej w Oławie. Uchwała Nr XVII/150/08 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 stycznia 2008r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 72 z dnia 13-03-2008r. poz. 885).
12. MPZP terenu w rejonie ulicy ks. Kutrowskiego w Oławie. Uchwała Nr XIX/165/08 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 27 marca 2008r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 127 z dnia 08-05-2008r. poz. 1500).
13. MPZP obszaru położonego w Oławie w osiedlu Nowy Otok. Uchwała Nr XXV/202/08 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 25 września 2008r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 291 z dnia 06-11-2008r. poz. 3192).
14. MPZP terenu w rejonie ulicy Opolskiej i Polnej w Oławie. Uchwała Nr XXXVII/282/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 27 sierpnia 2009r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 180 z dnia 22-10-2009r. poz. 3230).
15. Zmiana MPZP terenu w rejonie ulicy ks. Kutrowskiego w Oławie. Uchwała Nr XXXIX/293/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 października 2009r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 12 z dnia 22-01-2010r. poz. 182).
16. Zmiana MPZP terenu w rejonie ulicy 11-go Listopada. Uchwała Nr XXXIX/294/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 października 2009r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 13 z dnia 22-01-2010r. poz. 183).
17. MPZP obszaru położonego w Oławie w osiedlu Nowy Otok (MPZP – Nowy Otok Centrum Osiedla). Uchwała Nr XLIII/318/10 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 25 lutego 2010r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 63 z dnia 08-04-2010r. poz. 970).
18. Zmiana MPZP terenu położonego w rejonie ulicy Szmaragdowej w Oławie. Uchwała Nr XLIX/364/10 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 września 2010r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 227 z dnia 03-12-2010r. poz. 3743).
19. MPZP dla działki nr 3 AM-37 przy ul. Oleśnickiej w Oławie. Uchwała Nr LI/374/10 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 października 2010r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 237 z dnia 15-12-2010r. poz. 4022).

20. Zmiana MPZP terenu w rejonie ulicy ks. Kutrowskiego w Oławie. Uchwała Nr LIII/377/10 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 10 listopada 2010r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 17 z dnia 25-01-2011r. poz. 218).
21. MPZP terenu działek nr 27/1 i 27/5 AM-33 położonych przy ul. Szkolnej w Oławie. Uchwała Nr XI/88/11 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 25 sierpnia 2011r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 260 z dnia 13-12-2011r. poz. 4869).
22. MPZP w rejonie ul. Zwierzynieckiej – 3 Maja w Oławie. Uchwała Nr XVI/137/12 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 26 stycznia 2012r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 15-03-2012r. poz. 1077).
23. MPZP terenu położonego w rejonie ul. Siedleckiej w Oławie. Uchwała Nr XXVIII/201/12 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 listopada 2012r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 28-01-2013r. poz. 557).
24. MPZP terenu położonego przy ul. Broniewskiego w Oławie. Uchwała Nr XXXI/217/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 stycznia 2013r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 28-03-2013r. poz. 2173).
25. MPZP terenu przy ul. Brylantowej w Oławie. Uchwała Nr XXXI/218/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 stycznia 2013r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20-03-2013r. poz. 2001).
26. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Szmaragdowej w Oławie (mpzp Nowy Otok-Zachód). Uchwała Nr XXXI/219/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 stycznia 2013r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 29-11-2013 r. poz. 6040).
27. MPZP obszaru położonego w rejonie osiedla Nowy Otok w Oławie. Uchwała Nr XXXII/231/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 lutego 2013r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 27-06-2013r. poz. 3937).
28. MPZP terenów usługowo-produkcyjnych przy ul. 3-go Maja w Oławie. Uchwała Nr XL/270/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 24 października 2013r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 04-11-2013r. poz. 5553).
29. MPZP obszaru położonego w osiedlu Nowy Otok w Oławie. Uchwała Nr XLI/278/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 listopada 2013r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 20-12-2013r. poz. 6546).
30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w zachodnim rejonie ul. Kilińskiego w Oławie. Uchwała Nr XLIV/290/14 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 stycznia 2014r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 07-02-2014 r. poz. 574).
31. MPZP obszaru położonego w rejonie ulic Portowej i Jana Dzierżonia w Oławie. Uchwała Nr XLIV/291/14 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 stycznia 2014r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 07-02-2014 r. poz. 575).
32. MPZP obszaru położonego w rejonie osiedla Nowy Otok. Uchwała Nr XLVII/309/14 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 24 kwietnia 2014r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 30-04-2014 r. poz. 2184).
33. Zmiana MPZP obszaru południowej części osiedla Nowy Otok w Oławie. Uchwała Nr LII/338/14 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 25 września 2014r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 02.10.2014 r. poz. 4075).
34. MPZP terenów położonych w zachodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie. Uchwała Nr LIII/343/2014 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 października 2014r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dn. 07.11.2014r. poz. 4722).
35. MPZP obszaru położonego w rejonie ulicy Włoskiej i 3 Maja w Oławie Uchwała Nr IX/73/15 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 25 czerwca 2015r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 29.06.2015 r. poz.2769).
36. Zmiana MPZP terenu położonego w zachodnim rejonie ul. Kilińskiego w Oławie. Uchwała Nr 6 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 11.04.2016 r. poz. 1953).
37. MPZP terenu obejmującego działkę nr 15/40 AM 87 w Oławie. Uchwała Nr XX/149/16 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 czerwca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 15.07.2016 r. poz. 3576).
38. MPZP terenu w rejonie ulicy Portowej w Oławie. Uchwała Nr XX/150/16 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 czerwca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 15.07.2016 r. poz. 3577).
39. Zmiana MPZP terenów położonych w zachodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie. Uchwała Nr XXIV/174/16 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 27 października 2016r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 07.11.2016 r. poz. 4950).
40. MPZP rejonu wschodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie. Uchwała Nr XXX/217/17 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 marca 2017r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 13.04.2017 r. poz. 1906).
41. Zmiana MPZP obszaru położonego w Oławie w osiedlu Nowy Otok. Uchwała Nr XXXVII/256/17 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 listopada 2017r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 19.12.2017 r. poz. 5442).

42. Zmiana MPZP obszaru położonego przy ulicy Zielnej w Oławie. Uchwała Nr XXXVII/257/17 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 listopada 2017r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 19.12.2017 r. poz. 5443).
43. MPZP obszaru położonego w rejonie ulicy Zielnej i Portowej w Oławie. Uchwała Nr XLI/278/18 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 22 lutego 2018r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 01.03.2018 r. poz. 1014).
44. MPZP obszaru Centrum miasta Oława. Uchwała Nr XLIV/291/18 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 26 kwietnia 2018r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 10.05.2018 r. poz. 2501).
45. MPZP Osiedla Reńskiego w Oławie. Uchwała Nr L/323/18 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 27 września 2018r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 16.10.2018 r. poz. 5007).
46. MPZP terenu położonego w rejonie ulic: 1 Maja, Kasprowicza, Żołnierza Polskiego w Oławie. Uchwała Nr XXI/129/20 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 27 lutego 2020r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 12.03.2020 r. poz. 1980).
47. Zmiana MPZP terenów położonych w zachodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie. Uchwała Nr XXIV/145/120 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 maja 2020r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 10.06.2020 r. poz. 3677).
48. MPZP w rejonie ulic Nowy Otok i Platynowej w Oławie. Uchwała Nr XLV/279/21 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 grudnia 2021r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 18.01.2022 r. poz. 266).
49. MPZP terenu położonego przy ulicach: Oleśnickiej, Nadbrzeżnej, Bocznej w Oławie. Uchwała Nr XLV/280/21 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 grudnia 2021r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 18.01.2022 r. poz. 267).
50. MPZP obszaru położonego w rejonie ulic: 3 Maja i Włoskiej w Oławie. Uchwała Nr XLV/281/21 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 grudnia 2021r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 18.01.2022 r. poz. 268).

1.3. CHARAKTERYSTYKA UKŁADU OSADNICZEGO - STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Oława jest miastem średniej wielkości o historycznie ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, którą podzielić można na 8 jednostek - Stare Miasto, Śródmieście, Północ, Zaodrże, Przemysłowa, Południe, Nowy Otok i Zachód. Ich granice przebiegają wzdłuż naturalnych lub sztucznie wytworzonych podziałów. Granicami naturalnymi są rzeki Odra i Oława, a sztucznymi: tory kolejowe, drogi, ulice i granice administracyjne miasta.

Miasto Oława nie doznało strat w czasie I wojny światowej, jednak na frontach zginęło około 2700 mieszkańców powiatu. Natomiast II wojna światowa przyniosła Oławie wielkie szkody. Miasto zostało zdobyte 28 stycznia 1945 roku przez wojska radzieckie. Znaczna część miasta została zniszczona. Zdewastowane były zakłady przemysłowe, drogi, kanalizacja i sieć elektryczna oraz dwa mosty na Odrze i Oławie. Dzieła zniszczenia wielu oławskich budynków dopełnili żołnierze sowieccy.

Po II wojnie światowej miasto odbudowano i rozbudowano. Na obszary te napłynęła ludność przesiedlona z kresów wschodnich Rzeczypospolitej. Miasto zaczęło przekształcać się w ośrodek przemysłu: papierniczego, hutniczego, budowlanego, chemicznego (tworzywa sztuczne) oraz rolno-spożywczego. Budowa nowych osiedli mieszkaniowych Oławy przypadła głównie na lata sześćdziesiąte i siedemdziesiąte (osiedla Chrobrego i Sobieskiego). W latach 1975 – 1998 miasto administracyjnie należało do województwa wrocławskiego.

W 1992 roku Oławę opuściły ostatnie oddziały armii radzieckiej i miasto po wielu latach przestało być siedzibą garnizonu. Rozpoczęto zagospodarowywanie terenów i obiektów opuszczonych przez Rosjan, co wpłynęło na rozwój przestrzenny miasta (m.in. zagospodarowanie koszar w centrum miasta).

Długi pobyt wojsk sowieckich w istotny sposób wpłynął również na rozwój gospodarczy miasta. Obecnie trwa rozbudowa zarówno osiedli domów jednorodzinnych jak i zabudowy wielorodzinnej.

- **Podział funkcjonalno – przestrzenny, poszczególne jednostki strukturalne**

Oława jest miastem, w zdecydowanej większości, o ukształtowanym już układzie przestrzennym, którego historyczne centrum zlokalizowane jest pomiędzy rzekami Odrą i Oławą. Rzeki te stanowią albo naturalne granice miasta, albo granice poszczególnych jednostek strukturalnych. Patrząc na Oławę można zauważyć trzy duże strefy: ukształtowaną mieszkaniowo-usługowo-produkcyjną wschodnią, podlegającą kształtowaniu się mieszkaniowo-usługową zachodnią oraz północną rolno-leśną, wyłączoną praktycznie z zainwestowania.

W granicach miasta wyróżnić możemy natomiast osiem jednostek strukturalno-przestrzennych: w centrum jednostka Stare Miasto i Śródmieście, na południowym wschodzie jednostka Przemysłowa, na południu jednostka Południe, na południowym zachodzie jednostka Nowy Otok, na zachodzie jednostka Zachód, na północy jednostka Północ, na północnym-wschodzie jednostka Zaodrze. Do jednostek historycznie już ukształtowanych, z niewielkimi możliwościami rozwojowymi należą jednostki Stare Miasto, Śródmieście, Zaodrze, Przemysłowa oraz Południowa. Niewielkie tereny rozwojowe zlokalizowane są jedynie na obrzeżach jednostki Zaodrze, Przemysłowej oraz Południowej. Północna część jednostki Zaodrze gdzie położone są tereny rolne i użytków zielonych winna pozostać wyłączona spod zabudowy. Największe możliwości rozwoju inwestycyjnego posiada w zachodniej części jednostka Zachód oraz w zachodniej i wschodniej części jednostka Nowy Otok. Jednostka Północna, na której dominują tereny pól, łąk, lasów i zadrzewień winna zachować dotychczasowy, wolny od zabudowy charakter.

Jednostka Stare Miasto (I) – główna funkcja: usługowo-mieszkaniowa

Granice jednostki biegną ulicami: 3-go Maja, Św. Rocha, 11-go Listopada, gen. W. Andersa. Teren całkowicie zainwestowany. Dla terenu tej jednostki został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z elementami rewaloryzacji. Stare Miasto to obszar koncentracji usług centrotwórczych skupiający urzędy, banki, kościoły. Dominuje zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna. Na terenie jednostki zlokalizowany jest Urząd Miejski, Urząd Gminy Oława, Starostwo Powiatowe, Sąd rejonowy, Powiatowy Urząd Pracy, Komenda Powiatowa Policji, Miejska Biblioteka Publiczna, Dom Dziecka, poczta, Zespół Szkół Ogólnokształcących. W północnej i północno-wschodniej znajdują się tereny skwerów i zieleńców o charakterze parkowym.

Do najcenniejszych obiektów na terenie jednostki należą: Ratusz z XVII wiecznym zegarem figuralno-astrologicznym, Pałac Luizy, kościół p.w. św. Apostołów Piotra i Pawła, kościół p.w. Matki Boskiej Pocieszenia.

Problemy rozwoju

- uciążliwy ruch kołowy w tym ruch tranzytowy pojazdów ciężarowych na drodze krajowej oraz wojewódzkiej,
- niedostosowane do skali i charakteru historycznej zabudowy budynki przy pl. Piłsudskiego,
- zdekapitalizowana zabudowa przy ul. Wałowej i pl. Piastów
- zły stan techniczny części budynków,
- brak dostatecznej liczby miejsc postojowych.

Jednostka Śródmieście (II) – główna funkcja: mieszkaniowo-usługowa

Granicą jednostki od północy jest ul. Rybacka i tereny oczyszczalni ścieków, od wschodu rzeka Odra, ul. Rybacka, Magazynowa, od południa ul. 3 Maja, Sikorskiego do linii kolejowej, od zachodu rzeka Oława. Jednostka w większej części zainwestowana. Częściowo objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Głównymi osiami kompozycji przestrzennej są droga krajowa nr 94 (ul. 11 Listopada, 1 Maja) oraz ulice 3 Maja i Bolesława Chrobrego.

Jednostka zróżnicowana, dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana w okolicach ul. B. Chrobrego (osiedle Chrobrego), ulicy Żołnierzy Armii Krajowej oraz pomiędzy ulicami 3 Maja, 1 Maja, 11 Listopada i Kasprowicza, zabudowa jednorodzinna zgrupowana w dwóch kompleksach na północy w okolicach ulic Żeromskiego, Słowiańskiej oraz na południu w okolicach ulic Gazowej i Kamiennej. Jednostka charakteryzuje się dużą liczbą usług centrotwórczych i podstawowych.

W południowej części przy ul. Sikorskiego tereny zabudowy przemysłowej (Huta Oława). W południowo-zachodniej części znajduje się otwarty basen, Kompleks Basenów Miejskich „Termy Jakuba” oraz Park Miejski, w północnej stadion, boiska i hale sportowe.

Na terenie jednostki zlokalizowany jest Miejski Ośrodek Kultury, ZUS Inspektorat w Oławie, Prokuratura Rejonowa, Straż Miejska, urzędy pocztowe, żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, Zespół Szkół ponadpodstawowych, Kościół Pomocniczy p.w. Św. Józefa Oblubieńca NMP oraz Kompleks Basenów Miejskich „Termy Jakuba”.

Do najcenniejszych obiektów na terenie jednostki należy kaplica p.w. Św. Rocha. Wiele obszarów wymaga przekształceń: niezbędna rewitalizacja osiedli mieszkaniowych przy ul. Chrobrego, 11-go Listopada i 3 Maja.

Problemy rozwoju

- brak miejsc postojowych i parkingów wielopoziomowych,
- uciążliwy ruch kołowy w tym ruch tranzytowy pojazdów ciężarowych na drodze krajowej oraz wojewódzkiej,
- niedostosowana do skali miasta zabudowa przy ul. Zamkniętej, Chrobrego, 1 Maja,
- nieuporządkowana, chaotyczna zabudowa przy ul. Żołnierzy Armii Krajowej, 1 Maja (przy rondzie), Rzemieślniczej, Rybackiej (skrzyżowanie z Nową),
- zły stan techniczny części budynków wynikający w części z technologii ich wykonania oraz wieku zabudowy,
- brak kompleksów terenów zielonych z terenami spacerowymi (Osiedle Chrobrego),
- niedostateczna liczba tras rowerowych,
- brak publicznych placów zabaw w rejonie zabudowy jednorodzinnej,
- kolizyjne sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej z przemysłową (tereny Huty Oława).

Jednostka Zachód (III) – główna funkcja: mieszkaniowo-usługowa

Granicą jednostki od północy jest granica doliny rzeki Oławy, od wschodu rzeka Oława, od południa linia kolejowa, od zachodu granica miasta. Jednostka częściowo zainwestowana z wolnymi terenami głównie w północno-zachodnie, zachodniej i południowo-zachodniej części. W dużej części objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Przez jednostkę przebiega droga krajowa nr 94 (ul. Kutrowskiego) oraz droga wojewódzka nr 396 (ul. Strzelna, Wiejska) będące jej głównymi osiami oraz dzielącymi ją na 3 części.

Jednostka niejednorodna, z przeważającą zabudową mieszkaniową jednorodziną zgrupowaną w 4 kompleksach: na zachodzie okolice ulic Baczyńskiego, Nowy Górnik, Gałczyńskiego, na wschodzie okolice ulic Lipowej, Grota Roweckiego, Baczyńskiego, w centrum okolice ulic Broniewskiego, Osadniczej, na południu okolice ulic Kilińskiego, Małopolnej, Karłowicza oraz zabudowę wielorodzinną na południu jednostki (osiedle J. Sobieskiego). Zabudowa usługowa zlokalizowana głównie wzdłuż ulic: Kutrowskiego, Lipowej, Strzelnej i Kilińskiego. W południowo-wschodniej części znajduje się Park Leśny, na południu wzdłuż linii kolejowej kompleksy ogrodów działkowych.

Na terenie jednostki zlokalizowany jest Szpital Powiatowy w Oławie, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Dom Pomocy Społecznej, Urząd Skarbowy, poczta, żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoła podstawowa dla dzieci chorych, Zespół Szkół ponadpodstawowych, Zasadnicza Szkoła Zawodowa Specjalna w Zespole Szkół Specjalnych, Kościół p.w. Miłosierdzia Bożego oraz 2 nieczynne cmentarze.

Preferowane przez mieszkańców budownictwo jednorodzinne ma tu duże możliwości rozwoju na nowych terenach.

Problemy rozwoju

- trasa drogi krajowej (ul. Kutrowskiego) o dużym natężeniu ruchowym, w tym ruchu tranzytowego stanowiąca barierę dzielącą część północną i południową jednostki,
- rezerwy pod planowany przebieg obwodnic,
- nierozwinięty układ komunikacyjny terenów mieszkaniowych w zachodniej części osiedla Nowy Górnik,
- nieodpowiednie parametry techniczne części ulic (trasa drogi krajowej nr 94, drogi wojewódzkiej nr 396, drogi powiatowej – ul. Kilińskiego),
- niedostosowana do skali miasta zabudowa wielorodzinną przy osiedlu J. Sobieskiego,
- przypadkowe lokalizacje punktów handlowo-usługowych wynikające z doraźnych potrzeb,
- nieuporządkowana, chaotyczna zabudowa przy ul. Kilińskiego, Małopolnej i Wiejskiej,
- niedostateczna liczba tras rowerowych,
- brak publicznych placów zabaw w rejonie zabudowy jednorodzinnej,
- zły stan nawierzchni dróg (ul. Karłowicza, Małopolna).

Jednostka Zaodrże (IV) – główna funkcja: mieszkaniowa

Granicą jednostki od północy jest granica miasta, od wschodu granica miasta oraz rzeka Odra, od południa kanał żeglugowy rzeki Odry, od zachodu rzeka Odra. Główną osią północnej części jednostki jest droga wojewódzka nr 396 (ul Oleśnicka), a południowej części ulica Zwierzyniec Duży. Jednostka częściowo zainwestowana z wolnymi terenami wzdłuż ulic Oleśnickiej, Sokolej i Zwierzyniec Duży. Niewielka część terenu objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Jednostka o znacznych ilościach otwartych terenów przyrodniczych. Północna część jednostki w granicach obszaru Natura 2000 – Grądy Odrzańskie, niewielki fragment w granicach obszaru Natura 2000 – Grądy w Dolinie Odry. Jednostka stosunkowo jednorodna o dominującej zabudowie jednorodzinnej z usługami skoncentrowanymi wzdłuż ul. Oleśnickiej i Nadbrzeżnej oraz niedużymi terenami produkcyjnymi w okolicach kanału Młyńskiego. Na terenie jednostki zlokalizowany jest żłobek, przedszkole, we wschodniej części zlokalizowane są tereny ogrodów działkowych oraz 2 nieczynne cmentarze.

Problemy rozwoju

- rzeka Odra znaczącą barierą komunikacyjną pomiędzy jednostką, a centrum miasta,
- uciążliwy ruch kołowy, w tym ruch tranzytowy pojazdów ciężarowych na drodze wojewódzkiej nr 396,
- nieuporządkowana, zdegradowana zabudowa przy d. młynie wodnym,
- nierozwinięty układ komunikacyjny terenów mieszkaniowych (ul. Słowicza, Sokola, Krucza),
- zły stan nawierzchni dróg (ul. Bażantowa),
- brak tras rowerowych,
- część terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- brak publicznych placów zabaw w rejonie zabudowy jednorodzinnej.

Jednostka Przemysłowa (V) – główna funkcja: produkcyjna

Granicą jednostki od północy jest ul. Rybacka oraz kanał żeglugowy rzeki Odry, od południowego wschodu granica miasta, od południa linia kolejowa, od zachodu ul. Sikorskiego, ul. 3 Maja i ul. Magazynowa. Jednostka częściowo zainwestowana. Większość terenu objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Główną osią jednostki jest ul. 3 Maja i dalej Ofiar Katynia. Jednostka o dominującej zabudowie produkcyjnej ze znacznym udziałem usług komercyjnych oraz dwoma obszarami zabudowy jednorodzinnej w zachodniej części przy ul. Różanej, Rzemieślniczej i Nowodojazdowej, a w części wschodniej wzdłuż ulic Zielnej, Dzierżonia i Miodowej. W jednostce funkcjonują 2 cmentarze, jeden w północnej części przy ul. Zwierzynieckiej (w tym cmentarz żołnierzy radzieckich), a w południowej cmentarz komunalny. We wschodniej części zlokalizowane są tereny ogrodów działkowych.

Problemy rozwoju

- kolizyjne sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej z przemysłową,
- nieodpowiednie parametry techniczne części ulic (drogi powiatowe),
- nieuporządkowana, chaotyczna zabudowa przy ul. 3 Maja,
- zły stan nawierzchni dróg (ul. Zielna),
- niedostateczna liczba tras rowerowych.

Jednostka Południe (VI) – główna funkcja: mieszkaniowo-produkcyjna

Granicą jednostki od północy jest linia kolejowa, od południa granica miasta, od zachodu rzeka Oława. Obszar w dużej części zainwestowany w większości po wschodniej stronie ul. Opolskiej. Częściowo objęta jest obowiązującym planem miejscowym. Główną osią jednostki jest droga krajowa nr 94 (ul Opolska). Jednostka peryferyjna o charakterze mieszkaniowo – produkcyjnym z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinna zlokalizowaną pomiędzy ul. Opolska i linią kolejową oraz zabudową wielorodzinną zlokalizowaną bezpośrednio przy ul. Opolskiej. Tereny produkcyjne zlokalizowane w południowo-wschodniej części jednostki, a zabudowa usługowa po zachodniej stronie ul. Opolskiej. Pomiędzy zabudowa mieszkaniową, a terenami produkcyjnymi funkcjonują ogrody działkowe. Wzdłuż rzeki Oławy położone są tereny zieleni nieurządzonej. Na terenie jednostki zlokalizowany jest Kościół Matki Boskiej Różańcowej oraz nieczynny cmentarz żydowski.

Problemy rozwoju

- linia kolejowa znaczącą barierą komunikacyjną pomiędzy jednostką, a centrum miasta,
- trasa drogi krajowej (ul. Opolska) o dużym natężeniu ruchowym, w tym ruchu tranzytowego stanowiąca barierę,
- brak wykształconego centrum usługowego,
- brak publicznych placów zabaw w rejonie zabudowy jednorodzinnej,
- brak tras rowerowych.

Jednostka Nowy Otok (VII) – główna funkcja: mieszkaniowa

Granica jednostki od północy jest linia kolejowa, od wschodu rzeka Oława, od południa i zachodu granica miasta. Jednostka z dużym udziałem terenów rolnych, częściowo zainwestowana (osiedle Nowy Otok) o największych ze wszystkich jednostek rezerwach terenowych. Większość obszaru objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Główną osią jednostki jest droga wojewódzka nr 396 (ul Nowy Otok). Tereny zainwestowane to głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jedynie przy ul. Południowej fragment zabudowy wielorodzinnej. We północnej części wzdłuż linii kolejowej oraz we wschodniej części zlokalizowane są tereny ogrodów działkowych. W zachodniej części tereny rolne. Na terenie jednostki zlokalizowany jest przedszkole oraz Kościół P.W NMP Królowej.

Problemy rozwoju

- linia kolejowa znaczącą barierą komunikacyjną pomiędzy jednostką, a centrum miasta,
- nierozwinięty układ komunikacyjny terenów mieszkaniowych,
- nieodpowiednie parametry techniczne części ulic,
- niedostateczna liczba tras rowerowych,
- brak publicznych placów zabaw w rejonie zabudowy jednorodzinnej,
- rezerwa pod planowany przebieg obwodnicy,
- brak wykształconego centrum usługowego.

Jednostka Północ (VIII) – główna funkcja: przyrodnicza

Granica jednostki od północy i wschodu jest granica miasta, od południa ul. Rybacka, tereny oczyszczalni ścieków, rzeka Oława, od zachodu granica miasta. Teren w bardzo niewielkim stopniu zainwestowany. Prawie cały obszar objęty jest obowiązującym planem miejscowym. Jednostka o funkcji rolniczo – przyrodniczej z małymi enklawami istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej i produkcyjnej. Teren zalany wodami katastrofalnej powodzi w 1997 r. Cała jednostka w granicach obszaru Natura 2000 – Grądy Odrzańskie, charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami fizjograficznymi. Jednostka położona w korytarzach ekologicznych Odry i Oławy winna pozostać wolna od zainwestowania.

Problemy rozwoju

- tereny cenne przyrodniczo,
- tereny zalewowe,
- brak tras rowerowych.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OŁAWY, STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA

2.1. POŁOŻENIE, UKSZTAŁTOWANIE I RZEŻBA TERENU

Gmina Miasto Oława jest położona we wschodniej części województwa dolnośląskiego, przy granicy z województwem opolskim. Najbliższym i najważniejszym ośrodkiem, wywierającym zasadniczy wpływ na rozwój Oławy jest Wrocław, leżący w odległości 26 km w kierunku północno- zachodnim. W odległości 53,5 km w kierunku południowo-wschodnim położony jest inny ośrodek wojewódzki – Opole. Oława jest jednostką osadniczą położoną przy szlaku kolejowym Wrocław - Górny Śląsk (Berlin - Katowice - Budapeszt), na skrzyżowaniu ważnych dróg min.: Wrocław - Opole oraz Strzelin - Bierutów. Ponadto jest węzłem dla dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych z jedną pomiędzy Wrocławiem, a Brzegiem przeprawą mostową na Odrze. Południowo-zachodnim skrajem sąsiadującej z miastem gminy Oława, w rejonie miejscowości Oleśnica Mała, przebiega autostrada A4 Olszyna – Medyka, będąca południową arterią kraju o znaczeniu międzynarodowym.

Na podstawie podziału Polski na jednostki fizyczno - geograficzne J. Kondrackiego obszar Studium jest położony w makroregionie Nizina Śląska, mezoregionie Równina Wrocławska.

Teren miasta, mimo niewielkich różnic wysokości, jest znacznie urozmaicony pod względem morfologicznym. Wynika to z nakładania się w tym rejonie procesów akumulacyjno - erozyjnych rzeki Odry i Oławy, dodatkowo w rejonie Śródmieścia rzeźba jest zmieniona przez długoletnią działalność człowieka. Teren badań prawie w całości położony jest w dolinie rzeki Odry i Oławy. Jedynie jego niewielkie fragmenty są położone na obszarach pozadolinnych. Pod względem morfologicznym można tu wyróżnić następujące jednostki:

- Wysoczyzna plejstocenska - (południowa część miasta) w terenie jest bardzo słabo zaznaczona (wys. 135 - 140 m n.p.m.). Teren wysoczyzny jest wzniesiony powyżej teras dolinnych o 2-3 metry, tworząc łagodny skłon o nieznacznym nachyleniu ku północy - w stronę rzeki Odry. Spadki terenu wynoszą około 1%.
- Dolina rzeki Oławy - szerokość dna Doliny Oławy wynosi około 300 m w części południowej i około 600 m w części północnej. Dno doliny jest prawie płaskie, łagodnie nachylone w kierunku północnym. Oława posiada jedynie terasę zalewową akumulacyjną, wzniesioną 1-3 metrów nad poziom wody w rzece. Dolina Oławy w części południowej podkreślona jest miejscami krawędzią dochodzącą nawet do wysokości kilku metrów. W części zachodniej od terasy nadzalewowej rzeki Odry jest oddzielona krawędzią lub wyraźną granicą morfologiczną w formie skłonu o wysokości 2-3 metrów.
- Terasa akumulacyjna plejstocenska rzeki Odry - wzniesiona jest na wysokości 129 - 135 m n.p.m. Jest ona na ogół płaska, łagodnie nachylona w kierunku północnym tj. w kierunku rzeki Odry, wzniesiona około 2-3 metry nad średni poziom wody w rzece i występuje głównie w zachodniej części miasta. Terasa rozcięta jest doliną Oławy na dwie części. Różnice wysokości w tym rejonie wynoszą 3-5 m. Spadki terenu wynoszą do około 0,5%.
- Terasa zalewowa Odry - występuje fragmentarycznie. Jej szerokość wynosi około 20 - 100 m, wysokość nad poziomem wody w rzece około 1 -2 m.
- Starorzecza - zaznaczają się bardzo wyraźnie w części wschodniej terasy akumulacyjnej. Wysokość krawędzi otaczających starorzecza waha się od 0,5 do 2,0m. W obrębie starorzeczy występują niewielkie podmokłości i rowy odwadniające.

W rejonie Śródmieścia, a zwłaszcza Starego Miasta wielowiekowa zabudowa zamaskowała przebieg granic morfologicznych. Dodatkowo działalność ta doprowadziła do nadbudowania niektórych terenów warstwą osadów o miąższości kilku metrów. Do form sztucznych należy jeszcze zaliczyć wały przeciwpowodziowe. Znajdują się one zarówno wzdłuż rzeki Odry, jak i rzeki Oławy. Wzdłuż Odry wały przeciwpowodziowe posiadają wysokość 2-3,5 metra, wzdłuż rzeki Oławy wały mają zróżnicowaną wysokość, średnio około 1-2 metra. Najczęściej spotykanymi formami sztucznymi są wyrobiska po eksploatacji piasków i glin. Większe wyrobiska występują w części północno-zachodniej w dolinie rzeki Odry, gdzie miała miejsce eksploatacja glin (mad rzecznych) obok nieistniejącej już cegielni.

2.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW - UŻYTKOWANIE I WŁASNOŚĆ

W strukturze użytkowania terenu na obszarze Gminy Miasto Oława dominują grunty rolne (użytki rolne i nieużytki) stanowiąc 55,7 % powierzchni, następnie grunty zabudowane i zurbanizowane – 31,4 %, grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia – tylko 5,2 % i pozostałe (grunty pod wodami, tereny różne) – 7,7 %. Powierzchnia użytków rolnych przez ostatnie siedem lat zmniejszyła się o 63 ha. W tym samym okresie zwiększyła się o 64 ha powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, a głównie, bo o 45 ha – zwiększyła się powierzchnia terenów mieszkaniowych. Analizując dane z ostatnich lat, można stwierdzić, sukcesywnie zwiększanie się powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych kosztem gruntów rolnych.

Użytkowanie terenu w Oławie według danych ze sprawozdania z wykazu gruntów na dzień 01.02.2021 r. przedstawia się następująco:

Tab. 2 Struktura użytkowania gruntów

Wyszczególnienie	Powierzchnia(ha)	Udział w powierzchni ogólnej (%)
POWIERZCHNIA OGÓLNA (ewidencyjna)	2 734	100,00
Grunty rolne	1 522	55,7
Użytki rolne	1 460	
w tym: grunty orne	1 198	
sady	9	
łąki trwałe	154	
pastwiska trwałe	60	
grunty rolne zabudowane	21	
grunty pod stawami	1	
grunty pod rowami	16	
grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	1	
Nieużytki	62	
Grunty leśne	143	5,2
w tym: lasy	133	
grunty zadrzewione i zakrzewione	10	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	860	31,4
w tym: tereny mieszkaniowe	295	
tereny przemysłowe	187	
inne tereny zabudowane	89	
zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	26	
tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	66	
tereny komunikacyjne	197	
Grunty pod wodami	158	5,8
w tym: pod wodami powierzchniowymi płynącymi	146	
pod wodami powierzchniowymi stojącymi	12	
Tereny różne	51	1,9

Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.02.2021 r.

W Oławie dominującą grupą właścicieli gruntów są osoby fizyczne, w których gestii znajduje się 42,1 % gruntów. Duża część tych gruntów (897 ha) to grunty rolne, z czego większość wchodzi w skład indywidualnych gospodarstw rolnych. Do Skarbu Państwa należy 24,8 % gruntów, z czego w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa znajduje się 158 ha gruntów, głównie gruntów rolnych. W wieczystym użytkowaniu znajduje się 107 ha gruntów Skarbu Państwa.

Gmina Miasto Oława posiada 618 ha gruntów, co stanowi 22,6 % terytorium miasta, z czego 409 ha gruntów – to gminny zasób nieruchomości, w tym 180 ha – to grunty rolne, a 211 ha - grunty zabudowane i zurbanizowane. W użytkowaniu wieczystym znajduje się 196 ha gruntów komunalnych.

Własność gruntów w Gminie Miasto Oława wg danych na dzień 01.02.2021 r. przedstawia poniższa tabela:

Tab. 3 Własność gruntów

Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem		w tym grunty rolne	
	ha	%	ha	%
POWIERZCHNIA EWIDENCYJNA	2 734	100,0	1 542	100,0
Grunty Skarbu Państwa	679	24,8	225	14,8
w tym: wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej SP	158		156	
w zarządzie PGL LP (130		7	
Zasobu nieruchomości SP z wył. gr. przekazanych w trwały zarząd	230		59	
przekazane w użytkowanie wieczyste	107		1	
pozostałe grunty SP	54		2	
Grunty gminy i związków międzygminnych	618	22,6	310	20,4
w tym: wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	409		180	
przekazane w wieczyste użytkowanie	196		130	
Pozostałe	13		-	
Grunty osób fizycznych	1 148	42,1	897	58,9
w tym: wchodzące w skład gospodarstw rolnych	721		711	
nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych	427		186	
Grunty spółdzielni	38	1,4	23	1,5
Grunty powiatu	52	1,9	-	-
Grunty województwa	12	0,5	-	-
Grunty pozostałych właścicieli	187	6,7	66	4,3

Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.02.2021 r.

2.3. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA

• Budowa geologiczna

Na terenie miasta występują osady trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Utwory trzeciorzędowe zbudowane są z ilów mio-plioceńskich o znacznej miąższości z nielicznymi przewarstwieniami piasków. Strop tych warstw zalega na głębokości około 10-25 metrów. Na wymienionych osadach występuje seria utworów czwartorzędowych.

Tereny pozadolinne zbudowane są z glin morenowych o miąższości 5-10 m., przykrytych na znacznej części piaskami, których miąższość jest bardzo zmienna: od kilkudziesięciu centymetrów do 3-8 metrów; miejscami glina morenowa występuje bezpośrednio pod glebą.

W północnej części terenu osady morenowe i fluwioglacjalne są przykryte warstwą piasków wydmowych. Osady plejstocieńskie w obrębie doliny rzeki Odry i Oławy występują najczęściej na głębokości 4-12 m.; płycej w części południowej, głębiej w części północnej.

W rejonie Śródmieścia stwierdzono również występowanie w kilku miejscach utworów typu zastoiskowego, bliżej nieokreślonej genezy. Osady teras holoceniowych, zarówno rzeki Odry jak i Oławy, posiadają podobną budowę geologiczną. Warstwa spągowa to najczęściej kilkumetrowej miąższości żwiru lub pospółki. Na nich zalegają piaski średnie i drobne, również kilkumetrowej miąższości. Warstwa spągowa to mady najczęściej gliniaste, czasami są to utwory organiczne, których miąższość jest dość zróżnicowana, najczęściej w przedziale 1-2 m., ale czasami jest większa. Miejscami, zwłaszcza w rejonie Śródmieścia wśród piasków występują przewarstwienia mad.

Powierzchniową warstwę w rejonie Starego Miasta i Śródmieścia stanowią nasypy, których miąższość wynosi na terenie Starego Miasta 2-4 m, na terenie Śródmieścia 1-2 m, na części terenu jest ich brak. W przewadze są to nasypy mineralno-gruzowe, w miejscach poprzednio zabudowanych - gruzowe.

- **Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych to obszary, na których występują masowe ruchy ziemi powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka, takie jak: osuwanie, spęływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwiertzeliny i gleby.

Dla terenu Gminy Miasta Oława Starosta Oławski nie wskazał lokalizacji obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

- **Gleby**

Czynnikiem glebotwórczym, który najsilniej wpływa na zróżnicowanie pokrywy glebowej, jest budowa geologiczna powierzchniowej warstwy litosfery. W związku z tym na terenie gminy miejskiej Oława w obrębie wysoczyzny występują gleby bielcowe i czarne ziemie wytworzone z glin i piasków gliniastych oraz gleby brunatne wytworzone z piasków gliniastych. Są one zróżnicowane pod względem wartości przyrodniczej, na co rzutuje rodzaj skały macierzystej. Stąd występują tu gleby kompleksu pszennego dobrego, lokalnie bardzo dobrego, ale też pszennego wadliwego oraz żytniego bardzo dobrego i dobrego.

W dolinach Odry i Oławy, natomiast, mamy do czynienia z madami lekkimi i średnimi, również zróżnicowanymi pod względem wartości przyrodniczych. Występują tu głównie gleby kompleksu pszennego dobrego oraz użytki zielone średnie. Procentowy udział gleb gruntów ornych i użytków zielonych w Gminie Miasto Oława przedstawia się następująco:

Tab. 4 Gmina Miasto Oława - udział gruntów rolnych w klasach bonitacyjnych

Grunty orne z sadami		Użytki zielone	
Klasa bonitacyjna	%	Klasa bonitacyjna	%
I	0,0	I	0,0
II	3,2	II	0,0
IIIa	10,3	III	32,3
IIIb	25,1	IV	58,7
IVa	38,7	V	9,0
IVb	18,4	VI	0,0
V	4,2	VIz	0,0
VI	0,1		
VIz	0,0		

Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.02.2021 r.

Największy udział w powierzchni gruntów ornych miasta mają gleby klas, IIIb, IVa i IVb, a użytków zielonych - klas III i IV.

- **Stan gleb i zagrożenia**

Do degradacji środowiska glebowego przyczyniają się zarówno czynniki pochodzenia naturalnego jak i antropogenicznego. Główną jednak rolę odgrywają czynniki antropogeniczne takie jak działalność przemysłowa oraz komunikacja powodujące emisję zanieczyszczeń do wód, gleby i powietrza, działalność rolnicza i budownictwo. Antropogenicznie przekształcone gleby występują głównie na terenach zabudowanych.

Monitoring jakości środowiska, a więc i gleb, na terenie województwa dolnośląskiego prowadzony jest m.in. przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony środowiska we Wrocławiu.

Badania monitoringowe prowadzone w latach 2010 – 2015 prowadzone na obszarach uprzemysłowionych objęły m.in. tereny wokół Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej w Oławie oraz ZM Silesia S.A. Oddział Huta w Oławie i wykazały przekroczenie stężenia metali ciężkich wokół zakładu ZM SILESIA S.A. Oddział HUTA OŁAWA w Oławie (Zn, Pb), a wokół wszystkich badanych obiektów, gdzie oznaczono zawartość benzo(a)pirenu przekroczona została wartość dopuszczalna tego węglowodoru. Stąd największe zanieczyszczenie gleb występuje na terenie Śródmieścia oraz na terenach przemysłowych zlokalizowanych w południowej części miasta. Przekroczenie wartość dopuszczalnej benzo(a)pirenu wykazano również wzdłuż wszystkich badanych tras komunikacyjnych. Zanieczyszczenia, których źródłem jest komunikacja najbardziej uciążliwe są w pasie do 150 m od dróg.

W latach 2016-2018 na terenach, w których stwierdzono zanieczyszczenia gleb wykonano badania uzupełniające. Badaniami objęto m.in.: tereny wokół zakładów przemysłowych, w tym szczególnie tych, które emitują węglowodory oraz tereny wokół składowisk odpadów i tereny wzdłuż tras komunikacyjnych. Na ich podstawie ponownie stwierdzono zanieczyszczenia (Zn, Pb) wokół zakładu ZM SILESIA S.A. (w 5 punktach pomiarowych).

Badaniami odczynu oraz zawartości przyswajalnego fosforu, magnezu i potasu w glebach użytkowanych rolniczo zajmuje się Okręgowa Stacja Chemiczno – Rolnicza we Wrocławiu. Wynika z nich, że w powiecie oławskim gleby bardzo kwaśne i kwaśne stanowią 21 – 40 % gleb użytkowanych rolniczo, podobnie jak gleby o bardzo niskiej i niskiej zawartości fosforu i potasu. W przypadku gleb o bardzo niskiej i niskiej zawartości magnezu – powiat oławski znajduje się w najniższym przedziale, tj. poniżej 20%.

- **Lasy**

Lasy obszaru Nadleśnictwa Oława, wg regionalizacji przyrodniczo – leśnej, położony jest w Dzielnicy Wrocławskiej (V.2) V krainy przyrodniczo-leśnej (Krainy Śląskiej). Północno-wschodnia i północna część Nadleśnictwa położone są w Mezoregionie Równiny Oleśnickiej (V.2.g). Południową część Nadleśnictwa obejmuje Mezoregion Równiny Wrocławskiej (V.2.e). Oba mezoregiony przedzielone są Mezoregionem Pradoliny Wrocławskiej (V.2.f), biegnącym pasem wzdłuż Odry, w kierunku południowy wschód – północny-zachód.

Na terenie obrębu Oława w nadleśnictwie Oława występuje 10 typów siedliskowych lasu, z przewagą lasu łęgowego (39,42 %), boru mieszanego świeżego (27,45 %), lasu mieszanego wilgotnego (8,89 %) i lasu mieszanego świeżego (7,23 %). W lasach na terenie Miasta Oława występują głównie bór mieszany świeży, bór mieszany wilgotny, las mieszany świeży i las mieszany wilgotny.

Gatunkiem panującym jest sosna zajmująca ok. 61 % powierzchni oraz dąb, którego udział nieco rośnie. Inne występujące tu gatunki to olsza i jesion. Największą powierzchnię w Nadleśnictwie stanowią drzewostany o składzie częściowo zgodnym z siedliskiem.

Wszystkie lasy w mieście są lasami ochronnymi. Należą do kategorii – lasy położone w granicach administracyjnych.

Głównym zagrożeniem lasów są zanieczyszczenia przemysłowe, a także wahania poziomu wód gruntowych, co razem powoduje spadek odporności drzewostanów na zagrożenia chorobami i szkodnikami.

Nie bez znaczenia dla stanu drzewostanów są również różnego rodzaju zjawiska pogodowe takie jak: susze, ulewne deszcze, silne wiatry lub silne mrozy.

- **Wody powierzchniowe**

Gmina Miasto Oława leży na obszarze zlewni dwóch głównych cieków: Odry i Oławy. Największy ciek regionu - Odra, która na wysokości Oławy znajduje się w swoim środkowym biegu, płynąc szerokim korytem utrzymującym generalnie kierunek ze wschodu na zachód. Rzeka płynie przez gminę szerokim tarasem zalewowym, łagodnymi łukami, wypełniając całą pradolinę Odry, oddzielającą Równinę Wrocławską od Równiny Oleśnickiej. Liczna jest sieć starorzeczy, mokradeł i podmokłych łąk. Na obszarze tym ze względu na swoje unikalne cechy planuje się utworzenie parku krajobrazowego, którego część będzie leżała na obszarze miasta. Brzeg lewy jest zdecydowanie mniej urozmaicony. Na wyższej terasie holocenijskiej ciągną się pola uprawne.

Oława należy do głównych lewostronnych dopływów środkowej Odry. Hydrografia rzeki jest dość dobrze rozwinięta. Oława nie posiada większych dopływów poza Krynka i Gnojną. W zlewni Oławy znajdują się obecnie 3 wodowskazy, 2 na Oławie: Zborowice i Oława oraz Przeworno na Krynca. Rzeka bierze początek na wysokości około 315 m n.p.m. na Przedgórzu Sudeckim, uchodzi do Odry na obszarze Wrocławia. Całkowita długość rzeki wynosi 91,7 km, powierzchnia zlewni 1167,4 km². Wodowskaz Oława położony w odcinku ujściowym rzeki Oławy zamyka zlewnię o powierzchni 957 km². Średni spadek zlewni wynosi ok. 0,62 %, a gęstość sieci rzecznej ok. 0,34 l/km; zalesienie zlewni wynosi ok. 19 %. Klimatyczny bilans wodny wynosi ok. 71 mm.

Cały teren jest odwadniany bezpośrednio przez wymienione rzeki lub przez nieliczne rowy przechodzące przez teren opracowania i uchodzące do rzeki Odry i Oławy. Są to w większości rowy prowadzące wody okresowo w czasie roztopów lub obfitych opadów atmosferycznych. Wynika to z występowania przepuszczalnego podłoża i niskiego współczynnika odpływu. Podmokłości występują sporadycznie na niewielkich powierzchniach, w lokalnych obniżeniach i wyrobiskach po eksploatacji glin. Wody stojące to niewielkie stawy w obrębie terasy zalewowej Odry, powstałe po eksploatacji glin lub piasków.

Istotną rolę odgrywa również kanał przerzutowy Nysa – Oława jednak prowadzi on wody głównie dla potrzeb obszarów wodonośnych Wrocławia.

- **Stan wód powierzchniowych, źródła zagrożeń**

Ze względu na wieloletnią działalność przemysłową, stan czystości wód powierzchniowych na omawianym terenie jest niezadowalający. Źródła zanieczyszczeń można podzielić na punktowe (nieskanalizowane obszary zabudowane, składowiska odpadów, oczyszczalnie ścieków, zbiorniki wód dołowych, magazyny i stacje paliw, ścieki komunalne i przemysłowe), liniowe (cieki powierzchniowe, transport drogowy i kolejowy) i przestrzenne (zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, obszary intensywnego stosowania nawozów mineralnych i organicznych oraz środków ochrony roślin, zanieczyszczenia z „dzikich” wysypisk śmieci, obszary eksploatacji górniczej, nadmierny pobór wód).

Źródłem danych, o jakości środowiska jest system Państwowego Monitoringu Środowiska (PMŚ) w ramach, którego realizowane są badania i oceny jakości wód powierzchniowych i podziemnych. Podstawowym elementem w gospodarowaniu wodami jest jednolita część wód (JCW). Prawo wodne dzieli JCW na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) i jednolite części wód podziemnych (JCWPd).

W ramach realizacji programu monitoringu wód powierzchniowych województwa dolnośląskiego, zostały zrealizowane badania wód rzek i zbiorników zaporowych w zakresie elementów biologicznych, fizykochemicznych oraz chemicznych, w tym również na rzece Oławie od Gnojnej do Odry (kod jcwpl PLRW600019133499). Ocenę za 2017 rok przeprowadzono na podstawie zapisów rozporządzenia MŚ z dnia 21 lipca 2016 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1187). Dodatkowo uwzględniono zasady określone szczegółowo w opracowanych przez GIOŚ wytycznych.

Przeprowadzono kolejno klasyfikację poszczególnych elementów jakości wód powierzchniowych (elementów biologicznych, fizykochemicznych, hydromorfologicznych, chemicznych), klasyfikację stanu/potencjału ekologicznego, klasyfikację stanu chemicznego oraz ocenę stanu badanych jednolitych części wód powierzchniowych.

Na podstawie przeprowadzonej oceny stwierdzono zły stan wód dla badanej jcwpl. Szczegółowe wyniki badań wód na terenie objętym opracowaniem zawierają opracowania WIOŚ we Wrocławiu (<https://www.wroclaw.pios.gov.pl/index.php?dzial=monitoring&pod=wPow&pod2=stan>).

Aktualizowane na bieżąco informacje na temat stanu wód powierzchniowych zawarte są obecnie na stronach Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska (źródło: GIOŚ www.gios.gov.pl).

Znaczące źródła zanieczyszczeń rzeki Oławy położone są w górnej części zlewni i są to oczyszczalnie w: Ziębicach, Henrykowie i Wiązowie. W dolnej części zlewni, aż do ujęć wody dla m. Wrocławia ilość źródeł zanieczyszczeń ulega zmniejszaniu. Rzeka najbardziej zanieczyszczona jest w górnym biegu. Uchodzące do rzeki Oławy w bezpośrednim sąsiedztwie miasta dwa dopływy – Gnojna i Kanał Przerzutowy wpływają na poprawę jej jakości. Na odcinku rzeki, który znajduje się na terenie miasta Oława następuje, więc poprawa jakości wód rzeki. Na rzece Oława pomiary jakości wody wykonywane są systematycznie również ze względu na ich pobór do celów zaopatrzenia w wodę przez wrocławskie wodociągi. Próbkę pobierane są w Drzemlikowicach (41,6 km) i w rejonie Mokrego Dworu (7,4 km). W Oławie znajduje się również automatyczna stacja pomiaru jakości wody w Oławie - teren przepompowni wód opadowych przy ul. Oleandry. W związku z powyższym, w granicach opracowania znajduje się strefa ochrony pośredniej ujęć wody powierzchniowej dla zlokalizowanej na terenie m. Wrocław oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego na terenie województwa dolnośląskiego i powiatu brzeskiego w województwie opolskim, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r., zmienionego Rozporządzeniem nr 13/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 18 września 2013 r.

Na terenie objętym Studium znajdują się także strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych ustanowione decyzją nr 123 przez Starostę Oławskiego w dniu 3 sierpnia 2011 r.

Na jakość wód głównego ciek regionu – rzeki Odry, w bardzo niewielkim stopniu wpływają zanieczyszczenia pochodzące z terenu Oławy. Główne źródła zanieczyszczeń leżą daleko poza obszarem gminy i związane są głównie z przemysłem Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Na obszarze gminy nie ma tak dużych źródeł zanieczyszczeń, które mogłyby wpływać na jakość wód Odry poniżej granicy gminy. Firmy zlokalizowane na terenie byłego PPWMN „Wtórmet”, baza PKS i Polmożbyt w Oławie odprowadzają ścieki przemysłowe i deszczowe po podczyszczeniu mechanicznym rowem melioracyjnym do rzeki Odry. Ścieki bytowo-gospodarcze po oczyszczaniu mechaniczno-biologicznym na oczyszczalni o przepustowości 200 m³/d odprowadzone są wspólnie ze ściekami przemysłowymi. „Centrozłom” odprowadza swoje ścieki do kanalizacji miejskiej).

- **Obszary zagrożeń powodziowych – ochrona przeciwpowodziowa**

System przeciwpowodziowy na obszarze miasta i poza nim składa się z kilkudziesięciu kilometrów wałów odrzańskich, polderu Lipki – Oława oraz kilkunastu kilometrów wałów na rzece Oława.

Rzeka Odra na całej długości w obrębie obszaru Studium posiada wały przeciwpowodziowe. Również rzeka Oława swój górny odcinek posiada miejscami obwałowany. Gmina Miasto Oława jest zagrożona wylewami powodziowymi obydwu tych rzek. Wały chronią teren przed zalaniem przez wody przy wysokich stanach alarmowych. Przy stanach katastrofalnych wody mogą przekroczyć obwałowania. Zasięg zalewu katastrofalnego z roku 1997 dzięki wysiłkom mieszkańców został znacznie ograniczony w stosunku do potencjalnego zagrożenia (znaczące zagrożenie spowodowało zalanie wodami powodziowymi oczyszczalni ścieków).

Prawobrzeżną Oławę opasuje od północy wał przeciwpowodziowy chroniący obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, stanowi on jednocześnie południową granicę polderu Lipki, który ciągnie się od linii Lipki - Błota po Jelcz-Laskowice. Polder ma powierzchnię aż 30 km² i pojemność szacowaną na 30 mln m³. Północną krawędź polderu stanowi droga Jelcz-Laskowice – Janików – Bystrzyca. Zaodrzańskie miejscowości gminy tj. Stary Otok, Stary Górnik leżą już wewnątrz polderu i nie są chronione na wodę o prawdopodobieństwie wystąpienia Q=1%. Dno polderu w znacznej części stanowią podmokłe lasy grądowe, zwłaszcza wschodnią część, natomiast resztę stanowią łąki położone nad licznymi starorzeczami i lokalnymi ciekami. Polder przecinają dwie ważne drogi relacji Oława – Jelcz-Laskowice i Oława - Bierutów, które w trakcie pracy polderu są nieprzejezdne. Na skrzyżowaniach tych dróg z południowym wałem polderu wykonane są przejazdy zamykane na czas przejścia wód wielkich przez polder. W czasie wielkiej powodzi w lipcu 1997 r. wał spełnił swoje zadanie i prawobrzeżna część Oławy została ochroniona. Całkowicie zalane zostały miejscowości wewnątrz polderu: Stary Otok i Stary Górnik. Polder Lipki chroni więc całą Oławę i zapewnia bezpieczne przejście wody o prawdopodobieństwie wystąpienia Q1=1% na Odrze.

Innym systemem przeciwpowodziowym są wały na rzece Oławie. Rzeka posiada kilkanaście kilometrów obustronnego lub jednostronnego obwałowania. Na odcinku poniżej autostrady rzeka płynie swobodnie poprzez łąki i obszary lasów. Dopiero w pobliżu przysiółka miejscowości Jaczkowice (Czernia) rozpoczyna się odcinek wału lewostronnego. Odcinek ten chroni miejscowość Jaczkowice. Następny odcinek wału rozpoczyna się poniżej mostu na drodze Godzikowice – Jaczkowice. Jest to również wał lewostronny chroniący część Jaczkowic oraz kompleks pól pomiędzy Jaczkowicami, a Oławą. Następnie już na obszarze miasta Oława rozpoczyna się obustronne obwałowanie ciągnące się na całej długości rzeki w granicach miasta. Wały ciągną się wzdłuż rzeki nieprzerwanie aż do miejscowości Stanowice. Poniżej miejscowości dalej prawostronnym wałem chroniony jest rejon Siedlec. Obwałowanie prawostronne ciągnie się aż do Marcinkowic gdzie rzeka wpływa na obszar polderu Kotowice. System ten zapewnia bezpieczeństwo powodziowe mieszkańcom gminy do przepływów o prawdopodobieństwie wystąpienia Q=1%.

Stany w rzece Odrze przy wodostanie w granicach 750 cm grożą zalaniem całej doliny rzeki Odry i prawie całej doliny rzeki Oławy. Również w tym czasie mogą ulec zalaniu fragmenty terenu wysoczyzny przyległe do doliny.

Aktualna ocena ryzyka powodziowego, stanowiąca podstawę dla planowania zagospodarowania przestrzennego na terenach zagrożonych powodzią, została przedstawiona na mapach zagrożenia powodziowego (MZP) i mapach ryzyka powodziowego (MRP).

Zgodnie z informacjami zawartymi na mapach zagrożenia powodziowego podanymi do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie ich w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska (art. 171 ust. 5 ustawy Prawo Wodne) obszar studium znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj.:

- obszarów na których: prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszarów na których: prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszarów między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne.

Obszar studium znajduje się również w granicach:

- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. takich, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% lub jest wysokie i wynosi 10% oraz położonych między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy należy stosować wymogi wskazane w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony wód i ochrony przed powodzią. Na rysunku Studium zostały uwzględnione wszystkie w/w obszary.

W powyższym kontekście zagrożeń powodziowych, na uwagę zasługuje Plan zarządzania ryzykiem powodziowym (PZRP) dla obszaru dorzecza Odry, który został przyjęty Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26 października 2022 r. (Dz. U. 2022 poz. 2714) w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry.

Plany zarządzania ryzykiem powodziowym (PZRP) dla obszarów dorzeczy i regionów wodnych zostały opracowane zgodnie z zapisami Dyrektywy Powodziowej 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim oraz ustawy Prawo wodne, w celu zwiększenia bezpieczeństwa obywateli oraz ograniczenia negatywnych skutków powodzi. PZRP są dokumentami planistycznymi opisującymi aktualny stan ochrony przeciwpowodziowej oraz zawierającymi katalog działań mających na celu redukcję ryzyka powodziowego na terenach zagrożonych. Opracowanie planów zarządzania ryzykiem powodziowym i ich przeglądy przeprowadza się co 6 lat w sposób skoordynowany z przeglądami planów gospodarowania wodami na obszarze dorzecza. Plany zarządzania ryzykiem powodziowym są opracowywane na podstawie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, sporządzanych zgodnie z art. 6 Dyrektywy Powodziowej. Mapy stanowią element planu zarządzania ryzykiem powodziowym.

Zgodnie z obowiązującą aktualizacją Planu zarządzania ryzykiem powodziowym (aPZRP), w którym na podstawie przestrzennego rozkładu ryzyka powodziowego zidentyfikowano obszary charakteryzujące się najwyższym poziomem zintegrowanego ryzyka powodziowego, tzw. obszary problemowe (OP). Miasto Oława (wraz z gminami: Oława i Jelcz – Laskowice) jest położone na dwóch OP o nazwach „Odra/Oława-Jelcz-Laskowice” i „Odra-Wrocław” gdzie zidentyfikowano duże zagrożenie powodziowe głównie dla obszarów przemysłowych i zabudowań mieszkalnych w okolicy ujścia Kanału Młyńskiego, a także ryzyko związane z awarią obwałowań rzeki Odry na odcinku od Opola do Malczyc.

Należy jednak zauważyć, że w roku 2015 na terenie obszaru problemowego Oława – Jelcz - Laskowice ukończone zostały prace inwestycyjne, które mają istotny wpływ na redukcję ryzyka powodziowego. Należy tu wymienić inwestycje: Lipki – Oława – modernizacja obwałowań (gm. Oława i gm. Jelcz – Laskowice), modernizacja wału W-1 (OM) (gm. Jelcz-Laskowice), a także modernizacja lewobrzeżnego obwałowania Odry na odcinku Kotowice-Siedlce (gm. Święta Katarzyna i gm. Oława).

Pomimo tych działań kluczowe jest unikanie wzrostu zagospodarowania przestrzennego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz ograniczanie wrażliwości obiektów i społeczności na zagrożenie powodziowe.

- **Wody podziemne**

Na terenie miasta występują dwa poziomy hydrogeologiczne: poziom trzeciorzędowy i poziom czwartorzędowy. Poziom trzeciorzędowy reprezentowany jest przez przewarstwienia piaszczyste wśród warstw iłów. Przewarstwienia o największej miąższości i rokujące największe nadzieje na osiągnięcie stosunkowo dużych wydajności, występują na głębokości 50-80 m. Uzyskane wydajności wód podziemnych z tego poziomu są zmienne i wahają się w granicach 20-80 m³ /h. Poziom czwartorzędowy reprezentowany jest przez warstwy wodonośne śródglinowe izolowanych przewarstwień piaszczystych, występujących na różnych głębokościach: od kilku do kilkunastu metrów, o różnej miąższości, małym zasięgu i małej wydajności. Warstwy te nie stanowią poziomu perspektywicznego dla budowy ujęć wód podziemnych. Bardziej powszechne warstwy wodonośne to piaszczyste utwory rzeczne, występujące na obszarach dolinnych. Zasoby wód tego poziomu są znaczne, lecz wody te posiadają niekorzystne parametry chemiczne, a często i bakteriologiczne, wymagają kosztownych zabiegów uzdatniania.

Charakter występowania pierwszego poziomu wód gruntowych zależy od morfologii terenu, wzniesienia w m. n.p.m., odległości od głównych rzek tj. Odry i Oławy, przepuszczalności podłoża, głębokości występowania warstw trudno-przepuszczalnych i możliwości magazynowania wody.

W obrębie współczesnych dolin rzeki Odry i Oławy oraz terasy nadzalewowej, pierwszy poziom wody gruntowej tworzy generalnie zwierciadło swobodne w przepuszczalnych utworach piaszczystych na głębokości 0,5 m do 2-3 m, w zależności od morfologii, głębiej jedynie w rejonie Starego Miasta, gdzie teren jest podwyższony warstwą nasypów i na terasach wyżej wzniesionych. Wahania wody gruntowej w obrębie dolin są nieco większe niż na terenach poza dolinnych; miejscami, tam gdzie występują mady, zwierciadło wody gruntowej może być nieznacznie napięte. Badania chemiczne wód gruntowych wykonane w ramach sporządzonych dokumentacji geologiczno-inżynierskich wykazują, że w przewodzie wody posiadają charakter agresywny w stosunku do betonu. W obrębie wysoczyzny zbudowanej z utworów przepuszczalnych, woda gruntowa występuje na podobnej głębokości mimo, że teren jest nieco wyżej wzniesiony. Wynika to z faktu, że w podłożu pod piaskami występują gliny trudno przepuszczalne, a wody w tej sytuacji posiadają charakter wód podpartych. Wahania poziomu wody w obrębie wysoczyzny są mniejsze i zależą jedynie od intensywności alimentacji wodami opadowymi. W obrębie niewielkich płątów utworów trudno przepuszczalnych zbudowanych z glin morenowych od powierzchni, wody gruntowe nie tworzą jednolitego zwierciadła, lecz występują w postaci niewielkich sączeń, najczęściej okresowych, na różnych głębokościach i o różnej wydajności, sączenia są uzależnione jedynie od opadów atmosferycznych, ich intensywności, mogą się również pojawiać w okresie roztopów.

Teren opracowania położony jeszcze kilka lat temu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 321 – Subzbiornik Kąty Wrocławskie – Oława – Brzeg, obecnie nie podlega ograniczeniom ochronnym. GZWP nr 321 decyzją Komisji Dokumentacji Hydrologicznych Ministerstwa Środowiska z dnia 11.09.2001 r. został skreślony z listy obszarów wymagających ochrony wód podziemnych, ze względu na fakt, iż nie spełnia on kryteriów ilościowych i jakościowych przewidzianych dla takich struktur hydrogeologicznych.

W związku z tym postanowiono zachodni fragment zbiornika (rejon Kątów Wrocławskich) włączyć (wraz ze strukturą bogdaszowicką) do GZWP 319 "Prochowice - Środa", natomiast pozostałą część skreślić z wykazu GZWP. Natomiast Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina Odry” (wskazywany w niektórych źródłach) leży poza obszarem objętym Studium – na podstawie mapy Państwowej Służby Hydrogeologicznej (patrz:<http://epsh.pgi.gov.pl>).

- **Stan wód podziemnych, źródła zagrożeń**

Dość wysoki stopień urbanizacji miasta Oławy z udziałem przemysłu ciężkiego, może potencjalnie powodować degradację wód podziemnych pod względem jakościowym i zubożenie pod względem ilościowym. Na obszarze miasta Oława występuje niewiele przestrzennych, liniowych i punktowych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych. Najpoważniejsze zagrożenia stanowią ogniska punktowe i mało-powierzchniowe. Ich źródłem są m.in.: składowiska odpadów, zakłady przemysłowe (w tym głównie – przemysłu metalowego i chemicznego), oczyszczalnie ścieków, magazyny i stacje paliw, oraz miejsca zrzutu ścieków komunalnych i przemysłowych.

Występują one w różnych częściach miasta. Ich największe skupienie występuje w południowej części miasta. Oprócz zakładów przemysłowych potencjalnymi obiektami mogącymi wpływać negatywnie na jakość wód podziemnych są także:

- nagromadzenia odpadów komunalnych (prawidłowo zrekultywowane składowisko odpadów komunalnych przy drodze do Starego Górnika jest nadal potencjalnym ogniskiem skażenia środowiska gruntowo-wodnego – stąd konieczność prowadzenia monitoringu),
- oczyszczalnie ścieków.

Potencjalne zagrożenia dla wód mogą wystąpić również na obszarach zabudowanych nieskanalizowanych. W przypadku Oławy ok. 2% mieszkańców nie jest podłączonych do sieci kanalizacyjnej. Ogniskami zanieczyszczeń w tym przypadku są głównie nieszczelne szamba i doły kloaczne.

Do liniowych ognisk zanieczyszczeń na terenie miasta Oławy należą cieki powierzchniowe oraz drogowe i kolejowe linie komunikacyjne. Spośród nich znaczny udział w degradacji jakości wód podziemnych mają wody powierzchniowe wraz ze ściekami przemysłowymi i komunalnymi. Degradację jakości wód podziemnych powoduje również transport drogowy na drogach z nasilonym ruchem pojazdów. W sąsiedztwie dróg stwierdza się podwyższone zawartości Cl, Na, Ca, krzemianów, fosforanów oraz metali ciężkich. Poważne zagrożenie dla wód podziemnych stanowi też transport kolejowy. Źródłem zanieczyszczeń mogą być tu m.in.: wycieki ropy, produktów ropopochodnych i olejów, ładunki sypkie.

W przypadku miasta nie stwierdzono pogarszania się jakości wód podziemnych wynikającej z szeroko rozumianej działalności człowieka. Należy tutaj nadmienić, że wiele składników, które powodują pogarszanie jakości wód podziemnych mają charakter naturalny, powodując jednak zaliczanie wód do niższych klas. Dotyczy to przede wszystkim zawartości żelaza i manganu czy ogólnej mineralizacji. Właśnie jony żelaza i manganu najczęściej przekraczają dopuszczalne normy dla wód pitnych w przypadku wód ujmowanych na terenie Oławy z utworów trzeciorzędu. Na terenie miasta nie ma punktu monitoringu sieci krajowej i wojewódzkiej, nie można zatem odnieść się do tendencji jakościowych dotyczących tych wód. W raportach WIOŚ wody podziemne tego regionu zaliczane są do klasy Ia i Ib, czyli do wód wysokiej jakości.

• **Surowce naturalne, eksploatacja kopalin**

Na terenie Gminy Miasto Oława występuje złożo kruszywa naturalnego Siedlce – Północ, udokumentowane w 1997 r. Jest to złożo rozpoznane szczegółowo o powierzchni 1734 ha i zasobach bilansowych 1774 tys. ton, nr złoża 14347.

• **Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Na terenie Gminy Miasto Oława nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

• **Tereny i obszary górnicze**

Na terenie Gminy Miasto Oława nie występują tereny i obszary górnicze.

• **Szata roślinna, świat zwierzęcy**

Oprócz zieleni wysokiej (kompleksów leśnych) na terenie miasta występuje także zieleń przyuliczna, parkowa i cmentarna. Stan zieleni miejskiej jest często niezadowolający i wymaga nowych nasadzeń i prac pielęgnacyjnych.

Z przyrodniczego i kulturowego punktu widzenia stosunkowo dużą wartość posiadają parki i zieleńce zlokalizowane na terenie miasta, stanowiąc ważny element systemu powiązań przyrodniczych miasta z terenami pozamiejskimi oraz miejsce wykorzystywane do różnego rodzaju rekreacji. Na terenie parków występują cenne okazy drzew wytypowane do objęcia ochroną. Obecnie w Oławie znajdują się dwa stanowiska z pomnikami przyrody (grupa trzech dębów szypułkowych zlokalizowanych na terenach rekreacyjnych przy ul. 11 Listopada, dz. nr 4/3 AM-72, obręb Oława, oraz grupa 4 dębów szypułkowych zlokalizowanych przy ul. Nadbrzeżnej).

Istotną rolę dla systemu powiązań przyrodniczych w obrębie omawianego terenu, stanowią również cmentarze, ogrody działkowe i zieleń izolacyjna.

Szata roślinna, w tym szczególnie szata leśna odgrywa bardzo ważną rolę w prawidłowym funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego miasta i terenów z nim związanych (produkcja tlenu, wpływ na retencję, wpływ na warunki klimatyczne, ograniczenie erozji i innych niekorzystnych procesów).

Z przyrodniczej inwentaryzacji Gminy Miasto Oława wynika, że do najciekawszych obszarów pod względem ornitologicznym w gminie należą łąki na międzywalu rz. Odry od Oławy do granicy miasta oraz sama Odra. Występują tutaj: nurogęś, pustułka, świergotek łąkowy, świerszczak, strumieniówka, jarzębatka, stokosz, dziwoń.

Innym interesującym obszarem jest kompleks leśny między Oławą, a Bystrzycą Oławską. Gniazdują tu: bocian czarny, czarna kania, kania rdzawa, trzmielojad, jastrząb, kolucz, siniak, dzięcioł zielono-siwy i średni, muchówka białoszyja, kruk.

• **Stan i źródła zagrożeń fauny i flory**

Działalność przemysłowa oraz wysoki stopień urbanizacji omawianego terenu determinują w znacznym stopniu charakter świata roślinnego i zwierzęcego. Teren badań z uwagi na swoje położenie, sposób zagospodarowania i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich jest fragmentem ciągu ekologicznego pierwszego rzędu doliny rzeki Odry i fragmentem ciągu ekologicznego rzeki Oławy. W części południowej częściowo środkowej znajduje się ekosystem często określany jako ekosystem rolny.

Ciąg ekologiczny doliny Odry i Oławy to ekosystemy łąkowo - wodne i rolne ciągnące się wzdłuż doliny Odry, częściowo Oławy. Ciąg ekologiczny został częściowo zdegradowany przez procesy związane z rozwojem miasta. Degradacja terenu jest głównie wynikiem wprowadzania nowej zabudowy, infrastruktury komunikacyjnej, ruchu samochodowego, intensywnego użytkowania terenu. Największą barierą mogącą przerwać ciąg ekologiczny to szosy przecinające dolinę w poprzek. Elementem sztucznym dla ekosystemu są urządzenia regulujące przepływ wód przy wysokim stanie (wały przeciwpowodziowe, poldery.). Najmniejszy stopniem degradacji objęte są łąki, zbliżone do stanu naturalnego. Wody rzeki Odry i Oławy są zanieczyszczone w stopniu zmniejszającym procesy naturalnego samooczyszczania i możliwości zasilania miejscami wód gruntowych.

Znacząco negatywnie na stan środowiska wpływa zabudowa mieszkaniowa i przemysłowa. Negatywne oddziaływanie na środowisko polega na zniszczeniu pokrywy glebowej, często na zmianie warunków wodnych, jej zanieczyszczeniu i pogorszeniu higieny atmosfery, wzroście istniejącego poziomu hałasu.

Ekosystem rolny występuje w obrębie wysoczyzny morenowej płaskiej w części południowej i środkowej terenu. Ekosystem agrarny jest stosunkowo w małym stopniu zdegradowany.

Wynikiem powyższego położenia i użytkowania jest występowanie stosunkowo nieznacznego negatywnego oddziaływania czynników antropopresji. Barierę ekologiczną dla drobnej zwierzyny zwłaszcza wędrownej okresowo stanowią drogi, ulice i linia kolejowa, gdzie intensywność ruchu pojazdów jedynie w porze dziennej może mieć pewien wpływ na przemieszczanie się zwierząt. Życie biologiczne na terenie użytkowanym rolniczo jest nieznacznie zubożone i typowe dla terenów rolnych. Występują tutaj ptactwo oraz zwierzęta przystosowane do życia w warunkach pól uprawnych w pobliżu terenów zainwestowanych.

Inne zagrożenia dla świata roślinnego i zwierzęcego związane są przede wszystkim z:

- emisją zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza atmosferycznego,
- niewłaściwie prowadzonymi wycinkami drzew i krzewów, zmniejszającymi powierzchnię terenów zielonych,
- inwestycjami budowlanymi,
- wzmożonym ruchem turystycznym na terenach zielonych,
- wypalaniem traw i pożarami.

• **Walory krajobrazowe**

Na walory środowiskowe składają się poszczególne elementy przyrodnicze, w szczególności powierzchnia ziemi łącznie z glebą, kopaliny, wody, powietrze świat roślinny i zwierzęcy, a także krajobraz, zarówno w stanie naturalnym jak przekształconym w wyniku działalności człowieka.

Na walory krajobrazowe Gminy Miasto Oława oprócz elementów przyrodniczych w dość istotny sposób wpływają elementy zainwestowane, cenne obiekty kulturowe (zarówno pojedyncze obiekty architektoniczne, stanowiska archeologiczne, jak i zachowane układy przestrzenne). Największe nagromadzenie obiektów kulturowych występuje w centrum miasta. Ocena obiektów zabytkowych na obszarze opracowania pozwala na wyróżnienie wśród nich obiektów o znaczeniu:

- regionalnym – obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- lokalnym – obiekty umieszczone w gminnej ewidencji zabytków.

Znaczne nagromadzenie zabytkowych obiektów i elementów układu przestrzennego sięgających swą genezą średniowiecza, świadczy o nieustannym rozwoju struktur osadniczych tych ziem oraz silnych uwarunkowaniach geopolitycznych. Środowisko kulturowe jest istotnym uwarunkowaniem przy kształtowaniu kierunków dalszego przestrzennego rozwoju miasta, jednocześnie stanowi niezaprzeczalny walor w promocji atrakcyjności turystycznej Gminy Miasto Oława.

Z uwagi na charakter opracowania, walorom krajobrazowym w ich aspekcie przyrodniczym poświęcono znacznie więcej uwagi. Tak rozumiane walory krajobrazowe środowiska są to wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i powiązane z nimi elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka. Jakość tych walorów, głównie w aspekcie wizualnym, rozpatrywana jest najczęściej w kontekście wyrazistości (forma, kontrast, siła oddziaływania), nienaruszalności (porządek estetyczny, udział elementów szpecących) i jedności (dopasowanie elementów). W praktyce coraz częściej podnoszoną cechą określającą względną jakość krajobrazu jest jego unikatowość, rzadkość występowania (nie tylko w skali globalnej bądź regionalnej, ale również lokalnej), lokalizacja, niedostępność.

Przy tak określonych kryteriach jakości do walorów krajobrazowych w granicach miasta Oławy zaliczyć należy przede wszystkim ekosystem doliny Odry i Oławy, parki miejskie z okazałymi drzewami, ogrody działkowe.

Jakość wizualna tych elementów krajobrazu oceniana na podstawie współistnienia takich cech jak: wyrazistość, nienaruszalność, jedność, rzadkość występowania (nie tylko w skali globalnej czy regionalnej, ale również lokalnej), lokalizacja, niedostępność oraz bioróżnorodność jest w skali miasta zadowalająca. Środowisko przyrodnicze gminy miejskiej Oława charakteryzuje się dużymi walorami krajobrazowymi, ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Odry i Oławy.

Doliny tych rzek w obrębie miasta w połączeniu z bogatymi zasobami przyrody skupionymi na znajdującym się w jej zasięgu obszarem Natura 2000 – Grądy Odrzańskie (PLB020002) oraz na terenach sąsiednich gmin z rezerwacie przyrody „Zwierzyniec” oraz na Projektowanym Specjalnym Obszarze Ochrony siedlisk Natura 2000 - Grądy w Dolinie Odry (PLH020017), strukturą użytków rolnych oraz zabytkami kultury materialnej, decyduje o dużej atrakcyjności turystycznej terenu. Z tego względu, ww. tereny przeznaczone są w Studium do pełnienia funkcji przyrodniczo - krajobrazowych. Lasy składają się przede wszystkim z drzewostanów dębowo-grabowych, jednakże zachowały się małe płaty zadrzewień olszowo-wiązowych i wierzbowo-topolowych. Znajdują się tu liczne ciekły wodne, stare koryta rzeczne, pozostałości rozlewisk i stawów. Niestety teren ten jest silnie zmeliorowany. Na obszarze objętym ochroną znajdują się tereny szczególnie cenne pod względem ornitologicznym. Do najciekawszych należą łąki w międzywalu rzeki Odry od Oławy do granicy gminy. Występują tu takie gatunki, jak: nurogęś, pustułka, dziwoń, stokosz, jarzębatka, strumieniówka, świerszczak, świergotek łąkowy. W kompleksie leśnym między Oławą a Bystrzycą Oławską gniazdują m.in.: bocian czarny, bocian kania, kania rdzawa, kruk, trzmielojad, muchówka białoszyja, dzięcioły: zielono-siwy i średni, siniak, kolusz, jastrząb. Tereny rozlewisk rzecznych są miejscem żerowisk i odpoczynku ptactwa wędrownego. Fragmenty starorzeczy i pozostałości sztucznych wyrobisk, zarośnięte roślinnością szuwarową stanowią miejsca występowania drobnej zwierzyny i ptactwa. W pradolinie Odry, na północ od miasta występują wydmy porośnięte lasem /bór suchy/, stanowiące pozostałość z okresu lodowcowego. Malowniczy przebieg koryt Odry i Oławy tworzą atrakcyjne krajobrazy, oraz miejsce wykorzystywane przez mieszkańców Oławy jako tereny rekreacyjno-spacerowe.

• Warunki klimatyczne

Według klasyfikacji pluwiotermicznej A. Schmucka, teren miasta położony jest w regionie nadodrzańskim, uważanym za jeden z najcieplejszych w Polsce. Obejmuje on Nizinę Śląską, położoną między Brzegiem a Środą Śląską.

Podstawowe parametry meteorologiczne dla tego rejonu Oławy przedstawiają się następująco:

- średnia temperatura stycznia -1.5 °C
- średnia temperatura lipca 18.2 °C
- czas trwania zimy 60 dni
- czas trwania lata 98 dni
- liczba dni pogodnych 62
- liczba dni pochmurnych 110
- opad atmosferyczny 660 mm
- liczba dni z szatą śnieżną 54
- średnia prędkość wiatru 2.3 m/s
- przeważające kierunki wiatru N, W, SW

Cisze atmosferyczne wynoszą około 20%. Wiatry słabe o szybkości 1 - 2 m/s występują w 30% czasu rocznego. Dominują wiatry o składowej zachodniej z dość znacznym udziałem wiatrów południowych.

Warunki topoklimatyczne na terenie badań są nieznacznie zróżnicowane. Wynika to z położenia na dwóch jednostkach morfogenetycznych i wynikających z tego faktu różnicach topoklimatycznych. Dolina rzeki Odry z uwagi na jej wielkość, niskie położenie, hydrografię, poziom wód gruntowych jest miejscem gromadzenia się zimnych mas powietrza, okresowo stanowi również rynnę spływu zimnych mas powietrza wzdłuż biegu rzeki. W obrębie dolin występują również okresowo mało korzystne warunki do rozpraszania się zanieczyszczeń. Wymienione zjawiska z różnym nasileniem przebiegają w różnych porach roku i w różnych układach barycznych. Z zasady w obrębie dolin, okresowo - zwłaszcza jesienią, temperatura w okresie wieczornym jest niższa w stosunku do terenów poza dolinnych. W dolinach istnieją warunki do tworzenia się mgieł i zastoisk zimnego powietrza, oraz warunki do szybszego wzrostu wilgotności powietrza i tworzenia się rosy.

Tereny poza dolinne w zasadzie są wolne od tych zjawisk. Z uwagi na nieznaczne wzniesienie wysoczyzny nad poziom dna doliny, wymienione zjawiska mogą występować na wysoczyźnie, ale z mniejszą częstotliwością i o mniejszym rozmiarze.

W okresie letnim przy wysokim stanie słońca teren doliny i wysoczyzny jest jednakowo nasłoneczniony i przewietrzany. Dolina Oławy z uwagi na swoją morfologię częściej stanowi rynnę spływu zimnych mas powietrza.

• Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego

Na stan powietrza w Gminie Miasto Oława mają wpływ różnorodne źródła zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, które można podzielić na:

- punktowe – związane głównie z emisjami przemysłowymi, mają najszerszy zasięg oddziaływania,
- obszarowe – pochodzące z ciepłowni lokalnych oraz indywidualnych. Skupiska ciepłowni indywidualnych są źródłem tzw. emisji niskiej. Źródłem zanieczyszczeń obszarowych mogą być również składowiska odpadów (emisja metanu lub pylenie),
- liniowe – związane z transportem drogowym, kolejowym.

Stała stacja pomiarowa na terenie miasta (przy ul. Żołnierzy AK) prowadzi obecnie monitoring jakości powietrza w zakresie pomiarów stężeń następujących zanieczyszczeń: dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, pył zawieszony PM₁₀, ołów, arsen, kadm, nikiel oraz benzo(a)piren (BaP) jako wykładnik zanieczyszczenia powietrza wielopierścieniowymi węglowodorami aromatycznymi (WWA). Na podstawie pomiarów stałych w w/w stacji w 2017 r. stwierdzono przekroczenia wartości kryterialnych (kryterium ochrony zdrowia ludzi) dla PM₁₀ oraz WWA/BaP, natomiast na podstawie pomiarów w 2019 r. stwierdzono występowanie przekroczeń zarówno poziomu docelowego, jak i poziomu celu długoterminowego dla ozonu (dotyczy całego województwa dolnośląskiego) oraz przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu. Ocena jakości powietrza za 2019 r. dostępna jest na stronie WIOŚ: https://www.wroclaw.pios.gov.pl/pliki/powietrze/ocena_2019.pdf.

Na terenie Oławy występują obiekty niekorzystnie wpływające na czystość powietrza – emitujące pyły i gazy (dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i inne). Są to wszystkie kotłownie na paliwo stałe (w tym obiekty mieszkalne z ogrzewaniem piecowym), zakłady produkcyjne i usługowe. Do najważniejszych źródeł zanieczyszczeń przemysłowych/technologicznych w Oławie należą zakłady:

- "Ergis-Eurofilms,, S.A.
- Erg Pak Sp. z o.o.
- ZM „Silesia” S.A. Oddział Huta "Oława"
- ZNTK Oława
- Centrozłom Wrocław, Oddział w Oławie
- Electrolux Poland Sp. z o.o. Warszawa, oddział w Oławie
- DS Smith
- PP ZAKPOL
- Polskie Młyny S.A.
- Autoliv-Poland
- Jack-Pol Sp. z o.o.

Wszystkie zakłady posiadają uregulowany stan formalno-prawny w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza. Z raportów Wojewódzkiej Inspekcji Ochrony Środowiska wynika, że na przełomie ostatnich kilku lat nie występowały przekroczenia dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń do powietrza w firmach i zakładach, w których dokonywano kontroli przestrzegania wymagań środowiskowych. Oznacza to, że dopuszczalne normy mierzonych wskaźników zanieczyszczeń powietrza na terenie miasta Oławy z tych źródeł nie są przekraczane.

W wyżej wymienionych zakładach uwalniane są zarówno emisje o charakterze związanym z energetycznym wykorzystaniem paliw (na potrzeby procesów technologicznych oraz dla centralnego ogrzewania obiektów i ciepłej wody użytkowej na cele socjalne) oraz typowe emisje technologiczne z linii i procesów produkcyjnych, w czasie których następuje uwalnianie do otoczenia substancji gazowych lub pyłów.

Do dużych źródeł o charakterze energetycznym zalicza się z kolei grupa obiektów należąca m.in. do Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej, która zajmuje się wytwarzaniem, przesyłaniem i dystrybucją ciepła na potrzeby znacznej części miasta. Obiektami tymi są:

- Ciepłownia Rejonowa przy ul. Nowy Otok 1 o mocy zainstalowanej kotłów w wysokości 24,36 MW, w tym 2 kotłów opalanych węglem oraz 1 kotła opalanego olejem opałowym.
- Kotłownia Spółdzielni Mieszkaniowej Odra przy ul. Rybackiej 6a o mocy zainstalowanej w wysokości – 22,5 MW.

Szczególną grupę pozwoleń z zakresu ochrony środowiska stanowią pozwolenia zintegrowane (IPPC). Ich posiadania wymaga prowadzenie instalacji, której funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości. Objęcie w/w instalacji pozwoleniami zintegrowanymi powoduje, że znajdują się one pod znacznie większym dozorem służb ochrony środowiska. Muszą także raz na pięć lat przeprowadzać przeglądy i aktualizacje posiadanych decyzji i na bieżąco, sukcesywnie poprawiać wszelkie niedoskonałe jeszcze parametry pracy całej instalacji, zmierzając do stosowania w swojej działalności najlepsze dostępne techniki, które dla każdej z branż opracowane zostały w skali Unii Europejskiej. Na terenie miasta Oława tym szczególnym pozwoleniem – stanowiącym niejako zezwolenie na działalność na europejskim rynku gospodarczym - zakładów powodujących różnego typu emisje do środowiska, objęte zostały następujące podmioty (ustalone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska we Wrocławiu, które podlegają obowiązkowi uzyskania pozwolenia zintegrowanego, w podziale na branże, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości – według stanu na dzień 31.03.2021r.:

1. ELECTROLUX Poland Sp. z o.o. ul. Kolejowa 5/7 Warszawa Oddział w Oławie ul. Ofiar Katynia 5, 55-200 Oława
2. Zakłady Metalurgiczne SILESIA S.A. – Grupa IMPEXMETAL ul. Konduktorska 8, 40-155 Katowice Oddział Huta Oława przy ul. Sikorskiego 7, 55-200 Oława - instalacja do produkcji tlenków ołowiu oraz tlenku cynku,

3. Zakłady Metalurgiczne SILESIA S.A. – Grupa IMPEXMETAL ul. Konduktorska 8, 40-155 Katowice Oddział Huta Oława przy ul. Sikorskiego 7 55-200 Oława - instalacja do Produkcji Tlenku Kadmu,
4. Zakłady Metalurgiczne SILESIA S.A. – Grupa IMPEXMETAL ul. Konduktorska 8, 40-155 Katowice Oddział Huta Oława przy ul. Sikorskiego 7, 55-200 Oława Instalacja do produkcji bieli cynkowej,
5. Instalacja do produkcji papieru w Oławie - Producent Wyrobów Papierniczych "Jack-Pol" Sp. z o.o., 55-200 Oława, ul. Portowa 1b.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2013r, poz. 1479), zakład ZM SILESIA SA Oddział Huta Oława w Oławie został zakwalifikowany do kategorii zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR). Zgodnie z informacją na temat środków bezpieczeństwa i sposobu postępowania w przypadku wystąpienia poważnych awarii na terenie zakładu zmagazynowane są niebezpieczne substancje chemiczne R 50/53 - działające bardzo toksycznie na organizmy wodne, które mogą wywoływać długo utrzymujące się zmiany w środowisku wodnym. Wszelkie informacje dotyczące bezpieczeństwa oraz zasad postępowania w przypadku wystąpienia awarii przemysłowej w ZM SILESIA SA Oddział Huta Oława w Oławie, uzyskać można w Biurze Zarządu zakładu w Oławie ul. Gen Wł. Sikorskiego 2 oraz na stronie internetowej zakładu: http://hutaolawa.pl/pl/pages/o_nas/jakosc_i_srodkowisko/zasady_bezpieczenstwa/informacja_na_temat_srodkow_niebezpiecznych.html.

Wyniki badań obrazujące sytuację w zakresie średniomiesięcznych stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego wskazują jednoznacznie, że bardzo duży udział w pogarszaniu się stanu jakości powietrza atmosferycznego na terenie miasta mają źródła energetycznego spalania paliw (ciepłownie, kotłownie indywidualne i lokalne). Największe wartości wszystkich badanych wskaźników osiągnęte są bowiem w miesiącach zimowych głównie w styczniu, lutym i marcu, w nieco mniejszej skali w grudniu. Sytuacja taka wskazuje także, iż technologiczne źródła emisji przemysłowych (pracujące przez cały rok) nie są na terenie miasta dominujące. Emisje w miesiącach ciepłych spadają bowiem nawet 3-krotnie, a zauważyć należy, że wówczas okresowo pracują także kotłownie dostarczające ciepłą wodę użytkową.

Dla pełnego obrazu stanu zanieczyszczenia, szczególnie w okresie zimowym niezbędne jest więc uwzględnienie obciążenia lokalnego środowiska emisjami z palenisk domowych (tzw. „niska emisja”). Na terenie miasta Oława zinwentaryzowano źródła powierzchniowe, za które uznano zwarte skupiska budynków o zbliżonej kubaturze (poza obszarem centrum miasta i rejonem osiedli zabudowanych blokowiskami lub innymi budynkami zbiorowego zamieszkania zasilanymi z ciepłowni miejskiej lub kotłowni osiedlowych), lecz o różnym zapotrzebowaniu na ciepło. Obiekty znajdujące się na terenie miasta różnią się wiekiem, technologią wykonania, przeznaczeniem i wynikającą z powyższych parametrów energochłonnością. Najwięcej tego typu zabudowy występuje na osiedlach domków jednorodzinnych i w strefach pogranicza miasta, gdzie również dawniej występowała głównie zabudowa niska (np. osiedla Nowy Górnik, Nowy Otok, Zwierzyniec). W przeważającej mierze głównym nośnikiem energii w tych źródłach jest gaz, ale ze względów ekonomicznych lub technicznych (brak dostępu do sieci) często także węgiel kamienny, koks i miał. Wielkość emisji z budynków prywatnych z paleniskami jest trudna do oszacowania.

W celu wyeliminowania bądź znacznego ograniczenia emisji niskiej i poprawy jakości powietrza na terenie województwa – Sejmik województwa dolnośląskiego w dniu 30 listopada 2017 r. przyjął Uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (tzw. uchwała antysmogowa), która obowiązuje od dnia 23 grudnia 2017 roku i zawiera odrębne zapisy dla trzech różnych obszarów w województwie. Celem uchwały było wyeliminowanie stosowania w sektorze komunalno-bytowym najgorszej jakości paliw stałych (mułów węglowych, flotokoncentratów i węgla brunatnego), z uwagi na wysoką zawartość w nich popiołu i siarki oraz niską kaloryczność. Spalanie tego typu paliw wiąże się z wysoką emisją zanieczyszczeń, w tym pyłów oraz metali ciężkich do powietrza.

Na terenie Gminy Miasto Oława obowiązują zapisy uchwały antysmogowej dla województwa dolnośląskiego z wyłączeniem gminy Wrocław i uzdrowisk. Uchwała antysmogowa ma rangę prawa miejscowego - obowiązuje wszystkich mieszkańców i podmioty gospodarcze, także właściciele budynków wielorodzinnych, spółdzielnie i wspólnoty, jeśli posiadają w użytkowaniu instalacje na paliwo stałe o mocy

poniżej 1 MW (megawat). Uchwała dotyczy tylko paliw stałych oraz urządzeń do ich spalania – zatem nie reguluje kwestii ogrzewania centralnego, elektrycznego, gazowego czy OZE.

Jednym z podstawowych czynników środowiskotwórczych, związanych z komunikacją, jest zanieczyszczenie powietrza występujące w sąsiedztwie dróg. Pojazdy samochodowe poruszające się po drogach, emitują do atmosfery duże ilości różnorodnych substancji toksycznych, powstających w wyniku spalania paliwa napędowego, a także na skutek wzajemnego oddziaływania opon i nawierzchni dróg oraz zużywania się niektórych elementów pojazdu (powstają wtedy zanieczyszczenia w postaci pyłów gumowych, azbestowych, kamiennych oraz rdzy, sadzy itp.).

Oława jest miastem, w którym oprócz gęstej sieci dróg gminnych i powiatowych przecinają dwie ważne trasy komunikacyjne o znaczeniu krajowym (relacji Wrocław - Opole) i wojewódzkim (relacji Strzelin (A-4) – Oława). Emisje ze spalania paliw w pojazdach dotyczą najczęściej tlenków azotu i tlenku węgla, zaś dodatkowym zanieczyszczeniem powstającym w czasie ich przejazdu jest pył.

Biorąc pod uwagę bardzo duże natężenie ruchu na najważniejszych trasach w mieście dosyć wyraziste stają się analizy całodobowej emisji zanieczyszczeń odczytywane na stałej stacji pomiarowej zlokalizowanej przy ul. Żołnierzy Armii Krajowej 9. Obserwacja za pomocą sieci internetowej dobowych zmian wielkości poszczególnych zanieczyszczeń uwidacznia ich okresowe wzrosty (godziny poranne 6-9 i popołudniowe 13-17) oraz istotne obniżenia (godziny wieczorne 20-22), które nawet w okresie zimy mogą wskazywać na pochodzenie znacznej części emisji ze szlaków komunikacyjnych.

- **Hałas, wibracje, pole elektromagnetyczne**

- **Hałas, wibracje**

Hałas komunikacyjny jest podstawowym czynnikiem wpływającym na klimat akustyczny miasta. Główne źródła hałasu na omawianym terenie są związane z komunikacją drogową, w tym głównie z ruchem tranzytowym i kolejową a ponadto z emisją ze źródeł przemysłowych. Najwyższe wartości hałasu towarzyszą drodze krajowej nr 94 Wrocław - Opole, prowadzącej przez centrum miasta. Poza układem komunikacyjnym, źródłem hałasu są również zakłady przemysłowe. Do najbardziej uciążliwych pod tym względem zakładów należą: Centrozłom, Huta "Oława", ZNTK, warsztaty mechaniczne, blacharskie i stolarskie.

Zgodnie z „Programem Państwowego Monitoringu Środowiska województwa dolnośląskiego na lata 2016-2020” w latach 2017-2018 zostały objęte badaniami wybrane miejscowości w województwie dolnośląskim, w tym miasto Oława. Badania dotyczyły klimatu akustycznego wokół dróg krajowych i wojewódzkich oraz ulic w obszarach zabudowanych. Oceny stanu akustycznego dokonano na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na podstawie ww. badań w mieście Oława stwierdzono w poszczególnych punktach pomiarowych:

- ul. Chrobrego 77 – przekroczenie wartości dopuszczalnej LAeq [dB] dla pory nocnej – wartość 60,5 dB, przy natężeniu ruchu poj. osobowych [poj/h] – 696 dzień /141 noc, poj. ciężarowych [poj/h] – 56 dzień/13/noc,
- ul. Kutrowskiego 1 - przekroczenie wartości dopuszczalnej LAeq [dB] dla pory dziennej oraz nocnej – wartość 68,0 dB/dzień oraz 62,8 dB/noc, przy natężeniu ruchu poj. osobowych [poj/h] – 1094 dzień /213 noc, poj. ciężarowych [poj/h] – 98 dzień/8 noc,
- ul. Wiejska 46 – brak przekroczeń wartości dopuszczalnych, przy natężeniu ruchu poj. osobowych [poj/h] – 896 dzień /68 noc, poj. ciężarowych [poj/h] – 36 dzień/5 noc,
- ul. 1 maja - przekroczenie wartości dopuszczalnej LAeq [dB] dla pory dziennej oraz nocnej – wartość 67,7 dB/dzień oraz 64,0 dB/noc, przy natężeniu ruchu poj. osobowych [poj/h] – 1129 dzień /206 noc, poj. ciężarowych [poj/h] – 147 dzień/21 noc,
- ul. 3 maja - przekroczenie wartości dopuszczalnej LAeq [dB] dla pory dziennej oraz nocnej – wartość 65,6 dB/dzień oraz 63,0 dB/noc, przy natężeniu ruchu poj. osobowych [poj/h] – 819 dzień /148 noc, poj. ciężarowych [poj/h] – 33 dzień/7 noc,
- ul. 11 listopada 7-11 - przekroczenie wartości dopuszczalnej LAeq [dB] dla pory dziennej oraz nocnej – wartość 66,2 dB/dzień oraz 61,5 dB/noc, przy natężeniu ruchu poj. osobowych [poj/h] – 663 dzień /155 noc, poj. ciężarowych [poj/h] – 60 dzień/22 noc.

Źródła przemysłowe, na terenie miasta powodują uciążliwości lokalne i nie stwierdzono przekroczeń wartości progowych. Wydaje się, że przy uwarunkowaniach gospodarczych i przestrzennych występujących na obszarze miasta Oławy hałas, który może osiągać nadmierny poziom emitować będą:

- urządzenia mechaniczne zlokalizowane w największych zakładach produkcyjnych (silniki, dmuchawy, pompy, turbiny, taśmociągi, upusty pary, chłodnie kominowe),
- wentylatory różnego typu stosowane w wentylacji pomieszczeń (hale magazynowe, lokale usługowe),
- urządzenia techniczne o dużych poziomach dźwięku (np. piły tarczowe tzw. traki, młoty kowalskie, szlifierki),
- pojazdy kołowe i sprzęt transportowy,
- grający sprzęt audio,
- urządzenia stosowane powszechnie w usługach gastronomicznych i handlowych posiadające elementy wirujące, drgające lub powodujące ruch powietrza (najczęściej wentylatory i dmuchawy, czasem silniki agregatów).

W ostatnich latach, wobec gwałtownego rozwoju transportu samochodowego, nasiliła się uciążliwość tego źródła hałasu, przy jednoczesnym spadku uciążliwości pochodzącej od transportu kolejowego. Aktualnie najbardziej skomplikowana sytuacja dla większości tranzytowych miejscowości dotyczy obszarów propagacji dźwięku z terenów komunikacyjnych, głównie dróg krajowych, wojewódzkich oraz powiatowych.

Eksploatacja dróg i linii kolejowych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, ponadto zarządzający drogą czy linią kolejową zaliczonymi do obiektów, których eksploatacja może powodować negatywne oddziaływanie akustyczne na znacznych obszarach, sporządza co 5 lat mapę akustyczną terenu, na którym eksploatacja obiektu może powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dla obszarów na których doszło do przekroczeń norm akustycznych określonych w przepisach prawnych – sporządza się Program ochrony środowiska przed hałasem, w którym przedstawia się konieczne działania naprawcze dla dostosowania poziomu hałasu do obowiązującego poziomu dopuszczalnego. Poniższe informacje zestawiono na podstawie Programu Ochrony Środowiska Przed Hałasem dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2013 – 2017, Analizy klimatu akustycznego dróg wojewódzkich – wykonanie map akustycznych dla dróg wojewódzkich województwa dolnośląskiego – lipiec 2017 oraz Mapy akustycznej dróg krajowych na terenie województwa dolnośląskiego (zadanie 4) – styczeń 2018. Granice terenów objętych mapą akustyczną, w związku z eksploatacją dróg i linii kolejowych określa się liniami rozgraniczającymi, pokrywającymi się z izoliniami odpowiadającymi wartościom długookresowego średniego poziomu dźwięku A, wyrażonego w decybelach (dB):

- wyznaczonego w ciągu wszystkich dob w roku — LDWN = 55;
- wyznaczonego w ciągu wszystkich pór nocy w roku — LN = 50.

Dopuszczalny poziom hałasu określa się w stosunku do terenów i obiektów o różnym przeznaczeniu (obiekty szczególnej ochrony przed hałasem, np. szpitale, przedszkola, uzdrowiska i tereny pozostałe wymagające ochrony przed hałasem, np. zabudowa mieszkaniowa).

Na podstawie danych pozyskanych z map akustycznych na terenie Gminy Miasto Oława zidentyfikowano obszary podlegające ochronie akustycznej, w obrębie których zarejestrowano przekroczenia obowiązujących wartości dopuszczalnych dla hałasu drogowego (wskaźniki LN i LDWN dla dróg krajowych i autostrad, dróg wojewódzkich oraz linii kolejowych). Dla obszarów tych Program Ochrony Środowiska Przed Hałasem dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2013 – 2017 zdefiniował określone działania mające na celu dostosowanie hałasu do poziomów dopuszczalnych.

Tab. 5 Program Ochrony Środowiska przed hałasem dla Województwa Dolnośląskiego: część B – Drogi Wojewódzkie – miasto Oława

L. p.	Plansza/Ulica	Poziomy dopuszczalne (dzień/noc) [dB]	Przekroczenia LDWN	Przekroczenia LN
1.	396_1 – 1 Oława ul. Nowy Otok DW396	68/59 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 64/59 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Obszar przekroczenia obejmuje zabudowę znajdującą się przy ulicy.	Obszar przekroczenia obejmuje zabudowę znajdującą się przy ulicy. Przekroczenia osiągają wartości > 5 dB

2.	396_1 – 2 Oława ul. Wiejska DW396	68/59 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Brak przekroczeń	Obszar przekroczenia sięga do pierwszej linii zabudowy i opiera się na najbliższych od ulicy elewacjach.
3.	396_2 – 1 Oława ul. 3 Maja DW396	68/59 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Brak przekroczeń	Obszar przekroczenia sięga do pierwszej linii zabudowy i opiera się na najbliższych od ulicy elewacjach. Przekroczenia osiągają wartości > 5 dB
4.	396_2 – 2 Oława ul. Oleśnicka DW396	68/59 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Brak przekroczeń	Obszar przekroczenia sięga do pierwszej linii zabudowy i opiera się na najbliższych od ulicy elewacjach. Przekroczenia osiągają wartości > 5 dB

W 2017 r. została wykonana Analiza klimatu akustycznego dróg wojewódzkich – wykonanie map akustycznych dla dróg wojewódzkich województwa dolnośląskiego. Jest to mapa hałasu emitowanego do środowiska przez analizowane źródła hałasu, dająca możliwość całościowej oceny stopnia zagrożenia hałasem na badanym terenie, możliwość stwierdzenia przyczyn tego stanu oraz możliwość realizacji ogólnych prognoz zmian hałasu.

Na podstawie porównania szacunkowej liczby lokali mieszkalnych oraz osób zamieszkujących te lokale, narażonych na hałas pochodzący od analizowanych odcinków drogi wojewódzkiej nr 396, określany wskaźnikiem LDWN w stosunku do roku 2011 – nie zanotowano różnicy liczby osób narażonych na hałas.

Tab. 6 Program Ochrony Środowiska przed hałasem dla Województwa Dolnośląskiego: część A – Drogi Krajowe i autostrady – miasto Oława

L.p.	Plansza/Ulica	Poziomy dopuszczalne (dzień/noc) [dB]	Przekroczenia LDWN	Przekroczenia LN
1.	94_101 – 2 Oława ul. Księdza Prażata F.Kutrowskiego	64/59 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 68/59 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Obszar przekroczenia sięga pierwszej linii zabudowy. Przekroczenia wynoszą głównie od 1 – 5 dB oraz od 5 do 10 dB ale opierają się na elewacjach od strony ulicy. W najbliższej odległości od drogi przekroczenia wynoszą >10 dB ale nie sięgają do pierwszej linii zabudowy.	Obszar przekroczenia sięga pierwszej linii zabudowy. Przekroczenia wynoszą głównie od 1 do 5 dB oraz od 5 do 10 dB ale opierają się na elewacjach od strony ulicy.
2.	94_101 – 1 Oława ul. Księdza Prażata F.Kutrowskiego	64/59 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 68/59 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Obszar przekroczenia sięga pierwszej i drugiej linii zabudowy. Przekroczenia wynoszą głównie od 1 – 5 dB oraz od 5 do 10 dB. W obszarze przekroczeń znajduje się budynek szkolny	Obszar przekroczenia sięga pierwszej linii zabudowy. Przekroczenia wynoszą głównie od 1 do 5 dB oraz od 5 do 10 dB. Dla jednego budynku przekroczenia wynoszą >10dB.
3.	94_102 – 2 Oława ul. 11 listopada	64/59 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 68/59 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Obszar przekroczenia sięga pierwszej i drugiej linii zabudowy. Przekroczenia wynoszą głównie od 1 – 5 dB oraz od 5 do 10 dB. W obszarze przekroczeń znajdują się budynki szkolne i szpitalne	Obszar przekroczenia sięga pierwszej i drugiej linii zabudowy. Przekroczenia wynoszą głównie od 1 do 5 dB oraz od 5 do 10 dB. W obszarze przekroczeń znajdują się budynki szkolne i szpitalne

4.	94_102 – 3 Oława ul. 1 Maja	64/59 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 68/59 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Obszar przekroczenia sięga pierwszej linii zabudowy. Przekroczenia wynoszą głównie od 1 – 5 dB oraz od 5 do 10 dB ale opierają na elewacjach od strony ulicy.	Obszar przekroczenia sięga pierwszej linii zabudowy. Przekroczenia wynoszą głównie od 1 do 5 dB oraz od 5 do 10 dB ale opierają się na elewacjach od strony ulicy. W najbliższej odległości od drogi przekroczenia wynoszą >10dB ale nie sięgają do pierwszej linii zabudowy.
----	--------------------------------	--	---	---

W 2018 r. została sporządzona Mapa akustyczna dróg krajowych na terenie województwa dolnośląskiego (zadanie 4), której celem było opracowanie tzw. map wrażliwości hałasowej, map terenów zagrożonych hałasem oraz map liczby osób eksponowanych na hałas. Opracowanie jest dostępne pod adresem: <https://bip.dolnyslask.pl/a.115036.program-ochrony-srodowiska-przed-halaszem-dla-terenow-pozaa-glomeracjami-polozonych-wzdruz-drog-wojew.html>

• Pola elektromagnetyczne

Instalacje i urządzenia emitujące pola elektromagnetyczne to stacje elektroenergetyczne lub napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu znamionowym nie niższym niż 110 kV oraz instalacje: radiokomunikacyjne, radionawigacyjne lub radiolokacyjne (np. stacje bazowe telefonii komórkowej) emitujące pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15 W oraz emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30 kHz do 300 GHz.

Na terenie miasta Oława występują następujące urządzenia emitujące pola elektromagnetyczne:

- stacje radiowe,
- elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia,
- stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej,

Ochrona przed polami elektromagnetycznymi zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu środowiska poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszanie poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane.

Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie mogą być wzniesione na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego.

Na terenie miasta nie prowadzono badań poziomu pól elektromagnetycznych oraz dotyczących oddziaływania promieniowania na środowisko, a w szczególności na zdrowie mieszkańców.

• Poważne awarie i inne zagrożenia środowiska

Na terenie objętym Studium znajduje się zakład ZM SILESIA S.A. Oddział Huta Oława w Oławie, 55-200 Oława, ul. gen. Wł. Sikorskiego 2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakład ZM SILESIA SA Oddział Huta Oława w Oławie został zakwalifikowany do kategorii zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR). Dla obiektów zaliczonych do ww. kategorii należy stosować przepisy Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w odniesieniu do lokalizowania w bezpiecznej odległości budynków, obszarów, dróg i linii kolejowych o których mowa w ww. ustawie.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu oddziaływania linii kolejowej nr 132, kategorii magistralnej, zelektryfikowanej, dwutorowej, państwowego znaczenia. Linią nr 132 (międzynarodowy kolejowy korytarz transportowy E30) przewożone są materiały chemiczne, w tym wybuchowe i łatwopalne. Zarówno parametry techniczne linii nr 132 jak i potencjalne zagrożenia wynikające z przewożonych ładunków, wymagają odpowiednich zabezpieczeń dla mieszkańców oraz obiektów budowlanych (przed hałasem, drganiem, wibracjami, ewentualnym skażeniem w wyniku awarii lub katastrofy kolejowej i innymi zagrożeniami związanymi z lokalizacją linii kolejowej o takiej klasie). Zabezpieczenia te dotyczą sytuowania obiektów budowlanych i innych obiektów infrastrukturalnych w odpowiedniej odległości od linii kolejowej,

właściwych parametrów technicznych tych obiektów oraz zakazów i nakazów związanych z terenami bezpośrednio graniczącymi z linią kolejową.

Poza wymienionymi elementami zagrożenia środowiska naturalnego wywołanego czynnikami związanymi z działalnością człowieka zagrożenie stanowią elementy towarzyszące rozwojowi przestrzennemu i urbanizacji miasta, w tym gazociągi wysokiego ciśnienia w przypadku wystąpienia awarii. Na rysunku studium oznaczone zostały przebiegi w/w sieci wraz ze strefami kontrolowanymi, w granicach których ogranicza się zainwestowanie. Do elementów stanowiących potencjalne zagrożenie należą też: Główny Punkt Zasilania i oczyszczalnia ścieków.

- **Zagrożenia zewnętrzne**

Główne źródła zanieczyszczeń leżą daleko poza obszarem gminy i związane są głównie z przemysłem Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego, ale i odzwierciedlają ogólny stan środowiska wodnego w tej części kraju. Na obszarze gminy nie ma tak dużych źródeł zanieczyszczeń, które mogłyby wpływać na jakość wód poniżej granicy gminy.

- **Zagrożenia lokalne**

- **Bariery ekologiczne**

Pojęcie to obejmuje szereg elementów fizycznych i środowiskowych, które ograniczają możliwości przemieszczania się osobników, populacji i biocenoz i mogą stanowić zagrożenie dla organizmów żywych. Na terenie objętym Studium do takich elementów można zaliczyć:

- Drogi, linie kolejowe - stanowią zagrożenie dla lokalnych cennych siedlisk, poprzez zwiększony ruch samochodowy i kolejowy, hałas i penetrację turystyczną.

Negatywne zmiany mogą dotyczyć, rozbudowy infrastruktury drogowej, zanieczyszczenia wód mniejszych cieków wodnych, zasypywania drobnych zbiorników wodnych, dewastacji naturalnych zespołów leśnych, erozji gleby itp.

- Elementy infrastruktury technicznej - lokalizacja lin, przewodów i słupów stanowi barierę istotnie utrudniającą życie ptaków i ssaków wędrownych.

- **Mieszkalnictwo**

Zagrożenia dla środowiska związane z rozwojem bazy mieszkaniowej w mieście są spowodowane zwiększeniem zapotrzebowania na energię ciepłą, a co za tym idzie zwiększeniem emisji zanieczyszczeń do atmosfery (kotłownie i paleniska na paliwo stałe) oraz zwiększonym zapotrzebowaniem na wodę, której nadmierne zużycie powoduje zwiększanie się ilości ścieków. Wzrost ilości mieszkańców pociąga za sobą również wzrost ilości odpadów, w tym tworzyw sztucznych. Zagrożenie mogą stanowić dzikie, nielegalne wysypiska śmieci, szczególnie niebezpieczne w przypadku składowania odpadów zawierających związki organiczne, metale ciężkie, amoniak i inne.

- **Zakłady produkcyjno-usługowe**

Oprócz wymienionych w rozdziale p.t. Zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, zakładów emitujących zanieczyszczenia do powietrza, zagrożenie mogą stanowić małe zakłady usługowo-rzemieślnicze zlokalizowane w zabudowie mieszkaniowej (np.: lakiernictwo, blacharstwo, mechanika pojazdowa itp.).

Na terenie miasta występują trzy podmioty prowadzące łącznie 5 instalacji, posiadające pozwolenia zintegrowane IPCC (Electrolux, Silesia i "Jack-Pol" Sp. z o.o.). Ich posiadania wymaga prowadzenie instalacji, której funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości.

2.4. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH

Gmina Miasto Oława jest położona w dolinie dwóch dużych rzek, co stwarza zróżnicowane warunki środowiska przyrodniczego, bogate pod względem liczebności przedstawicieli flory i fauny. Zachowane naturalne fragmenty środowiska przyrodniczego, charakterystyczne dla dolin rzecznych, znajdujące się fragmentarycznie w granicach miasta lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zostały objęte szczególną ochroną. Poniżej omówiono zarówno obszary znajdujące się w granicach objętym opracowaniem (fragmentarycznie), jak również znajdujące się w jego bezpośrednim otoczeniu.

• **Obszary chronione**

- **Rezerwat „Zwierzyniec”** - utworzony w 1958 r. (1. Zarz. MLiPD z dnia 16.01.1958 r. - MP Nr 10 poz. 63, 2. Zarz. MLiPD z dnia 25.08.1964 r. - MP Nr 65 poz. 307), 3. Zarz. RDOŚ we Wro. Nr 14 z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Zwierzyniec” - Dz. Urz. Woj. Dol. z dnia 7 lutego 2011 r. Nr 28 poz. 358).

Rezerwat znajduje się tuż za wschodnią granicą administracyjną miasta. W granicach obszaru znajduje się 8,55 ha lasu, na terenie zarośniętego starorzecza, o charakterystycznym zbiorowisku lasu dębowo-grabowego.

Zbiorowisko to jest mocno zdegradowane. W skład drzewostanu wchodzi: lipa drobnolistna, dąb szypułkowy, klon polny, grab zwyczajny, wiąz oraz świerk. Wśród krzewów występują: leszczyna, czeremcha, tarnina, głogi, wśród roślin zielnych: gwiazdnica wielkokwiatowa, wiechlina gajowa, pokrzywa, kupówka pospolita. Rezerwat utworzony został w celu zachowania lasu o charakterze naturalnym z udziałem dębu oraz domieszką innych gatunków liściastych porastających teren zalewiskowy Odry. Na terenie rezerwatu występują chronione gatunki roślin: konwalia majowa, śnieżyczka przebiśnieg, kopytnik pospolity, kruszyna pospolita, kalina koralowa. Występował tu również storczyk - gnieźnik leśny, lecz ostatnio nie znaleziono jego stanowisk.

W rezerwacie swoje stanowisko ma największy z polskich chrząszczy kozioróg dębosz, należący do rodziny kózkowatych. Jego występowanie związane jest z obecnością starych, ponad stuletnich dębów dobrze nasłonecznionych. Bezpośrednie sąsiedztwo miasta negatywnie odbija się na stanie rezerwatu, widoczne są objawy wandalizmu i negatywne skutki ruchu turystycznego. Występują również objawy schnięcia konarów, co może być spowodowane zmianami poziomu wód gruntowych, jak i zanieczyszczeniem środowiska.

- **Natura 2000 Grądy Odrzańskie (PLB 020002)** – obszar ten wyznaczony został rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313), a następnie zmieniony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275).

Obszar specjalnej ochrony ptaków Grądy Odrzańskie leży w regionie biogeograficznym kontynentalnym w Środkowej Europie. Zlokalizowany jest głównie na terenach leśnych i użytkowanych rolniczo. Rozciąga się wzdłuż doliny Odry, na 70-cio kilometrowym odcinku między Narokiem a Wrocławiem. Zasięg granic obszaru obejmuje częściowo tereny województwa opolskiego i dolnośląskiego. Południowo-wschodnia część ostoi leżąca w województwie opolskim i rozciąga się węższym pasem na terenie dwóch powiatów: opolskiego i brzeskiego. Pozostała część obszaru położona w województwie dolnośląskim rozciąga się w na terenie powiatu oławskiego, wrocławskiego i miasta Wrocław. W powiecie oławskim ostoja leży w południowym zasięgu gminy miejsko-wiejskiej Jelcz-Laskowice oraz w północnej części gminy wiejskiej i miejskiej Oława.

Obszar ostoi położony jest w zasięgu I-rzędowej zlewni rzeki Odry, oraz w II-rzędowej zlewni Odry i Nysy Kłodzkiej, rzekami III-rzędowej zlewni są Odra i Nysa Kłodzka, Widawa i Stobrawa. Większymi dopływami Odry płynącymi na obszarze ostoi są następujące rzeki: Oława, Smortawa, Dopływ z Kotowic, Kanał Zakrzowski, Krzywula, Piskorna, Żydówka, Brzezina, Bystrzycki Kanał, Młynówka Jelecka, Otocznica, Polderowski. Na terenie ostoi występuje wiele mniejszych cieków oraz rowów melioracyjnych tworzących dość gęstą sieć.

Cały obszar zajmuje 19999,3 ha. Na terenie powiatu oławskiego ochroną objęte jest 7780,5 ha, w tym 785,1 ha na terenie Miasta Oława, co stanowi ponad 1/4 obszaru miasta i obejmuje jego północno-wschodnią część. Jest to jeden z najcenniejszych obszarów przyrodniczych na całym odcinku środkowej Odry, w którego wschodniej części zachowane zostały duże partie lasów łągowych i grądowych o wysokich walorach przyrodniczych. Ekstensywna gospodarka rolna, prowadzona w całym obszarze skutkuje też dobrym stanem zachowania zbiorowisk nieleśnych, zaś szerokie międzywale na odcinku zachodnim pozwalało na w miarę regularne zalewy przy wysokich stanach wód. Poza rzeką Odrą, na tym terenie jest duża ilość starorzeczy i jeziorzek oraz terenów podmokłych. Obszar bardzo zróżnicowany pod względem siedlisk - część wschodnią zajmuje kompleks leśny z przewagą grądów żyznych i podsychających postaci łągu wiązowo-jesionowego. W niewielkich płatach występują tu także łągi wierzbowo-topolowe, starorzeczka, łąki zalewowe i kośne. W części zachodniej zachowało się znacznie mniej fragmentów leśnych, za to duże obszary zajmują łąki kośne, szuwary i turzycowiska, starorzeczka oraz różne stadia rozwojowe łągów wierzbowo-topolowych.

Do chronionych gatunków roślin występujących w obszarze należą: turzyca *Davalla Carex davalliana*, goździk pyszny *Dianthus superbus*, róża francuska *Rosa gallica*, kotewka orzech wodny *Trapa natans* i salwinia pływająca *Salvinia natans*. Obecnie ostoja stanowi jedno z ważniejszych w Polsce miejsc gniazdowania dzięcioła średniego i muchołówki białoszyjej. W skali Śląska jest to również ważne zimowisko dla ptaków wodno-błotnych i miejsce ich koncentracji podczas wylewów Odry. Występują tutaj co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 5 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). W okresie łągowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: dzięcioł zielonosiwy, kania czarna (PCK), muchołówka białoszyja, czapla siwa; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występują: bocian biały, bocian czarny, kania ruda (PCK), trzmielojad, bielik (PCK), sieweczka rzeczna, srokosz i dzięcioł średni.

Zagrożeniami dla tego obszaru są: intensywne gospodarstwo leśne i rolne, zanieczyszczenie wód i osuszenie terenu. W okresie łągowym ptaków (od 15 marca do 15 lipca) wskazane jest ograniczenie uciążliwości hałasowych, gdyż większość ptaków, po ich spłoszeniu bardzo często porzuca swoje gniazda.

Dla obszaru sporządzono Plan zadań ochronnych na lata 2014 – 2023.

- **Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry (PLH020017)** – położony w bezpośrednim sąsiedztwie na granicy z miastem od wschodu. Ma on chronić, zgodnie z załącznikiem nr Dyrektywy Siedliskowej, 8 typów siedlisk: starorzeczka i inne naturalne eutroficzne zbiorniki wodne; zmiennowilgotne łąki trzęślicowe; niżowe ziołorośla nadrzeczne i okrajkowe; łąki selernicowe niżowe łąki użytkowane ekstensywnie; grąd środkowoeuropejski; lasy łąkowe i nadrzeczne zarośla wierzbowe; łąkowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe. Do obszaru włączono również fragmenty samej doliny rzecznej. Teren o dużej mozaice siedlisk - od suchych muraw i fragmentów borów na wydmach piaszczystych po roślinność wodną i szuwarową starorzeczy i oczek wodnych. Duża część fitocenozy łąkowej jest przekształcona w wyniku odcięcia od zalewów po obwałowaniu koryta Odry, jednak przy największych powodziach są one zalewane. Śródleśne polany wyróżniają się bogatą florą, a ich najcenniejsze fragmenty zachowały się na terenach wodonośnych Wrocławia. W obszarze znajduje się jeden z większych kompleksów leśnych (grądów i łągów) w dolinie Odry, wraz z terenami łąkowymi, charakteryzujący się też dużą różnorodnością siedlisk podmokłych. Szczególnie bogata jest roślinność wodna i mokradłowa. Na tym terenie znajduje się m.in. jedno z najlepiej zachowanych stanowisk kotewki orzecha wodnego *Trapa natans* w dolinie Odry. Cenna jest też flora łąkowa. Obszar jest ważnym żerowiskiem nietoperzy, które w lasach nadodrzańskich zakładają wiele kolonii łąkowych. Niemal pospolicie występują tu: bóbr i wydra, traszka grzebieniasta i kumaki, a w dolinie Odry i jej dopływach żyje aż 6 gatunków ryb z Załączników Dyrektywy Siedliskowej. Bogaty jest świat owadów – spośród gatunków „naturowych” spotykamy ich aż 7, w tym priorytetową pachnicę dębową oraz bardzo liczne populacje obu gatunków modraszków.

Dla obszaru sporządzono Plan zadań ochronnych na lata 2014 – 2023.

- **Grunty leśne**

Podlegają ochronie zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych regulującej zasady ochrony gruntów leśnych oraz poprawiania ich wartości użytkowej. Wszystkie grunty leśne występujące na obszarze objętym opracowaniem oznaczono na rysunku studium.

- **Lasy ochronne**

Podlegają ochronie zgodnie z Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach, określającej zasady zachowania, ochrony i powiększania zasobów leśnych oraz zasady gospodarki leśnej w powiązaniu z innymi elementami środowiska. Prowadzenie gospodarki leśnej w lasach ochronnych określa w sposób szczegółowy Zarządzenie Nr 137 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 19 września 1994 r. Wszystkie lasy ochronne występujące na terenie miasta oznaczono na rysunku studium.

- **Pomniki przyrody**

Podlegają ochronie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na rysunku studium oznaczono występujące na terenie opracowania drzewa - pomniki przyrody, posiadające numer w rejestrze wojewódzkim. W mieście Oława znajdują się dwa stanowiska z pomnikami przyrody: grupa trzech ponad trzystuletnich dębów szypułkowych, zlokalizowanych na terenach rekreacyjnych przy ul. 11 Listopada oraz grupa 4 dębów szypułkowych zlokalizowanych przy ul. Nadbrzeżnej. Niestety są one w złym stanie zdrowotnym - atakuje je najgroźniejszy szkodnik tego gatunku drzew - kozioróg dębosz, będący jednocześnie pod ścisłą ochroną, jako największy polski chrząszcz. Ponadto w mieście zinwentaryzowane zostały kolejne drzewa (10 okazów zlokalizowanych w parku miejskim i Zwierzyńcu Dużym nad Kanalem Młyńskim) jednoznacznie kwalifikujące się do objęcia ochroną jako pomniki przyrody. Szczegółowe informacje o tych obiektach zawiera opracowanie „Koncepcja Subregionalnego Produktu Turystycznego *Kraina Grądów Odrzańskich*” wykonane w 2008 r. przez Dolnośląską Organizację Turystyczną przy wsparciu Dolnośląskiej Fundacji Ekorozwoju.

- **Rośliny chronione**

Podlegają ochronie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin. W odniesieniu do gatunków chronionych obowiązują zasady ochrony określone w ww. Rozporządzeniu.

Na terenie miasta znajdują się stanowiska roślin chronionych: cisu pospolitego, bluszczu pospolitego, kaliny koralowej. Bluszcz pospolity występuje w pń. i pń.-zach. części parku miejskiego, na lipach i dębach. Stanowisko antropogeniczne, niezagrożone. Cis pospolity występuje m.in. na skwerkach w postaci kęp i szpalerów. Stanowisko antropogeniczne. Kalina koralowa występuje w parku miejskim oraz przy torach kolejowych za parkiem, w podszycie z udziałem czeremchy zwyczajnej i klonu zwyczajnego. Stanowisko nad torami zagrożone przez chmiel.

- **Zwierzęta chronione**

Podlegają ochronie zgodnie z „Ustawą o ochronie przyrody”, ustawą „Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. W odniesieniu do gatunków chronionych obowiązują zasady ochrony określone w ww. Rozporządzeniu.

Z przyrodniczej inwentaryzacji miasta Oława wynika, że do najciekawszych obszarów pod względem ornitologicznym w gminie należą łąki na międzywalu rzeki Odry od Oławy do granicy miasta oraz sama Odra. Występują tutaj: nurogęś, pustułka, świergotek łąkowy, świerszczak, strumieniówka, jarzębatka, stokosz, dziwoń.

Innym interesującym obszarem jest kompleks leśny między Oławą a Bystrzycą Oławską. Gniazdują tu: bocian czarny, czarna kania, kania rdzawa, trzmiełodaj, jastrząb, kolucz, siniak, dzięcioł zielono-siwy i średni, muchówka białoszyja, kruk.

- **Złóża kopalin – udokumentowane obszary**

Zasady ochrony złóż kopalin określają zapisy „Prawo ochrony środowiska” oraz Ustawy Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r., mówiące m.in. o racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym również kopalin towarzyszących. Granice występujących na terenie opracowania udokumentowanych złóż kopalin oznaczono na rysunku studium.

- **Wody powierzchniowe**

Zgodnie z ustawą „Prawo ochrony środowiska” wody powierzchniowe podlegają ochronie, polegającej na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości, w tym utrzymywaniu ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej. Na rysunku studium oznaczono główne ciekły oraz większe zbiorniki wodne występujące na terenie opracowania.

- **Wody podziemne**

Wody podziemne i obszary ich zasilania podlegają szczególnej ochronie zgodnie z ustawą „Prawo ochrony środowiska”, polegającej szczególnie na zmniejszaniu ryzyka zanieczyszczenia tych wód poprzez ograniczenie oddziaływania na obszary ich zasilania oraz utrzymywanie równowagi zasobów tych wód.

- **Źródła i ujęcia wód**

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, ujęcia wód podlegają ochronie zgodnie z ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. Mogą być ustanawiane strefy ochronne ujęć wody, które dzielą się na teren ochrony bezpośredniej i pośredniej. Ustawa dopuszcza ustanowienie strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej, jeżeli jest to uzasadnione lokalnymi warunkami hydrogeologicznymi, hydrologicznymi i geomorfologicznymi oraz zapewnia konieczną ochronę ujmowanej wody. Na rysunku studium oznaczono otwory wiertnicze stanowiące ujęcia wód. Szczegółowe zasady ochrony źródeł i ujęć wody określają przepisy odrębne.

Część obszaru miasta znajduje się na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia, zlokalizowanej na terenie m. Wrocław oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego na terenie województwa dolnośląskiego i powiatu brzeskiego w województwie opolskim, ustanowionej Rozporządzeniem nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r., zmienionego Rozporządzeniem nr 13/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 18 września 2013 r. Na terenie objętym Studium znajdują się także strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych ustanowione decyzją nr 123 przez Starostę Oławskiego w dniu 3 sierpnia 2011 r.

- **Inne obszary i obiekty chronione**

Ponadto na terenie opracowania ochronie podlegają: walory krajobrazowe oraz drzewa i krzewy zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska oraz Ustawą o ochronie przyrody, a także cmentarze i zieleń cmentarna zgodnie z ww. ustawami oraz ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych z dnia 31 stycznia 1959r.

3. STAN I FUNKCJONOWANIE ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

3.1. WARUNKI NATURALNE ROZWOJU ROLNICTWA

Gmina Miasto Oława charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej (wg IUNiG w Puławach). Wynosi on 84,0 pkt, przy średniej dla województwa dolnośląskiego 74,9 pkt.

Wskaźnik ten charakteryzuje cztery najważniejsze dla produkcji rolniczej czynniki naturalne: jakość i przydatność rolnicza gleb, agroklimat, rzeźba terenu i warunki wodne. Największy wpływ na wartość wskaźnika mają jakość i przydatność rolnicza gleb występujących w gminie. Poniższa tabela zawiera porównanie wyceny tych czynników dla Gmina Miasto Oława ze średnimi dla powiatu oławskiego i województwa dolnośląskiego.

Tab. 7 Punktowa wycena naturalnych czynników produkcji rolniczej

	GMINA MIASTO OŁAWA	POWIAT OŁAWSKI	WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE
Jakość i przydatność rolnicza gleb	59,8	58,6	56,9
Agroklimat	16,0	15,3	10,4
Rzeźba terenu	4,5	4,4	3,8
Warunki wodne	3,7	3,5	3,8
Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej	84,0	82,0	74,9

Wg IUNG Puławy – 2012 r.

- **Struktura gruntów rolnych**

Grunty rolne, zajmując 1 522 ha, w strukturze użytkowania terenu w Gminie Miasto Oława stanowią 55,7 % powierzchni. Ich strukturę prezentuje poniższa tabela:

Tab. 8 Struktura gruntów rolnych

Wyszczególnienie	Powierzchnia (ha)	Udział w pow. GR
GRUNTY ROLNE OGÓŁEM		
Grunty rolne ogółem	1 522	100,0
• grunty orne	1 198	78,7
• sady	9	0,6
• łąki trwałe	154	10,1
• pastwiska trwałe	60	3,9
• grunty rolne zabudowane	21	1,4
• grunty pod stawami i rowami	17	1,1
• nieużytki oraz zadrzewienia i zakrzewienia na GR	63	4,2
w tym INDYWIDUALNE GOSPODARSTWA ROLNE		
Grunty rolne ogółem	711	100,0
• grunty orne	619	87,1
• sady	1	
• łąki trwałe	49	
• pastwiska trwałe	6	
• grunty rolne zabudowane	11	
• grunty pod stawami i rowami	1	
• nieużytki	24	

Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.02.2021 r.

Większość gruntów rolnych, bo 897 ha (58,9 %) na terenie miasta jest własnością osób fizycznych, z tego 711 ha (ok. 48,1%) wchodzi w skład indywidualnych gospodarstw rolnych. Grunty rolne będące własnością Skarbu Państwa zajmują w Oławie powierzchnię 226 ha, z tego 156 ha należy zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Część gruntów rolnych o pow. 310 ha (20,4 %) jest własnością Gminy Miasto Oława, z czego 180 ha stanowi gminny zasób nieruchomości, a 130 ha znajduje się w użytkowaniu wieczystym. Na terenie miasta ma swoją siedzibę oraz część gruntów – Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Oławie.

Tab. 9 Struktura własności gruntów rolnych

Wyszczególnienie	ha	%
POWIERZCHNIA EWIDENCYJNA	1 522	100,00
Grunty Skarbu Państwa	226	14,8
w tym: wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej SP	156	
pozostałe grunty SP	70	
Grunty gminy i związków międzygminnych	310	20,4
w tym: wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	180	
przekazane w wieczyste użytkowanie	130	
Grunty osób fizycznych	897	58,9
w tym: wchodzące w skład gospodarstw rolnych	711	
niewchodzące w skład gospodarstw rolnych	186	
Grunty spółdzielni	23	1,5
Grunty pozostałych właścicieli	66	4,4

Wg sprawozdania z wykazu gruntów na 01.02..2021 r.

• Produkcja rolnicza

Według Powszechnego Spisu Rolnego 2010 (brak dostępnych nowych danych statystycznych) na obszarze miasta siedzibę (grunty zlokalizowane głównie poza granicami miasta) swoją posiadało 226 gospodarstw rolnych, z czego 224 – to indywidualne gospodarstwa rolne. Powyżej 1 ha użytków rolnych posiada 147 gospodarstw, z czego 121 (119 gospodarstw indywidualnych) – prowadziło działalność rolniczą. Średnia powierzchnia gospodarstwa wynosiła 10,52 ha, z czego 9,09 ha – to użytki rolne w dobrej kulturze.

Struktura obszarowa gospodarstw rolnych, posiadających siedzibę na terenie miasta Oława przedstawiała się następująco (dane statystyczne dotyczą gospodarstw wg siedziby użytkownika, stąd różnica z powierzchnią podawaną z ewidencji gruntów):

Tab. 10 Struktura obszarowa gospodarstw rolnych

Grupy obszarowe użytków rolnych	Ilość gospodarstw	Powierzchnia ogółem
OGÓŁEM	226	2376,43
do 1 ha	79	41,93
1 – 5	92	241,01
5 – 10	26	183,54
10 – 15	7	86,51
powyżej 15 ha	22	1823,44

Stan wg Powszechnego Spisu Rolnego 2010

Według danych Urzędu Miasta w roku 2021 podatkiem rolnym na terenie jednostki było opodatkowane 1213,5 ha użytków rolnych w 201 podmiotach. Podział na grupy obszarowe przedstawia poniższa tabela.

Tab. 11 Podmioty obciążone podatkiem rolnym według grup obszarowych

Grupa obszarowa	Ilość podmiotów	Łączna powierzchnia (ha)
do 1 ha	19	15,5089
1 ha – 5 ha	140	307,4581
5 ha – 10 ha	21	150,2923
10 – 15 ha	8	75,9934
powyżej 15 ha	13	664,2500
RAZEM	201	1 213,5027

Wg danych Wydziału Finansowego UM Oława na rok 2021

W roku 2010 w 109 gospodarstwach rolnych pod zasiewami znajdowało się 1383,61 ha gruntów ornych, natomiast 56,53 ha stanowiły odłogi i ugory łącznie z uprawami nawozów zielonych, a 121,39 stanowiły uprawy trwałe (sadownicze).

W strukturze zasiewów znacznie przeważały, zajmujące 955,64 ha, zboża (69,1 %), głównie pszenica ozima oraz kukurydza na ziarno. Duży udział w strukturze mały uprawy przemysłowe prowadzone na powierzchni 358,46 ha (25,9 % pow. zasiewów), a wśród nich głównie rzepak – 341,73 ha (24,7 % pow. zasiewów) i w znacznie mniejszej ilości buraki cukrowe (1,2 %).

Zwierzęta gospodarskie są utrzymywane tylko w 44 gospodarstwach indywidualnych, z czego w 7 – bydło (40 sztuk), w 3 – trzoda chlewna (67 sztuk). Ogółem obsada zwierząt gospodarskich w przeliczeniu na sztuki duże wynosi 119.

• **Obsługa rolnictwa**

W mieście swoją siedzibę mają instytucje obsługi rolnictwa takie jak m.in. Powiatowy Zespół Doradztwa Rolniczego Oława, Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Oławie, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa we Wrocławiu – Oddział Oława, Dolnośląski Oddział Regionalny Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa – Biuro Powiatowe w Oławie, Rada Powiatowa Dolnośląskiej Izby Rolniczej oraz podmioty prowadzące skup produktów rolnych, w tym Polskie Młyny S.A. oraz BZK Group– Elewatory Oława, a także punkt skupu Centrali Nasiennej Sp. z o.o.. Obszar działania tych jednostek znacznie przekracza teren miasta Oława.

3.2. GOSPODARKA LEŚNA

Grunty leśne i oraz zadrzewione i zakrzaczone zajmują na obszarze miasta symboliczną powierzchnię 143 ha (5,2 % pow. miasta), w tym lasy – 133 ha. Lasy są głównie własnością Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

Lasy na terenie miasta podlegają pod Nadleśnictwo Oława z siedzibą w Bystrzycy, które swoim zasięgiem obejmuje kompleksy leśne na powierzchni 17 031,3218 ha położone w gminach województwa dolnośląskiego: Domaniów, Jelcz – Laskowice, Oława (gmina wiejska), Oława (miasto), Wiązów, Siechnice, Żórawina, Wrocław, Oleśnica (gmina wiejska), Bierutów, Czernica oraz w województwie opolskim – w gminie Lubsza.

Gospodarka leśna w lasach obszaru prowadzona jest na podstawie Planu urządzenia lasu opracowywanego na okresy dziesięcioletnie przez Biuro Urządzania Lasu i Geodezji Leśnej, Oddział w Brzegu.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓLCZESNEJ

4.1. ZARYS HISTORII OŁAWY

- **Oława (Olewa, Ohlau)**

Oława jest wymieniana po raz pierwszy w dokumencie z 1149 r. jako darowizna Piotra Włostowica dla opactwa św. Wincentego na podwrocławskim Ołbinie. Jednak już pół wieku później posiadaczem grodu został Henryk I Brodaty, rozpoczynając nad nią blisko pięćsetletnie władztwo Piastów śląskich. W tym czasie w Oławie i okolicy trwała już akcja osadnicza tkaczy walońskich, którą kontynuował książę Henryk. Przybysze przyjęli herb dla powstającego organizmu miejskiego w postaci galijskiego koguta.

Przełom XII i XIII wieku - to okres nadawania Oławie praw miejskich, najprawdopodobniej na prawie średzkim. Zachowane dokumenty pozwalają przyjąć za datę takiej lokacji rok 1234, kiedy pojawia się w nich nazwa wójta, choć najstarsza zachowana pieczęć miejska jest dokładnie o 100 lat starsza. W 1282 roku pojawia się informacja o kasztelanii, co dowodzi istnienia już w tym czasie zamku.

Oława, będąca dziedzictwem Piastów wrocławskich a potem brzeskich lub brzesko - legnickich, w latach 1329 - 1526, jak cały prawie Śląsk, była zhołdowana Koronie Czeskiej. Tylko na krótki czas w latach 1358 - 1398 miasto pozostaje we władaniu niezależnych od władzy czeskiej książąt piastowskich: Waclawa I i Ludwika I. Zwłaszcza ten ostatni, świadom związków z Polską, otaczał Oławę szczególną opieką.

Okres prosperity miasta skończył się u progu XV wieku wraz z kolejnymi podziałami i kłótniami między księstwami piastowskimi. Rozdrobniony Śląsk szczególnie ucierpiał w okresie wojny husyckiej. W 1428 roku husyci spalili zamek oławski i zniszczyli miasto. W rok później wojska biskupie w odwecie dokonały na nich rzezi. Ucierpiała również miejscowa ludność, a panująca w następnych latach (1437/38) zaraza i głód doprowadziły do niemal całkowitego zniszczenia i wymarcia Oławy.

Od 1526 roku cały Śląsk przeszedł we władanie austriackich Habsburgów, kiedy Oławą rządził już od kilku lat protestancki książę Fryderyk II, zięć króla Zygmunta Starego. Był to okres tworzenia się w mieście instytucji protestanckich i, co za tym szło, powiększania się wpływów niemieckich (w 1570 roku pojawia się po raz pierwszy nazwa Ohlau), choć jeszcze przez następne wieki przeważał, zwłaszcza w okolicy Oławy, żywioł polski.

Znaczenie miasta wzrosło bardzo w okresie wojny trzydziestoletniej, za rządów oławskiego księcia Jana Chrystiana, który jako starosta generalny stanął w 1618 roku na czele antyhabsburskiej koalicji protestanckiej i przeprowadził zjazdom książąt śląskich. W oławskiej mennicy postanowiono bić własną monetę Stanów śląskich z napisem: MO (neta) NO (va) ARGENT (ea) OLAV (iensis) (Moneta Nowa Srebrna miasta Oławy), co miało znaczący wymiar polityczny w trwającej wojnie. Pod Oławą rozegrała się krwawa bitwa skonfliktowanych stron. Sprzymierzeńcy polskich protestantów, wojska szwedzkie Gustawa Adolfa i saskie, bez skrupułów dokonywały rozbojów i ściągaly kontrybucje z ludności miasta. W 1633 roku, gdy Oława przeszła na krótko w ręce cesarskie, z miasta usunięto protestantów. Gdy w rok później wojska szwedzkie ponownie wkroczyły do grodu, sankcje dotknęły katolików. Szwedzi opuścili ostatecznie Oławę w 1649 roku.

Po wojnie trzydziestoletniej rządy w Oławie i Brzegu sprawował syn Jana Chrystiana, książę Chrystian, który spędził młodość w Polsce i utrzymywał stosunki z polskimi rodami. W 1668 roku, po abdykacji Jana Kazimierza, książę Chrystian pretendując do tronu na Wawelu (obok między innymi Michała Korybuta Wiśniowieckiego), podjął nieudaną próbę połączenia śląska z Macierzą. Będąc jednak innowiercą, nie został zaakceptowany przez większość polskiej szlachty. Jego rządy w Oławie charakteryzowała szeroka tolerancja dla różnych wyznań i intensywne rozbudowa zamku i miasta. Po nieoczekiwanej śmierci księcia, która nastąpiła podczas polowania, przez 3 lata rządził w Oławie jego niepełnoletni syn Jerzy Wilhelm, który zmarł w 1675 r. w wieku 15 lat roku, jako ostatni przedstawiciel dynastii piastowskiej na śląsku. Jego matce, księżnej Luizie, pozwolono pozostać przy dotychczasowym wyznaniu i zachować w dożywociu Oławę, lecz miasto z całym księstwem zostało zmuszone do złożenia hołdu cesarzowi Leopoldowi I.

Resztę życia spędziła ona na kontynuowaniu dzieła męża, rozbudowie rezydencji zamkowej. Czego nie dokonał książę Chrystian, próbował zrealizować król polski Jan III Sobieski. Wykorzystując chęć cesarza do skolidowania z dworem wawelskim przez małżeństwo jego kuzynki Jadwigi Elżbiety von Neuburg ze swoim najstarszym synem Jakubem - zażądał, aby stał się on panem ziem przylegających do Polski.

Ostatecznie wybór padł na Oławę. Rządy królewicza Sobieskiego (1691 -1734) zapisały się w historii miasta ponownym okresem świetności. Na przełomie wieków królewicz uwikłał się w rozgrywki magnatów polskich z królem Augustem II i jako jego przeciwnik i pretendent do tronu polskiego blisko 3 lata więziony był w twierdzy Pleissenburg. Ostentacyjne związki Jakuba Sobieskiego z Polską pogorszyły stosunki z cesarstwem habsburskim i doprowadziły do tego, że w 1734 roku królewicz opuścił Oławę na zawsze. W kilka lat później (1741) w wyniku rywalizacji o Śląsk Austrii i Prus - miasto przeszło pod panowanie pruskie. Cesarz Fryderyk II podarował zamek zasłużonemu w Bitwie pod Małujowicami porucznikowi Ewaldowi Krystianowi Kleistowi. Był to okres politycznej marginalizacji miasta, ale jednocześnie unowocześniania się organizmu miejskiego (np. początki regulacji Odry).

W okresie wojen napoleońskich, w 1806 roku doszło pod Oławą do walnej bitwy wojsk francuskich i pruskich. Zwycięzcy Francuzi wkroczyli do miasta, w którym przebywali dwa lata. Okres ten zaznaczył się ważnym dla przyszłości grodu wprowadzeniem nowoczesnej ustawy o samorządzie miejskim, choć z drugiej strony - kontrybucje wojenne znacznie osłabiły Oławę.

Lata późniejsze charakteryzują się intensywną akcją germanizacyjną, co nie dziwi, skoro jeszcze w 1824 roku w okolicach Oławy tylko 10% ludności posługiwało się językiem niemieckim. Pierwsza połowa XIX wieku to z jednej strony okres powstawania nowych lub zmodernizowanych obiektów miejskich i przemysłowych, z drugiej strony - wyburzania wielu starych zabytkowych budowli.

Istotny dla rozwoju oławskiego przemysłu było otwarcie w 1842 roku linii kolejowej z Wrocławia do Oławy (pierwsze na obecnych terenach polskich). Planowano również zbudowanie tu dużej stacji rozrządowej, ale wskutek protestów mieszkańców lokalizację jej przeniesiono do Brochowa pod Wrocławiem. Powstały tu jednak zakłady taboru kolejowego i wiele innych.

Szybki rozwój przemysłowy sprzyjał rozwojowi kultury. Już od 1827 roku ukazywała się miejscowa prasa. W 1853 roku w pałacu Luizy powstała miejska szkoła średnia, która od 1872 uzyskała wyższy status gimnazjum. W 1879 roku powstało Towarzystwo Upiększania Miasta, które postawiło sobie za cel dbanie o jego piękno. Cmentarze, niegdyś zlokalizowane poza miastem, a teraz będące niemal w jego centrum, zostały przekształcone w skwery zieleni. W miejscu starego osuszonego stawu zamkowego powstały w 1927 roku tereny sportowe ze stadionem. I rzeczywiście Oława w przewodnikach turystycznych z pierwszej połowy XX wieku jawi się jako 13-tysięczne schludne i zadbane miasto, pełne zieleni i sportów wodnych.

W okresie II wojny światowej Oława poniosła wielkie straty. Zapoczątkowała je wywózka w głąb Niemiec najcenniejszych urządzeń przemysłowych. Działania wojenne dokonały reszty: zakłady przemysłowe ucierpiały w 60%, domy mieszkalne - w 30%, w samym centrum - w 50%. Oława została zdobyta 28.I.1945 roku przez 294 pułk piechoty 97. Dywizji wchodzącej w skład 5. Armii gen. Żadowa i I Frontu Ukraińskiego marszałka Koniewa.

Polska administracja w Oławie rozpoczęła się 1.V.1945 roku, w dzień po przybyciu 16-osobowej grupy administracyjnej z Władysławem Gorazdem na czele, Pełnomocnikiem Rządu RP na powiat oławski (później starostą). W tym samym miesiącu powołano Zarząd Miejski z burmistrzem Jakubem Axentowiczem. Jeszcze w czerwcu uruchomiono Państwowy Urząd Repatriacyjny. Początkowo pociągi nie zatrzymywały się w Oławie, więc urzędnicy PURu udawali się do św. Katarzyny lub Laskowic i tam namawiali ludzi z transportów przesiedleńczych do zamieszkania w Oławie lub okolicy. Pierwsi, którzy zgodzili się osiedlić w naszym mieście, pochodzili z Radziechowa. Wśród nich był ksiądz Pilawski, który od razu założył urząd parafialny. Jesienią ruszyła akcja wysiedlania Niemców. Na koniec 1945 roku Oława liczyła 5782 mieszkańców, z czego 2631 stanowili Niemcy. W ciągu następnego półtora roku wysiedlono ich prawie wszystkich. Pozostało kilkanaście rodzin autochtonów, słabo mówiących po polsku. Ci z nich, którzy nie znali języka, nieufnie traktowani przez przybyłą ludność i którym w pierwszych miesiącach osadnictwa odebrano warsztaty rzemieślnicze, sklepy i gospodarstwa - również, niestety, wyjechali do Niemiec. W pierwszym spisie powszechnym przeprowadzonym 5 XII 1950 r. zanotowano niecałe 8000 mieszkańców, z czego 68,4% stanowili migranci z dawnych południowo-wschodnich kresów II RP (głównie z dawnego województwa tarnopolskiego, stanisławowskiego, wołyńskiego i lwowskiego), 26,2% mieszkańcy dawnych ziem polskich (głównie z województwa krakowskiego, rzeszowskiego, poznańskiego i kieleckiego). Oława wraz z powiatem była ośrodkiem o największym na Śląsku procencie osiedleńców z dawnych kresów wschodnich II RP.

Do 1955 roku przybyło w mieście zaledwie 80 izb mieszkalnych, przy czym ubytki były znacznie większe. Związane to było z koniecznością rozbiórki domów uszkodzonych w czasie wojny. W wielu punktach miasta, a szczególnie w rynku i centrum straszyły kikuty spalonych i zwałonych kamienic. Usunięto je ostatecznie pod koniec lat 50. Pierwszą większą inwestycją w połowie lat 50 to była odbudowa zamku (1958-63). Niemal równolegle powstawał w rynku pierwszy budynek mieszkalny (na jego wschodniej pierzei) i przybyły pierwsze zbudowane po wojnie szkoły podstawowe nr 2 i nr 5. W połowie 60. lat Oława osiągnęła przedwojenną ilość mieszkańców (13 tys.). Dopiero od tego momentu, w 20 lat po wojnie, można mówić o intensywnym rozwoju miasta. To wtedy powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa "Odra" i rozpoczęto budowę pierwszego powojennego osiedla w rejonie ul. Kasprowicza. W pierwszej połowie lat 70. powstało osiedle Chrobrego (w miejsce wyburzonej ulicy i przyległych ogrodów) na 6 tys. mieszkańców, a w latach 1975-1985 - 4-tysięczne osiedle Sobieskiego. Zaczęły powstawać nowe osiedla domów jednorodzinnych. Rozwojowi budownictwa mieszkaniowego towarzyszyło powstawanie nowych miejsc pracy (np. Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów, Zakład Wielkiej Płyty, Zakład Telekomunikacji, dworzec i baza PKS). To w tym okresie powstały też ważne dla funkcjonowania miasta obiekty jak: nowy szpital, przychodnia lekarska, zakład przyrodolecznicy, ciepłownia, magistrała wodna, wiadukt, 2 kolejne szkoły podstawowe i zespół szkół średnich, szkoła muzyczna, 3 przedszkola, 2 żłobki, dwa kluby osiedlowe, 2 filie biblioteczne, amfiteatr, odkryty basen, korty tenisowe, hala sportowa i strzelnica. Powstał nowy kościół i cmentarz komunalny. Wiele obiektów poddano gruntownej modernizacji, np. stadion i ośrodek kultury. W dziedzinie ochrony środowiska prowadzone były kosztowne inwestycje m.in. w Hucie "Oława" i w "ZTS "Erg" Dokonano regulacji rzeki Oława i uporządkowano park miejski, budowano obiekty i sieci kanalizacyjne, gazownicze oraz rozpoczęto budowę oczyszczalni ścieków. W ćwierćwieczu 1965-90 ilość mieszkańców podwoiła się z nadatkiem (z 14 tys. do 32 tys.).

Możliwości rozwoju miasta na większą skalę hamowała konieczność ochrony wód rzeki Oławy, zaopatrującej w wodę Wrocław, przy permanentnym braku środków na wcześniejszą budowę oczyszczalni ścieków i innych inwestycji z dziedziny ochrony środowiska. Istotną też przeszkodą w większym rozwoju Oławy był fakt stacjonowania w mieście jednostek armii radzieckiej, które zajmowały znaczne tereny nadające się pod budownictwo mieszkaniowe i przemysłowe. Po wyjeździe tych wojsk z miasta w 1992 roku wyremontowano część obiektów po radzieckich i tak powstały Urząd Skarbowy, Dom Pomocy Społecznej, szkoła podstawowa i szkoła średnia, kilka budynków mieszkalnych. Część obiektów miasto sprzedało prywatnym inwestorom na placówki handlowe i hurtownie.

Okres lat 1990-2002, już po przełomie ustrojowym, charakteryzuje się dynamicznym rozwojem prywatnych przedsiębiorstw, szczególnie w dziedzinie handlu, likwidacją wielu nierentownych firm (Zakład Wielkiej Płyty, Przedsiębiorstwo Budowlane "Północ", POM, spółdzielnie pracy i handlowe, papiernia, "Erg", tartak), ale i utratą wielu stanowisk pracy. W ich miejsce powstało w tym czasie kilka przedsiębiorstw nowych, często firm zagranicznych lub z udziałem zachodniego kapitału (The Lorenz Bahlsen Snack-World, Autoliv, SCA Hygiene Products, Schmitt Asphalttechnik) a także firm z rodzimym kapitałem (Zakpol, Erjot, Lorenz, CDN itp.).

Dokończenie budowy oczyszczalni (2001) pozwoliło na wykonanie przepompowni z dzielnicy Zaodrże i rozbudowę tego osiedla, a także umożliwiło uzbrojenie i dokończenie budowy innych osiedli domów jednorodzinnych w mieście. W zakresie budownictwa wielorodzinnego przybyły miastu (dzięki TBS i nowej spółdzielni mieszkaniowej) budynki wcześniej rozpoczęte przez upadłe przedsiębiorstwo "Północ" i kilka obiektów wybudowanych lub wyremontowanych przez indywidualnych inwestorów. Największym osiągnięciem lat 1990-2002 była budowa Zakładu Unieszkodliwiania Opadów Komunalnych w miejscowości Gać na zasadzie wspólnego przedsięwzięcia sąsiadujących gmin. Wiele z tych zadań udało się zrealizować dzięki środkom specjalnym, jakie miasto uzyskało na zagospodarowanie terenów poradzieckich, środków pomocowych po powodzi w 1997 roku i innych funduszy zewnętrznych, w tym z Unii Europejskiej.

<http://www.um.olawa.pl/miasto/nasze-miasto/historia>

4.2. TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

• Obiekty, zespoły i założenia ujęte w rejestrze zabytków;

Rejestr zabytków obejmuje wszelkie obiekty nieruchome (dzieła budownictwa, urbanistyki i architektury, niezależnie od ich stanu zachowania, jak historyczne założenia urbanistyczne miast i osiedli, parki i ogrody dekoracyjne, cmentarze, budowle i ich wnętrza wraz z otoczeniem oraz zespoły budowlane o wartości architektonicznej, a także budowle mające znaczenie dla historii budownictwa) wpisane do wykazu prawomocną decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na obszarze miasta znajduje się 29 obiektów, zespołów i założeń wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku studium. Objęcie ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków nakłada na użytkownika i właściciela tych obiektów określone obowiązki, wynikające z zapisów Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Mogą one stanowić ograniczenia w działalności dotyczącej tych obiektów i ich otoczenia, poprzez nadanie priorytetu działaniom rewaloryzacyjnym i odtworzeniowym, konieczność zastosowania historycznych materiałów lub ograniczenia w zakresie i formie prac budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia prac budowlanych, każdorazowo określone na wniosek właściciela, w formie wytycznych, przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dopuszczane przez wyżej wymieniony organ poprzez wydanie decyzji-pozwolenia konserwatorskiego na zamierzone, wnioskowane prace.

Rejestr zabytków dla Oławy (tab. 12) zawiera ogółem 29 obiektów, w tym 8 zespołów, 1 układ urbanistyczny oraz 1 cmentarz, objętych tą formą ochrony ze względu na ich wartości artystyczno-historyczne i kulturowe. Obiekty, zespoły i założenia urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Odnośnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

Tab. 12 Wykaz obiektów z terenu miasta Oława wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego

L.p.	Obiekt	Adres	Wiek	Rejestr Zabytków	Karta ewid.
1.	Miasto		XIII-XX w./miasto średniowieczne i nowożytne	A/3993/391 z dn. 25.11.56 i 08.03.13	
2.	Mury obronne		k. XIII, XIV/XV w.	A/3994/1601 z dn. 22.03.66	Zielona
3.	Kościół par. MB Pocieszenia	Pl. M. Kolbe 1	2 poł. XIII, 2 poł. XV, 1587-1623, 1886	15/A/00 z dn. 31.03.00	Biała Zielona
4.	Kościół par. św. Piotra i Pawła	Pl. Zamkowy 16	l. 1833-1835, 1929, 1938 r.	A/1289/66 z dn. 29.03.49	Biała
5.	Kościół pom. św. Rocha, d. cmentarny	ul. św. Rocha	1602-04, ok. 1707, 2 poł. XIX	A/1291/1600 z dn. 22.03.66	Biała Zielona
6.	Cmentarz żydowski	ul. Cicha	1817 r. lokacja 1833 r.	A/3995/385/W z dn. 07.03.77	
7.	Kamienica	ul. Brzeska 9	XVI/XVII; XVIII; XIX/XX w.	A/3996/622/W z dn. 30.05.89	
8.	Kamienica	ul. Brzeska 14	XVI/XVII w. (piwnice), 1829 r., XIX/XX w.	A/3997/709/W z dn. 26.05.95	
9.	Kamienica	ul. Brzeska 29	3 ćw. XVIII w. (z wykorzystaniem części murów średniowiecznego więzienia), rozbudowa między 1825 a 1859 r., przekształcony XIX/XXw.	A/3998/384/W z dn. 12.02.77	

10	Kamienica	ul. Brzeska 31	3 ćw. XVIII w. (z wykorzystaniem części murów średniowiecznego więzienia), rozbudowa między 1825 a 1859 r.; przekształcony XIX/XX w.	A/3998/384/W z dn. 12.02.77	
11	Zespół dworca PKP: Bud. dworca Wiata peronowa	ul. Kolejowa	1842 r., ok. 1900 r. ok. 1842 ok. 1870	A/3999/628/W z dn. 10.11.89	
12	Kamienica	ul. 1-go Maja 11		A/6099/ z dn. 07.08.18	
13	Zespół poczty: Bud. urzędu pocztowego Oficyna, ob. garaże Mur z bramą przejazdową i furką	ul. 1-go Maja 21	1885-86 1885-86 1885-86 1885-86	A/4000/705/W z dn. 23.03.95	
14	Zespół koszar Baterii Kadrowej I	ul. 3-go Maja 16- 18	1895 – 1905 r.	A/4002/678/W z dn. 02.04.93	
15	Zespół folwarczny	ul. Małopólna 2 (d. 4)	wzm. 1772-74; 1821 r., k. XIX w.	4003/663/W z dn. 08.05.92	
16	Zespół koszar I Regimentu Huzarów II	ul. Młyńska 2-52 / Chrobrego 15-17, 19, 21	k. XIX	A/4001/679/W z dn. 02.04.93	
17	Zespół rzeźni municipalnej: Dom mieszk. Hala uboju, ob. warsztaty Chlewnia, ob. magazyn Stajnia-obora, ob. warszt. Chłodnia, ob. Łojownia D. osadnik D. magazyn Wiata Bud. gospodarczy Mur z bramą	ul. Rybacka 30	1892 r./pocz. XX ok. 1892 r. ok. 1892 r., pocz. XX w. ok. 1892 r. ok. 1892 r. pocz. XX w., rozbudowa l. 30-te XX w. ok. 1892 ok. 1892 ok. 1892 ok. 1892 ok. 1892	A/4004/725/W z dn. 27.11.96	Biała
18	Ratusz	Rynek	pierwotny 1353, 1585 (piwnice), 1637-1668 r., obecny 1823, ok. 1910 r.	A/1612/1162 z dn. 20.11.64	Zielona
19	Kamienica	Rynek 11/ Kościuszki 2	2 poł. XVI w. (piwnice), 1 poł. XVIII w., 1879	A/1616/1602 z dn. 22.03.66	Biała Zielona
20	Kamienica, ob. szkoła muzyczna	Rynek 12	XIV, pocz. XVII, 1 poł. XVIII, pocz. XIX, pocz. XX w	A/1616/1603 z dn. 22.03.66	Biała Zielona
21	Kamienica	Rynek 24	pocz. XVIII w., 1860 r., I ćw. XX w.	A/1617/653/W z dn. 08.03.91	
22	Apteka Miejska dom aptekarszy, ob. USC	Rynek 25	ok. 1594, ok. 1659, 1742- 46, 1932	A/4005/1036 z dn. 21.01.64	Biała Zielona
23	Kamienica	Rynek 28-29 (29)	3 ćw. XVIII, przebudowa II poł. XIX w.	A/4006/1037 z dn. 21.01.64	Biała Zielona
24	Kamienica	Rynek 36	II poł. XVIII (z wykorzystaniem murów średniowiecznych), 4 ćw. XIX w.	A/4007/1163 z dn. 20.11.64	Zielona
25	Dom młynarza, ob. mieszkalny	ul. Sienkiewicza 5	1839 r., XX w.	A/1613/1603 z dn. 22.03.66	

26	Kamienica	ul. Wrocławska 2	XVI/XVII, 2 ćw. XVIII w., ok. 1800, ok. 1890 r.	A/1614/1604 z dn. 22.03.66	Biała Zielona
27	Kamienica	ul. Wrocławska 8	ok. 1600 r., przebudowa pocz. XIX w.	A/1618/1605 z dn. 22.03.66	Zielona
28	Zespół zamkowy: Relikty zamku piastowskiego (pod ziemią), ob. skwer Pałac Luizy, ob. Urząd Miejski	Pl. Piastów Pl. Zamkowy 15	2 poł. XIV, XV, 1588 1659-1661 r., rozbudowa i przebudowa 1691-1734r.	A/4008/71 z dn. 29.03.49	Zielona
29	Kamienica	Pl. Zamkowy 24	k. XVII, przebudowa XVIII, k. XIX w.	A/1615/1606 z dn. 22.03.66	Zielona

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu

• Zespoły i obiekty ujęte w ewidencji zabytków

Ochrona konserwatorską objęte zostają obszary, zespoły i obiekty o istotnych, lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ewidencja zabytków architektury i budownictwa obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945r., w których późniejsza działalność nie zatarła cech świadczących o ich historycznym rodowodzie, stanowiące charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno-architektoniczne.

W ewidencji zabytków na terenie miasta pozostaje 347 obiektów objętych tą formą ochrony konserwatorskiej ze względu na posiadane przez nie wartości kulturowe, historyczne, krajobrazowe i ich znaczenie wskali regionalnej. W zdecydowanej większości są to budynki mieszkalne oraz kamienice. Pozostałe to układy urbanistyczne, obiekty sakralne, cmentarze, parki, budynki usługowe, budynki i obiekty przemysłowe, budynki gospodarcze, budynki i obiekty komunikacyjne, budynki i obiekty techniczne, dawne budynki wojskowe oraz budynki użyteczności publicznej. Zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i jest aktualizowany. Zmiany te nie powodują zmian ustaleń niniejszego Studium.

• Cmentarze i zieleń cmentarna

Podlegają ochronie zgodnie z art. 2. „Ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych”, polegającej na utrzymywaniu ich jako terenów zielonych o założeniu komponowanym i ochronie zieleni cmentarnej przed jej zniszczeniem. Szczegółowe zasady ochrony określają przepisy ustawy. Na rysunku studium oznaczono wszystkie cmentarze występujące na terenie miasta.

• Stanowiska archeologiczne

Na terenie Oławy, w jej granicach administracyjnych występują stanowiska archeologiczne. Część z nich nie posiada określonej i potwierdzonej lokalizacji w terenie.

Klasyfikacja stanowisk archeologicznych przedstawia się następująco:

1. Ze względu na formę krajobrazową:

- stanowiska przestrzenne, tj., posiadające własną formę krajobrazową (np. grodziska, groble, kurhany, fortalicje);
- stanowiska płaskie, tzn. bez własnej formy krajobrazowej (np. pojedyncze ślady osadnictwa, osady, cmentarzyska). Granice stanowisk płaskich wyznacza się na podstawie rozrzutu znalezisk zabytków archeologicznych na powierzchni terenu. W związku z tym, przy zagłębieniu się w grunt podczas robót, granice te mogą ulec zmianie. Na mapie Studium, zasięgi wszystkich stanowisk archeologicznych oznaczone są jedynie w sposób schematyczno - orientacyjny.

2. Ze względu na zajmowaną powierzchnię:

- stanowiska punktowe (ślady osadnictwa, znaleziska luźne) o powierzchni do 1 ara;
- stanowiska o określonej powierzchni większej od 1 ara. Ich granice nanoszone są na mapę z dokładnością, na jaką pozwala jej skala.

3. Ze względu na czas odkrycia i istniejącą dokumentację:
- stanowiska archiwalne, tzn. znane z dokumentów i literatury sprzed 1945 roku, a zweryfikowane pozytywnie przez współczesnych archeologów w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP). Stanowiska takie na mapie Studium zaznaczono zaszafrutowanym trójkątem;
 - stanowiska odkryte po 1945 r. podczas prac wykopaliskowych lub powierzchniowych w ramach AZP. Należy się liczyć z możliwością zwiększenia liczby stanowisk archeologicznych w wyniku nowych odkryć (np. w wyniku prowadzenia stałych nadzorów archeologicznych podczas realizacji inwestycji). Stanowiska na rysunku Studium zaznaczono zaszafrutowanym okręgiem lub obszarem;
 - odrębną kategorią są stanowiska archiwalne o nieokreślonej lokalizacji przestrzennej. Nie zostały one z oczywistych względów naniesione na mapę Studium. Uwzględnione natomiast zostały w części tekstowej.

Wszystkie stanowiska archeologiczne o określonej i potwierdzonej lokalizacji w terenie występujące na obszarze miasta zostały oznaczone na rysunku studium w sposób orientacyjno-schematyczny i wymienione w tabeli nr 56.

- **Dobra kultury współczesnej**

Na terenie Gminy Miasto Oława nie występują obiekty, ani zespoły uznane za dobra kultury współczesnej.

4.3. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

W odniesieniu do obszarów Studium nie uwzględnia się rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowy, ani granic krajobrazów priorytetowych, gdyż dla obszaru województwa dolnośląskiego nie został on sporządzony.

W Studium uwzględniono natomiast wartości przyrodniczo – krajobrazowe przedmiotowego obszaru, związane zarówno z dolinami rzek Odry i Oławy oraz rolniczymi terenami otwartymi i leśnymi w północnej części obszaru, stanowiącymi jednocześnie korytarze ekologiczne - łączniki z otoczeniem miasta.

4.4. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze Gminy Miasto Oława nie występują pomniki zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Uwarunkowania społeczno-gospodarcze obok uwarunkowań przestrzennych są istotnym czynnikiem wpływającym na rozwój poszczególnych obszarów. Elementy takie jak: prawa własności gruntów, demografia, struktura wieku, struktura zatrudnienia i bezrobocie oraz jakość życia mieszkańców posiadają znaczący wpływ na przyszłość zagospodarowania przestrzennego gminy. Analiza tych uwarunkowań w powiązaniu z uwarunkowaniami przestrzennymi pozwala prawidłowo określić kierunki rozwoju i zagospodarowania obszaru Studium.

5.1. DEMOGRAFIA

Bezpośrednie działania wojenne II wojny światowej spowodowały znaczne zniszczenia substancji miejskiej. Zdevastowane zostały zakłady przemysłowe, drogi, infrastruktura techniczna oraz dwa mosty na Odrze i Oławie. Przemysł został zniszczony w 60 %, a zabudowa mieszkaniowa w 30 %. Większa część ludności niemieckiej, której liczba w 1939 r. wynosiła ponad 13000 osób została w latach powojennych wysiedlona. Po II wojnie światowej liczba ludności systematycznie wzrastała, najszybciej w latach 60 i 70, zwiększając się z ok. 7900 osób w roku 1950, ponad 11500 w 1960 r., 17800 w 1970 r., 29240 w 1980, 31390 w 1990 do ok. 31900 w 1998 roku. Następne lata aż do roku 2010 charakteryzowały się stabilizacją na poziomie 30840 – 31150. Od roku 2011 powróciła tendencja wzrostowa. Oława w 2021 roku liczyła 33201 mieszkańców, co przy 77341 mieszkańcach powiatu oławskiego stanowiło 42,93 % ludności powiatu. Ilość osób na 1 km² w 2021 r. wynosiła 1214. W populacji Oławy dominują kobiety (ponad 52,28 %), jest ich bowiem 17356 w stosunku do 15845 mężczyzn, co daje wskaźnik 109,5 kobiet na 100 mężczyzn, dla powiatu wskaźnik ten wynosi 105,5, a dla woj. Dolnośląskiego 108,0 (stan 31 grudnia 2021 r).

Liczba ludności w wieku produkcyjnym jest poniżej średnich dla województwa, w liczbach bezwzględnych notowany jest stały lekki spadek od 21999 osób w 2002 r. do 18931 osób w 2021 r., natomiast jej udział procentowy spadł z ok. 66,5 % w 2002 do ok. 56,2 % w 2021 r. Systematycznie rośnie i będzie rosła liczba ludności w wieku poprodukcyjnym.

Sytuacja demograficzna Oławy nie odbiega od ogólnych trendów zachodzących od kilkunastu lat w kraju, jest porównywalna z innymi miastami o podobnej wielkości, jednakże pozytywnym aspektem jest notowany od kilku lat wzrost ogólnej liczby ludności. Spadek liczby ludności w 2021 r. w stosunku do 2020r. wyłamuje się z ogólnego trendu, spowodowany jest jednak sytuacją nadzwyczajną związaną z panującą w Polsce w 2020 i 2021 roku pandemią.

Poniższa tabela przedstawia liczbę mieszkańców w wybranych latach od 1875 roku.

Tab. 13 Liczba mieszkańców Oławy (lata 1875 - 2021) oraz powiatu oławskiego (lata 2010 - 2021)

ROK	1875	1939	1945	1950	1960	1970	1980	1985	1990	1995	1996	1997
OŁAWA	7947	13136	5782	7889	11563	17800	29242	31156	31390	31877	31873	31 907
ROK	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
OŁAWA	31911	31012	31045	31138	31150	31073	31078	30903	30866	30872	30846	30904
ROK	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
OŁAWA	31025	31959	32091	32240	32356	32572	32773	32883	32927	33108	33295	33201
ROK	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
POWIAT OŁAWSKI	72931	75151	75528	75793	75953	76064	76329	76505	76595	76752	77405	77341
WOJ. DOLNOŚLĄSKIE - 2 897 737 mieszkańców w 2021 r.												

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

- **Struktura wieku**

Wraz ze zmianami w stanie ludności (tab. 13) wystąpiły w ostatnich latach zmiany w strukturze wiekowej ludności. Obserwowany na początku wieku trend spadkowy w najmłodszych grupach wiekowych został zahamowany i od 2006 r. do 2012 r. można zaobserwować wzrost, a następnie stabilizację, szczególnie w grupie wiekowej 0-4 lat, od 2011 r. do 2017 r. w grupie wiekowej 5-9 lat, a od 2016 r. w grupie wiekowej 10-14 lat. Obecnie zauważa się lekką tendencję spadkową liczby ludności w przedziale wiekowych 20 – 64 oraz systematyczny spadek w grupie 15-19.

Sukcesywnie wzrasta liczba ludności w najstarszych przedziałach wiekowych powyżej 64 roku. Zachodzący proces w dłuższej perspektywie czasu będzie skutkował wzrostem zapotrzebowania na usługi dla ludności w wieku starszym.

Poniższa tabela ilustruje zmiany przyrostu ludności w poszczególnych przedziałach wiekowych w latach 2002 – 2021.

Tab.14 Struktura wieku w przedziałach wiekowych dla Olawy

ROK	PRZEDZIAŁ WIEKOWY					
	0-4	5-9	10-14	15-19	20-64	≥65
2002	1463	1649	1904	2254	20547	3333
2003	1397	1581	1882	2155	20591	3467
2004	1357	1530	1833	2053	20683	3622
2005	1298	1536	1728	1959	20652	3730
2006	1325	1501	1671	1911	20567	3891
2007	1361	1446	1602	1886	20623	3954
2008	1465	1394	1501	1839	20569	4078
2009	1554	1355	1477	1791	20541	4186
2010	1749	1358	1545	1723	21084	4351
2011	1755	1420	1525	1661	21000	4598
2012	1757	1487	1461	1602	20845	4939
2013	1716	1613	1396	1556	20660	5299
2014	1610	1697	1362	1552	20488	5647
2015	1609	1780	1350	1567	20265	6001
2016	1693	1781	1397	1533	20114	6255
2017	1673	1797	1500	1460	19947	6506
2018	1682	1762	1592	1415	19728	6748
2019	1776	1675	1707	1372	19591	6987
2020	1640	1748	1811	1344	19715	7037
2021	1563	1770	1822	1397	19539	7110

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

- **Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym**

Oława charakteryzuje się stosunkowo najniższą procentowo liczbą ludności w wieku produkcyjnym w stosunku do ludności ogółem w porównaniu do Oleśnicy, powiatu Oławskiego, Wrocławia, całego województwa oraz najwyższą procentowo liczbą ludności w wieku poprodukcyjnym (nie licząc Wrocławia) w porównaniu do Oleśnicy, powiatu Oławskiego, województwa dolnośląskiego.

Tab. 15 Ludność w wieku produkcyjnym i nieprodukcyjnym miasta Oława

MIJSCOWOŚĆ/POWIAT/ WOJEWÓDZTWO ROK	OGÓLEM	WIEK PRZEDPRODUKC YJNY (% LUDNOŚCI PRZEDPRODUKC YJNEJ W STOSUNKU DO OGÓŁU LUDNOŚCI)	WIEK PRODUKCYJNY (% LUDNOŚCI PRODUKCYJNEJ W STOSUNKU DO OGÓŁU LUDNOŚCI)	WIEK POPRODUKCYJNY (% LUDNOŚCI POPRODUKCYJNEJ W STOSUNKU DO OGÓŁU LUDNOŚCI)	LUDNOŚĆ W WIEKU NIEPRODUK. NA 100 OS. W WIEKU PRODUKCYJNYM
Oława 2002	31150	6297 (20,2%)	20718 (66,5 %)	4135 (13,3 %)	50,3
Oława 2010	31025	5631 (18,1%)	19534 (63,0%)	5860 (18,9%)	58,8
Oława 2012	32091	5634 (17,5%)	19955 (62,2 %)	6502 (20,3%)	60,8
Oława 2013	32240	5664 (17,6%)	19732 (61,2 %)	6844 (21,2%)	63,3
Oława 2014	32356	5615 (17,4%)	19544 (60,4 %)	7197 (22,2%)	65,5
Oława 2015	32572	5679 (17,4%)	19455 (59,7 %)	7438 (22,8%)	67,4
Oława 2016	32773	5790 (17,7%)	19389 (59,2 %)	7594 (23,2%)	69,0
Oława 2017	32883	5830 (17,7%)	19291 (58,7 %)	7762 (23,6%)	70,0
Oława 2018	32927	5847 (17,8%)	19165 (58,1 %)	7915 (24,0 %)	71,8
Oława 2019	33108	5928 (17,9%)	19093 (57,7 %)	8087 (24,4 %)	73,4
Oława 2020	33295	6001 (18,0%)	19193 (57,6%)	8101 (24,3%)	73,4
Oława 2021	33087	6045 (18,6%)	18931 (57,2%)	8111 (24,5%)	74,7
Oleśnica (2021)	35640	6262 (17,6 %)	21764 (61,1 %)	7614 (21,4 %)	63,8
Powiat Oławski (2021)	77340	14715 (19,0 %)	48026 (62,1%)	14599 (18,9 %)	61,0
Wrocław (2021)	674312	105942 (15,7 %)	413923 (61,4 %)	154447 (22,9 %)	62,9
Woj. Dolnośl. (2021)	2897737	501866 (17,3%)	1714445(59,2%)	681426 (23,5%)	69,09

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

• Ruch naturalny ludności

Na przestrzeni ostatnich lat miasto notuje dodatni przyrost naturalny, który zaburzony został w latach 2020-2021 panującą pandemią co skutkowało największą liczbą zgonów od 1995 r. W 2021 roku zanotowano 331 urodzeń i aż 443 zgonów. Przyrost naturalny był ujemny, wyniósł -112 osób. Generalnie dodatni przyrost naturalny oraz dodatnie saldo migracji powodują, że ostatnie lata przyniosły niewielki trend wzrostowy liczby ludności miasta co pozytywnie odbiega od tendencji ogólnokrajowych.

Tab. 16 Ruch naturalny ludności miasta Oławy w latach 1995-2021

ROK	MAŁŻEŃSTWA	URODZENIA	ZGONY	PRZYROST NATURALNY
1995	215	310	238	72
1996	210	336	247	89
1997	200	332	254	78
1998	195	292	245	47
1999	205	307	286	21
2000	223	323	235	88
2001	182	282	230	52
2002	149	280	233	47
2003	163	224	268	-44
2004	169	270	240	30
2005	192	253	288	-35
2006	219	312	246	66
2007	229	306	332	-26
2008	235	330	306	24

2009	198	335	325	10
2010	192	359	302	57
2011	165	334	326	8
2012	148	344	288	56
2013	129	299	286	13
2014	153	285	308	-23
2015	158	325	315	10
2016	161	389	314	75
2017	171	330	325	5
2018	153	324	332	-8
2019	161	369	313	56
2020	116	355	441	-86
2021	155	331	443	-112

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

• Migracje

Od roku 1995 Oława odnotowuje wzrastające tempo migracji po stronie napływu (od średnio ok. 297 osób w latach 1995 - 2005 do średnio ok. 409 osób w latach 2006 – 2021) oraz stabilne tempo odpływu ludności (średnio ok. 349 osoby rocznie) co skutkowało ujemnym saldem migracji w latach 1995 – 2008 oraz dodatnim od roku 2009.

Tab.17 Saldo migracji miasta Oławy

ROK	NAPŁYW				ODPŁYW				SALDO MIGRACJI
	OGÓLEM	Z MIAST	ZE WSI	Z ZAGRANICY	OGÓLEM	DO MIAST	NA WIEŚ	ZA GRANICĘ	
1995	290	157	126	7	365	179	184	0	-73
1996	279	129	139	11	357	167	159	31	-78
1997	265	137	111	17	348	163	158	27	-83
1998	274	160	100	14	366	150	168	48	-92
1999	365	176	167	13	523	194	268	61	-167
2000	311	156	140	15	363	156	160	47	-52
2001	392	184	198	10	353	139	177	37	39
2002	310	169	133	8	331	143	143	45	-21
2003	298	170	118	10	387	166	185	36	-89
2004	289	138	138	13	341	147	164	30	-52
2005	198	100	95	3	362	143	173	46	-164
2006	414	225	179	10	467	150	210	107	-53
2007	354	179	161	14	390	153	197	40	-36
2008	337	189	130	18	349	120	197	32	-12
2009	433	223	193	17	401	152	226	23	32
2010	442	275	163	4	378	133	230	15	64
2011	519	261	238	20	378	150	209	19	141
2012	421	216	189	16	340	141	168	31	81
2013	484	264	209	11	335	128	166	41	149
2014	433	217	207	9	345	150	168	27	88
2015	421	222	199	0	258	111	147	0	163
2016	395	188	189	18	262	125	135	2	133
2017	364	167	190	7	268	142	125	1	96
2018	379	161	198	20	288	141	147	0	91
2019	423	193	212	18	286	125	161	7	137
2020	362	177	170	15	263	88	173	2	99
2021	356	173	168	15	325	131	193	1	99

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Procesy demograficzne jakie mają miejsce na terenie miasta są neutralne. Do negatywnych tendencji należy zaliczyć zwiększającą się liczbę ludności w wieku poprodukcyjnym oraz lekki spadek ludności w wieku produkcyjnym, do pozytywnych wzrost liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrost ogólnej liczby mieszkańców miasta.

5.2. RYNEK PRACY

• Struktura zatrudnienia

W 2021 roku ogólna liczba pracujących (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie) wynosiła 10176 osób. Od połowy lat 90 następował systematyczny spadek liczby pracujących aż do roku 2003 roku. Od 2003 roku ogólna liczba pracujących do 2017 r. wzrosła o 4978 os., obecnie zaobserwować można stabilizację na poziomie 10000 – 11000 osób. Korzystnym zjawiskiem jest tendencja wzrostowa w przemyśle i budownictwie, negatywnym spadek pracujących w usługach. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą jest była dość stabilna w latach 2005 - 2017 wahała się w przedziale od 2670 do 2790 os. Od roku 2018 zauważa się lekką tendencję wzrostową. W 2021 roku było 3069 takich osób, w tym 698 osoby w sekcji handel i naprawy (22,7%), 483 w sekcji budownictwo (15,7%) oraz 264 w przemyśle (8,6%).

Rynek pracy w Oławie będzie podążał w ślad tendencji charakterystycznych dla Polski, tzn., mała będzie ogólny udział zatrudnionych w przemyśle i budownictwie (niewykluczone są jednorazowe wzrosty liczby pracujących w przemyśle w wypadku lokalizacji nowego dużego inwestora na terenie miasta) na korzyść wzrostu sektora usługowego, szczególnie usług około biznesowych oraz związanych z oświatą i zdrowiem (rehabilitacja, opieka nad osobami starszymi itp.).

Tab. 18 Pracujący w gospodarce narodowej wg sekcji w Oławie (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie)

ROK	OGÓLEM	PRZED. PUBLICZNE	PRZED. PRYWATNE	SEKTOR PRZEMYSŁOWY	USŁUGI RYNKOWE	USŁUGI NIE RYNKOWE	SEKTOR ROLNY
1995	7444			2861	2285	2241	57
1997	7224			2773	2142	2258	51
1999	6785	3443	3342	2233	2409	2126	17
2001	7135	2900	4235	2723	2367	2016	29
2003	6589	2711	3878	2499	2131	1895	64
2005	7103						
2007	8725			3957 (przem. i budownictwo)	2797	1939	32
<i>Pracujący w gospodarce narodowej wg sektorów ekonomicznych (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie)</i>							
2008	9961			5748	2134	2044	35
2010	9997			5554	4429		14
2012	9774			5498	4262		14
2014	11237			5794	3835		
2016	11466			6131	3148		
2017	11567			6276			
2018	11171			6010			
2019	10015						
2020	11121						
2021	10176						

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Tab. 19 Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg wybranych sekcji

ROK	OGÓLEM	PRZETWÓRSTWO PRZEMYSŁOWE	BUDOWNICTWO	HANDEL I NAPRAWY	HOTELE I RESTAURACJE	TRANSPORT, GOSPODARKA MAGAZYNOWA I ŁĄCZNOŚĆ	POŚREDNICTWO FINANSOWE	OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI I FIRM
		C	F	G	I	H	K	L
2005	2794							
2007	2702	266	350	936	70	192	143	433
2009	2759	248	404	861	78	204	148	36
2011	2688	234	401	810	71	195	150	32
2013	2699	226	395	800	73	196	153	29
2015	2694	228	392	759	74	187	138	31
2016	2668	236	387	718	75	182	121	36
2017	2676	240	386	694	76	184	116	41
2018	2780	250	409	689	79	195	124	46
2019	2837	263	417	664	76	192	121	49
2020	2934	260	445	677	78	194	131	55
2021	3069	264	483	698	86	193	125	58

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

• Podmioty gospodarki

W 2021 r. istniało 4308 podmiotów zarejestrowanych w KRUPGN REGON. Od 2002 r po dużym wzroście w latach 90 ich liczba utrzymuje się na podobnym poziomie z lekką tendencją wzrostową od 2016. Niekorzystnym zjawiskiem był w ostatnich latach spadek liczby podmiotów w handlu w przeciwieństwie do wzrostu podmiotów w budownictwie oraz hotelarstwie.

Podstawową dziedziną działalności w mieście jest (dane za 2021 r.) handel (925 podmiotów) co stanowi 21,5 % ogółu firm, następnie budownictwo (597 podmioty) 13,9 %, obsługa nieruchomości i firm (400 podmiotów) 9,3 % oraz przemysł (345 podmioty) 8,0 %. Zdecydowana większość to podmioty nieduże zatrudniające poniżej 10 osób (w 2021 r. 4167 podmiotów co stanowi prawie 96,7 % ogółu podmiotów) wśród których dominują osoby fizyczne prowadzące własną działalność. W Oławie w 2021 roku było 31 średnich i dużych podmiotów zatrudniających minimum 50 osób.

Ilość podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w Oławie w 2021 wynosiła 129,8 i była wyższa niż średnia dla powiatu oławskiego – 119,2, a także wyższa niż w Oleśnicy 129,5, ale niższa niż w Strzelinie – 134,0 i Trzebnicy – 179,0.

Tab. 20 Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w KRUPGN REGON wg sekcji

ROK	OGÓLEM	PRYWATNE	PRZEMYSŁ	BUDOWNICTWO	HANDEL I NAPRAWY	HOTELE I RESTAURACJE	TRANSPORT, GOSPODARKA MAGAZYNOWA I ŁĄCZNOŚĆ	OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI I FIRM,	POŚREDNICTWO FINANSOWE
1997	2704	2669	344	300	1064	55	210	367	28
1998	3079	3029	395	382	1184	62	244	398	51
1999	3330	3261	402	424	1258	71	250	423	98
2000	3319	3239	380	427	1224	74	238	412	125
2001	3413	3337	406	408	1250	86	250	454	138
2002	3543	3465	410	418	1286	88	239	490	170
2003	3805	3664	418	436	1353	94	252	616	174
2004	3632	3493	385	416	1307	92	230	580	164
2005	3518	3370	368	393	1235	87	218	593	159
2006	3427	3277	354	379	1161	82	210	614	153
2007	3473	3324	352	404	1142	87	223	621	150

2008	3535	3415	353	449	1109	87	233	631	163
2009	3529	3417	325	458	1055	95	232	190	155
2010	3632	3520	329	484	1076	94	240	197	157
2011	3520	3407	318	461	1016	88	225	208	158
2012	3554	3434	311	444	1014	94	222	222	162
2013	3601	3478	308	461	1008	91	227	232	160
2014	3623	3496	315	459	992	94	221	240	151
2015	3673	3525	314	462	981	93	220	252	147
2016	3748	3563	320	465	944	96	213	327	134
2017	3793	3610	325	471	918	100	216	344	129
2018	3880	3697	324	499	896	101	229	359	136
2019	3986	3808	338	519	875	100	231	373	132
2020	4112	3934	338	550	895	103	233	385	141
2021	4308	4116	345	597	925	113	232	400	136

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Tab. 21 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON wg liczby pracujących

ROK	OGÓLEM	9 I MNIEJ	OD 10 DO 49	50 I WIĘCEJ
2007	3473	3328	112	33
2009	3529	3377	114	38
2011	3520	3369	114	37
2013	3601	3464	103	34
2015	3673	3539	102	32
2016	3748	3617	100	31
2017	3793	3654	108	31
2018	3880	3740	107	33
2019	3986	3851	104	31
2020	4112	3975	106	31
2021	4308	4167	110	31

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Tab. 22 Ilość podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców

JEDNOSTKA	ROK	IŁOŚĆ PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH	LICZBA MIESZKAŃCÓW	IŁOŚĆ PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH NA 1000 MIESZKAŃCÓW
MIASTO OŁAWA	1997	2704	31907	84,7
MIASTO OŁAWA	2000	3319	31045	106,9
MIASTO OŁAWA	2005	3518	30903	113,8
MIASTO OŁAWA	2010	3632	31025	117,1
MIASTO OŁAWA	2011	3520	31959	110,1
MIASTO OŁAWA	2012	3554	32091	110,7
MIASTO OŁAWA	2013	3601	32240	111,7
MIASTO OŁAWA	2014	3623	32356	112,0
MIASTO OŁAWA	2015	3673	32572	112,8
MIASTO OŁAWA	2016	3748	32773	114,4
MIASTO OŁAWA	2017	3793	32883	115,3
MIASTO OŁAWA	2018	3880	32927	117,8
MIASTO OŁAWA	2019	3986	33108	120,4
MIASTO OŁAWA	2020	4112	33295	123,5
MIASTO OŁAWA	2021	4308	33201	129,8
POWIAT OŁAWSKI	2021	9067	77341	117,2
MIASTO OLEŚNICA	2021	4617	35640	129,5
MIASTO STRZELIN	2021	1620	12091	134,0
MIASTO TRZEBNICA	2021	2354	13696	171,9

MIASTO WROCŁAW	2021	133806	674312	198,4
WOJ. DOLNOŚLĄSKIE	2021	410985	2897737	136,7
WOJ. DOL. BEZ WROC.	2021	277179	2249393	123,2

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

• Bezrobocie

Sukcesywny spadek bezrobocia, zgodnie z tendencjami obserwowanymi w Polsce, notowany jest w Oławie od 2013 r. W związku z panującą pandemią obserwowany trend dynamicznego spadku został odwrócony i jednostkowo w 2020 r. stopa bezrobocia w Oławie była na poziomie 4,2%. W 2021 stopa bezrobocia osiągnęła poziom 3,1%., dla powiatu oławskiego wynosiła 4,0% i była wyższa niż dla Wrocławia 1,9% oraz powiatu wrocławskiego 1,8%, a niższa niż dla woj. dolnośląskiego dla którego wynosiła 4,5%, oraz powiatu oleśnickiego - 6,0%. W 2021 r. zanotowano w powiecie 1400 bezrobotnych, w tym w samej Oławie 593 bezrobotnych ogółem.

Tab. 23 Stopa bezrobocia rejestrowanego w %

ROK	WOJ. DOLNOŚL.	WROCŁAW	POWIAT OŁAWSKI	POWIAT OLEŚNICKI	POWIAT STRZELIŃSKI	POWIAT TRZEBNICKI	POWIAT ŚREDZKI	POWIAT WROCŁAWSKI
2000	18,4	7,3						12,6
2003	23,8	12,9						19,6
2007	11,4	4,5	7,9	11,2	18,7	13,9	10,0	4,6
2008	10,0	3,3	7,7	11,4	13,2	10,1	8,8	3,4
2009	12,8	5,1	11,8	14,8	17,2	14,1	12,9	5,0
2010	13,1	5,5	11,4	16,1	17,3	13,6	13,5	5,0
2011	12,4	5,0	10,6	14,9	15,6	12,6	13,2	4,5
2012	13,5	5,8	11,8	16,0	18,2	14,3	14,6	5,6
2013	13,1	5,5	12,7	16,0	18,0	14,4	13,1	5,3
2014	10,4	4,1	8,7	12,0	15,1	10,9	10,5	4,1
2015	8,5	3,3	7,8	9,8	13,3	9,0	8,2	3,4
2016	7,2	2,7	7,0	8,0	12,3	7,9	7,3	2,7
2017	5,7	2,1	5,6	6,1	11,0	6,6	6,2	2,1
2018	5,2	1,9	5,4	5,4	10,5	5,8	5,5	1,8
2019	4,6	1,6	4,4	5,2	9,7	5,1	4,8	1,6
2020	5,2	2,3	4,9	6,7	11,2	5,5	5,8	2,0
2021	4,5	1,9	4,0	6,0	11,8	5,1	5,8	1,8

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Tab. 24 Bezrobotni zarejestrowani wg czasu pozostawania bez pracy z powiecie oławskim i oleśnickim (stan na 31.12)

ROK	POWIAT	BEZROBOTNI OGÓŁEM/ W TYM KOBIETY	BEZROBOTNI POZOSTAJĄCY BEZ PRACY 12-24 MIESIĄCE	BEZROBOTNI POZOSTAJĄCY BEZ PRACY PONAD 24 MIESIĄCE
2007	POWIAT OŁAWSKI	2261	259	562
	POWIAT OLEŚNICKI	4068	593	1054
2010	POWIAT OŁAWSKI	3545/1782	577	296
	POWIAT OLEŚNICKI	6109/3390	1044	571
2015	POWIAT OŁAWSKI	2768/1483	422	671
	POWIAT OLEŚNICKI	3607/1579	513	760
2016	POWIAT OŁAWSKI	2543/1229	418	641
	POWIAT OLEŚNICKI	2935/1664	473	580
2017	POWIAT OŁAWSKI	2105/1017	364	591
	POWIAT OLEŚNICKI	2236/1298	332	474
2018	POWIAT OŁAWSKI	2030/1019	327	580
	POWIAT OLEŚNICKI	1999/1205	321	392

2019	POWIAT OŁAWSKI	1622/807	264	457
	POWIAT OLEŚNICKI	1971/1146	234	388
2020	POWIAT OŁAWSKI	1844/940	261	387
	POWIAT OLEŚNICKI	2592/1475	475	430
2021	POWIAT OŁAWSKI	1400/732	276	303
	POWIAT OLEŚNICKI	2147/1239	419	495

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Tab. 25 Bezrobocie w latach 2003 – 2021 w Oławie

ROK	LICZBA BEZROBOTNYCH (STAN NA 31.12)				STOPA BEZROBOCIA W %
	OGÓLEM	KOBIETY	W TYM:		
			BEZROBOTNI POZOSTAJĄCY BEZ PRACY 12-24 MIESIĄCE	BEZROBOTNI POZOSTAJĄCY BEZ PRACY PONAD 24 MIESIĄCE	
2003	3051	1551			14,7
2004	2546	1343			12,3
2005	2090	1175			10,1
2006	1320	740			6,5
2007	970	524	109	222	4,8
2008	967	522	107	152	4,8
2009	1450	702	179	188	7,3
2010	1505	733	263	162	7,4
2011	1426	697	316	228	7,1
2012	1718	807		Długotrwale bezrobotni	8,6
2013	1610	761		853	8,2
2014	1384	661		803	7,1
2015	1231	660		712	6,3
2016	1125	521		647	5,8
2017	978	459		552	5,1
2018	920	450		508	4,8
2019	739	355		386	3,9
2020	811	419		373	4,2
2021	593	304		308	3,1

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

5.3. CHARAKTERYSTYKA ZAINWESTOWANIA

5.3.1. Mieszkalnictwo

Oławę zamieszkuje 33201 osób (2021). Na terenie miasta występuje przede wszystkim budownictwo wielorodzinne, indywidualne budownictwo jednorodzinne (w dużej części o charakterze willowym) oraz budownictwo o charakterze zagrodowym. W większości (68,6 %) są to mieszkania wybudowane po roku 1970. Stan zabudowy mieszkaniowej, jej wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego wyznaczają bezpośrednio poziom warunków zamieszkiwania ludności, pośrednio stwarzają zaś istotne możliwości dla lokalnego rozwoju gospodarczego. Rozmiary zasobów mieszkaniowych, ich stan i struktura kształtują się pod wpływem przyrostu nowych mieszkań, prac adaptacyjnych, remontowych i modernizacyjnych, a także ubytków substancji mieszkaniowej.

Według narodowego spisu powszechnego w 2002 roku było w Oławie 10121 mieszkań wybudowanych (w tym 9983 mieszkania zamieszkałe stale), z tego:

- 820 mieszkania o powierzchni użytkowej 607851 m² wybudowane przed rokiem 1918,
- 1257 mieszkań o powierzchni użytkowej 80827 m² wybudowane w latach 1919 – 1944,
- 2644 mieszkań o powierzchni użytkowej 119084 m² wybudowane w latach 1945 – 1970,
- 2971 mieszkania o powierzchni użytkowej 154371 m² wybudowane w latach 1971 - 1978,

- 1213 mieszkania o powierzchni użytkowej 97262 m² wybudowane w latach 1979 – 1988,
- 1156 mieszkań o powierzchni użytkowej 106836 m² wybudowane w latach 1989 – 2002, (łącznie z mieszkaniami będącymi w budowie),
- 196 mieszkania o powierzchni użytkowej 22471 m² wybudowane w latach 2001 – 2002, (łącznie z mieszkaniami będącymi w budowie).

Wśród 10121 (2002 r.) mieszkań 749 miało powierzchnię do 30 m², 1832 o powierzchni pomiędzy 30 – 39 m², 2766 o powierzchni pomiędzy 40 – 49 m², 1626 o powierzchni pomiędzy 50 – 59 m², 1607 o powierzchni pomiędzy 60 – 79 m², 329 o powierzchni pomiędzy 80 – 99 m², 426 o powierzchni pomiędzy 100 – 119 m², 765 o powierzchni powyżej 119 m². Od roku 2003 wybudowano łącznie 4929 mieszkań.

Wyposażenie w media jest w Oławie na zadowalającym poziomie (wysoki procent mieszkań wyposażonych w ciepłą wodę, dostęp do kanalizacji oraz łazienkę, nieco niższy w przypadku gazu i ogrzewania centralnego) i przedstawiało się następująco w 2020 roku:

mieszkania wyposażone w wodę bieżącą –	14447 (97,5%)
mieszkania wyposażone w ustęp spłukiwany –	14250 (96,1 %)
mieszkania wyposażone w łazienkę –	14095 (95,1 %)
mieszkania wyposażone w gaz z sieci –	12912 (87,1 %)
mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie –	13144 (88,7 %)

W 2021 r. z sieci wodociągowej korzystało 99,0 % mieszkańców, z sieci kanalizacyjnej 94,5 % mieszkańców, z sieci gazowej 90,1 % mieszkańców. W mieście wg stanu na 31.12.2021 było 15050 mieszkań oraz 53006 izb o łącznej powierzchni 973,0 tys.m².

Wielkość zasobów oraz wskaźniki charakteryzujące zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, w tym mieszkania oddane do użytku, dokładniej przedstawiono w tab. 26 i 27. Wskaźniki zagęszczenia mieszkań poprawiają się. Spowodowane to jest dynamiczniejszym przyrostem nowych mieszkań w stosunku do wzrostu liczby ludności. W 1994 r. w Oławie na osobę przypadało 16,5 m² powierzchni użytkowej mieszkania, a w 2021 r. wartość ta wzrosła 29,3 m² (powiat Oławski - 30,4 m², Oleśnica - 26,8 m², Trzebnica – 30,1 m²). Przeciętna liczba osób w mieszkaniu wynosiła w Oławie 2,21 i zmniejszyła się z 3,30 w 1994 roku (Oleśnica – 2,35, Trzebnica – 2,31, powiat Oławski – 2,54).

Oława należy do miast charakteryzujących się niewielką powierzchnią użytkową przypadającą na 1 mieszkanie. Przeciętna wielkość użytkowa mieszkania wynosiła w roku 2021 64,7 m² i jest to wielkość wyższa niż dla Oleśnicy - 63,1 m², ale niższa niż dla Wrocławia - 68,4 i Trzebnicy - 69,3 m² oraz niższa od średniej dla powiatu Oławskiego 77,0 m².

Charakterystykę stanu zasobów mieszkaniowych na terenie Gminy Miasto Oława w porównaniu ze średnimi wskaźnikami województwa wg stanu na rok 2020 przedstawia poniższa tabela.

Tab. 26 Porównanie zasobów mieszkaniowych

GMINA:	PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB W 1 MIESZKANIU [2008] (2015) 2020 2021	PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA 1 MIESZKANIA W M ² [2008] (2015) 2020 2021	PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W M ² NA 1 OS. [2008] (2015) 2020 2021
OŁAWA	[2,78] (2,53) 2,25 2,21	[60,9] (63,5) 64,6 64,7	[21,9] (25,1) 28,1 29,3
POWIAT OŁAWSKI	[3,11] (2,69) 2,58 2,54	[69,8] (75,4) 76,7 77,0	[22,5] (28,0) 29,7 30,4
OLEŚNICA	[2,97] (2,73) 2,40 2,35	[60,5] (63,5) 62,9 63,1	[20,4] (24,2) 26,2 26,8
TRZEBNICA	[2,83] (2,57) 2,39 2,31	[68,3] (72,8) 69,7 69,3	[24,1] (28,4) 29,1 30,1
WROCLAW	[2,44] (1,95) 1,86 1,82	[60,1] (69,3) 68,4 68,4	[24,6] (35,6) 31,9 32,6
WOJ. DOLNOŚLĄSKIE	[2,77] (2,56) 2,35 2,27	[66,8] (72,3) 72,8 70,7	[24,1] (28,3) 30,9 31,1

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Charakterystykę stanu zasobów mieszkaniowych na terenie Oławy, Oleśnicy, Trzebnicy Wrocławia, powiatu oławskiego i województwa dolnośląskiego w porównaniu z poprzednimi latami przedstawia poniższa tabela.

Tab. 27 Zasoby mieszkaniowe na przestrzeni ostatnich 28 lat

ROK	WSKAŹNIKI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH					
	ILOŚĆ MIESZKAŃ	ILOŚĆ IZB	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W TYS. M ²	PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB W 1 MIESZKANIU	PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA 1 MIESZKANIA W M ²	PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W M ² NA 1 OS.
OŁAWA						
1994	9597	32627	525,9	3,3	54,8	16,5
1999	9905	33813	558,2	3,2	56,4	18,0
2008	11087	39117	674,8	2,78	60,9	21,9
2010	11500	40621	708,4	2,70	61,6	22,8
2011	11764	41583	728,6	2,72	61,9	22,8
2012	12149	43795	767,8	2,64	63,2	23,9
2013	12485	44863	789,5	2,58	63,2	24,5
2014	12594	45300	799,9	2,57	63,5	24,7
2015	12870	46106	817,4	2,53	63,5	25,1
2016	13060	46781	831,3	2,51	63,7	25,4
2017	13307	47682	849,4	2,47	63,8	25,8
2018	13801	49321	880,3	2,39	63,8	26,7
2019	14084	50352	904,3	2,35	64,2	27,3
2020	14824	52253	957,6	2,25	64,6	28,8
2021	15050	53006	973,0	2,21	64,7	29,3
OLEŚNICA						
2021	15143	53522	955,8	2,35	63,1	26,8
POWIAT OŁAWSKI						
2021	30490	120339	2347,7	2,54	77,0	30,4
TRZEBNICA						
2021	5940	21069	411,6	2,31	69,3	30,1
WROCŁAW						
2021	369840	1191907	21963,2	1,82	59,4	32,6
WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE						
2021	1274214	4682296	90037,3	2,27	70,7	31,1

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Sytuacja mieszkaniowa w Oławie ulega systematycznej poprawie zarówno jeśli chodzi o wielkość mieszkań, powierzchnię przypadającą na jednego mieszkańca jak i wyposażenie w media. Z powyższej tabeli wynika, że w stosunku do poprzednich lat (od 1994 r.) poprawiły się wskaźniki przeciętnej liczby osób w mieszkaniu, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań na 1 osobę, oraz przeciętnej powierzchni użytkowej na osobę w mieszkaniu. Są to jednak ciągle parametry znacząco odbiegające od wskaźników rozwiniętych państw Europy zachodniej, a nawet od średniej dla Unii Europejskiej.

Tab.28 Mieszkania oddane do użytku w Oławie

ROK	MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W OŁAWIE			
	LICZBA IZB	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA W M ²	MIESZKANIA OGÓŁEM	W TYM W BUDYNKACH INDYWIDUALNYCH
2008	288	7742	55	31
2010	771	17761	221	60
2011	962	20181	264	58
2012	975	23895	285	75
2013	1116	22767	344	49
2014	520	12218	122	58
2015	841	18274	282	135
2016	725	15022	198	70
2017	950	19283	256	81
2018	1693	31995	508	51
2019	1065	24615	293	50
2020	1411	29091	429	51
2021	830	18073	202	49

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

5.3.2. Oświata, wychowanie i nauka

Usługi oświaty reprezentowane są przez przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły policealne i pomaturalne. W latach 1999 – 2019 na terenie Oławy funkcjonowały gimnazja, do roku 2021/2022 było ich 5, a następnie 6. W związku z reformą oświaty zostały zlikwidowane. W roku szkolnym 2021/2022 na terenie miasta funkcjonowało 9 samodzielnych przedszkoli (w tym pięć niepublicznych), 10 szkół podstawowych (w tym jedna Gminna Szkoła Podstawowa prowadzona przez Gminę Oława, jedna Specjalna Szkoła Podstawowa w Zespole Szkół Specjalnych oraz jedna dla dzieci chorych na terenie szpitala), 4 licea ogólnokształcące, 2 technika, Zasadnicza Szkoła Zawodowa Specjalna oraz jedna szkoła policealna.

- Przedszkola
 - Miejskie Przedszkole Nr 1 (ul. Iwaskiewicza 11),
 - Miejskie Przedszkole Nr 2 (ul. Lipowa 20a),
 - Miejskie Przedszkole Nr 3 (ul. Chrobrego 30a),
 - Miejskie Przedszkole Nr 4 (ul. 1-go Maja 33),
 - Niepubliczne Przedszkole „Kredka” (ul. Zwierzyniec Duży 23),
 - Niepubliczne Przedszkole „Żak” (ul. Żołnierzy Armii Krajowej 1),
 - Niepubliczne Przedszkole „Magdalena” (ul. Szmaragdowa 8),
 - CRD Niepubliczne Przedszkole Kredka (ul. Generała Władysława Sikorskiego 1),
 - Niepubliczne Przedszkole i Żłobek Kolorowych Skrzatów (ul. Opolska 50).
- Szkoły podstawowe
 - Szkoła Podstawowa Nr 1 (ul. Żołnierzy Armii Krajowej nr 21),
 - Szkoła Podstawowa Nr 2 (ul. Rybacka 6a),
 - Szkoła Podstawowa Nr 3 (ul. Lwowska 3),
 - Szkoła Podstawowa Nr 4 (ul. Broniewskiego 6),
 - Szkoła Podstawowa Nr 5 (ul. Kamienna 8),
 - Szkoła Podstawowa Nr 6 (ul. Sportowa 6),
 - Szkoła Podstawowa Nr 8 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 1 (ul. Iwaskiewicza 11),
 - Gminna Szkoła Podstawowa Nr 6 (ul. Lwowska 10) - organ prowadzący - Gmina Oława,
 - Specjalna Szkoła Podstawowa w Zespole Szkół Specjalnych im. Ireny Komorowskiej w Oławie (ul. Iwaskiewicza 9a),
 - Przeszpitalna szkoła Podstawowa w Zespole Szkół Specjalnych (ul. Broniewskiego 6).

- Szkoły ponadpodstawowe
 - Liceum Ogólnokształcące Nr I (Plac Zamkowy 10),
 - Liceum Ogólnokształcące Nr II (ul. Kutrowskiego 31),
 - Liceum Ogólnokształcące nr III w Zespole Szkół im. Zjednoczonej Europy (ul. 3 Maja 18e),
 - Technikum nr 1 w Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Oławie (ul. Kutrowskiego 31),
 - Technikum nr 2 w Zespole Szkół im. Zjednoczonej Europy (ul. 3 Maja 18e),
 - Zasadnicza Szkoła Zawodowa nr 2 w Zespole Szkół im. Zjednoczonej Europy (ul. 3 Maja 18e),
 - Branżowa Szkoła I stopnia w Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Oławie (ul. Kutrowskiego 31),
 - Zasadnicza Szkoła Zawodowa Specjalna w Zespole Szkół Specjalnych im. Ireny Komorowskiej w Oławie (ul. Iwaszkiewicza 9a).

Wychowaniem przedszkolnym (2021) objętych było 102,6% dzieci w wieku 3-5 lat oraz 104,5% dzieci w wieku 3-6 lat. Większość przedszkoli zlokalizowanych jest w jednostce Śródmieście oraz Zachód. W związku z przyrostem grupy dzieci w wieku 3-6 lat liczba miejsc w przedszkolach jest mniejsza niż liczba chętnych. Należy przewidzieć lokalizację nowych przedszkoli w jednostce Zachód oraz Nowy Otok.

Tab.29 Przedszkola

ROK:	PRZEDSZKOŁA OGÓLEM (PRZEDSZKOŁA SAMODZIELNE)	ODDZIAŁY OGÓLEM	ODDZIAŁY W PRZEDSZKOLACH	DZIECI W PRZEDSZKOLACH	DZIECI W ODDZIAŁACH PRZY SZKOŁACH	RAZEM DZIECI
2007/8	10 (4)	37	25	599	260	859
2008/9	9 (4)	38	25	609	273	882
2009/10	9 (4)	40	25	646	319	965
2010/11	10 (5)	45	27	647	433	1080
2011/12	10 (5)	45	27	685	402	1087
2012/13	11 (5)	46	27	685	419	1104
2013/14	12 (6)	54	31	786	484	1270
2014/15	13 (7)	52	34	829	359	1188
2015/16	12 (7)	48	36	856	262	1118
2016/17	12 (7)	54	39	939	329	1268
2017/18	17 (9)	62	45	981	380	1361
2018/19	17 (9)	68	49	997	443	1440
2019/20	19 (8)	72	50	1067	397	1464
2020/21	17 (8)	71	51	1091	340	1449
2021/22	18 (9)	71	52	1106	342	1470

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

W związku likwidacją gimnazjów zwiększono w roku 2017 liczbę szkół podstawowych do 12 oraz liczbę oddziałów do 136, w roku szkolnym 2021/22 funkcjonowało 10 szkół podstawowych ze 193 oddziałami. Szkoły podstawowe są rozmieszczone stosunkowo równomiernie, w przyszłości wraz z rozwojem miasta zajdzie potrzeba lokalizacji nowych obiektów w południowo-zachodniej części miasta (jednostka Nowy Otok). Ogólny stan techniczny szkół podstawowych jest zadowalający.

Tab.30 Szkoły podstawowe

ROK	LICZBA SZKÓŁ	LICZBA ODDZIAŁÓW	LICZBA NAUCZYCIELI PEŁNOZATRUDNIONYCH I NIEPEŁNOZATRUDNIONYCH W PRZELICZENIU NA ETATY	LICZBA UCZNIÓW	LICZBA ABSOLWENTÓW
2007/8	7	90		1897	308
2008/9	6	86		1857	297
2009/10	6	81		1793	317
2010/11	6	82		1785	305
2011/12	6	83	126	1819	315
2012/13	6	83	125	1819	315
2013/14	6	83	121	1824	317
2014/15	6	92	138	1982	297
2015/16	7	103	133,3	2189	287
2016/17	7	104	134,2	2141	264
2017/18	12	136	164,6	2630	
2018/19	11	161	191,3	3057	
2019/20	10	182	211,4	3170	372
2020/21	10	186	213,5	3213	376
2021/22	10	193	207,2	3247	352

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Współczynnik skolaryzacji brutto dla szkół podstawowych wynosił w 2021 r. - 114,01%. Współczynnik skolaryzacji brutto jest to relacja liczby osób uczących się (stan na początku roku szkolnego) na danym poziomie kształcenia do liczby ludności (stan w dniu 31.12.2021 r.) w grupie wieku określonej jako odpowiadająca temu poziomowi nauczania. Do szkół policealnych należy Policealne Studium Zawodowe dla Dorosłych w Oławie. Obiekty edukacji ponadpodstawowej zlokalizowane są w jednostce Stare Miasto, Śródmieście oraz Zachód.

Tab.31 Gimnazja funkcjonujące w latach 1999 – 2019

ROK	LICZBA SZKÓŁ	LICZBA ODDZIAŁÓW	LICZBA NAUCZYCIELI PEŁNOZATRUDNIONYCH I NIEPEŁNOZATRUDNIONYCH W PRZELICZENIU NA ETATY	LICZBA UCZNIÓW	LICZBA ABSOLWENTÓW
2007/8	5	61		1406	488
2008/9	5	58		1346	471
2009/10	5	57		1334	453
2010/11	5	58		1306	408
2011/12	5	58	94	1311	387
2012/13	5	58	90	1311	387
2013/14	6	58	93	1299	482
2014/15	6	60	97,5	1300	435
2015/16	6	58	93,9	1267	431
2016/17	6	55	86,28	1176	422
2017/18	0	34	54,99	747	419
2018/19	0	17	26,62	372	379
2019/20	0	0	0	0	362

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Tab.32 Licea ogólnokształcące ogółem

ROK	LICZBA SZKÓŁ	LICZBA ODDZIAŁÓW	LICZBA NAUCZYCIELI PEŁNOZATRUDNIONYCH I NIEPEŁNOZATRUDNIONYCH W PRZELICZENIU NA ETATY	LICZBA UCZNIÓW	LICZBA ABSOLWENTÓW
2007/8	3	32			
2008/9	3	28		916	321
2009/10	3	25		818	33
2010/11	9	40		1116	424
2011/12	11	44	38	1110	381
2012/13	11	48	33	1188	359
2013/14	7	42	30,2	1055	338
2014/15	5	35	35,62	903	342
2015/16	5	33	35,38	806	315
2016/17	5	26	35,99	716	217
2017/18	5	29	35,59	814	192
2018/19	5	32	33,57	926	258
2019/20	4	35	40,36	1043	326
2020/21	4	34	42,55	971	327
2021/22	4	32	44,22	928	301

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Tab.33 Technika

ROK	LICZBA SZKÓŁ	LICZBA ODDZIAŁÓW	LICZBA NAUCZYCIELI PEŁNOZATRUDNIONYCH I NIEPEŁNOZATRUDNIONYCH W PRZELICZENIU NA ETATY	LICZBA UCZNIÓW	LICZBA ABSOLWENTÓW
2008/9	2	23		618	94
2009/10	2	27		716	108
2010/11	2	31		827	93
2011/12	2	33	35	887	139
2012/13	2	34	37	911	191
2013/14	3	39	36,5	1037	228
2014/15	3	39	74,73	1028	221
2015/16	2	35	74,34	925	203
2016/17	2	35	70,41	939	194
2017/18	2	33	65,51	864	245
2018/19	2	32	67,40	825	181
2019/20	2	45	73,82	973	204
2020/21	2	36	74,85	956	202
2021/22	2	36	71,66	965	181

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Tab.34 Szkoły policealne

ROK	LICZBA SZKÓŁ	LICZBA ODDZIAŁÓW	LICZBA NAUCZYCIELI PEŁNOZATRUDNIONYCH I NIEPEŁNOZATRUDNIONYCH W PRZELICZENIU NA ETATY	LICZBA UCZNIÓW	LICZBA ABSOLWENTÓW
2008/9	1	3		111	9
2009/10	1	2		62	16
2010/11	1	2		33	31
2011/12	1	2	0,2	31	11
2012/13	2	2	1	50	18
2013/14	2	4	1,94	58	0
2014/15	3	3	0,55	31	25
2015/16	1	3	0,54	5	0
2016/17-2020/21	0	0	0	0	0
2021/22	1	3	0	86	0

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

5.3.3. Zdrowie i opieka społeczna

Rynek usług medycznych w Oławie charakteryzuje się różnorodnością obejmującą formy działalności (zakłady publiczne, zakłady niepubliczne i prywatne praktyki lekarskie) oraz zakres dostępnych usług medycznych. W zakresie leczenia zamkniętego Gmina Miasto Oława obsługiwana jest przez Szpital Powiatowy przy ulicy Baczyńskiego w Oławie oraz szpitale we Wrocławiu.

- **placówki służby zdrowia oraz opieki społecznej**

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej (wraz z pogotowiem ratunkowym) ul. K. Baczyńskiego 1 (obsługuje mieszkańców z terenu powiatu oławskiego, w 2021 dysponował – 181 łózkami),
- Poradnia Zdrowia Psychicznego ul. Św. Rocha 7,
- NZOZ Przychodnia Leczniczo-Rehabilitacyjna ul. Sienkiewicza 8,
- Dom Pomocy Społecznej ul. Lwowskiej 6,
- Dom Dziecka ul. Plac Zamkowy 17,
- NZOZ Easydent - Przychodnia stomatologiczna ul. Brzeska 1,
- NZOZ EWA MED ul. Chrobrego 64a,
- NZOZ Przychodnia Rodzinna ul. Iwaskiewicza 45a,
- NZOZ NoMed ul. Żeromskiego 12,
- NZOZ OMEGA ul. Chrobrego 64a,
- NZOZ Medica ul. 11 Listopada,
- CITODENT Centrum Stomatologiczne ul. Pl. Zamkowy 5,
- Laser-Dent Prywatne Gabinety Stomatologii Laserowej ul. Wiejska 34/2.

Ponadto w mieście funkcjonują poradnie, prywatne gabinety lekarskie, prywatne gabinety stomatologiczne oraz sieć 10 aptek. W zakresie opieki społecznej główną rolę odgrywa Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, ul. 1 Maja 11.

Na terenie miasta działa 5 żłobków, w tym 4 placówki prywatne, o łącznej liczbie miejsc w ilości 281. Biorąc pod uwagę ponad 1300 dzieci w mieście w przedziale wiekowym 0-3 lat jest to ilość placówek zdecydowanie za niska.

Tab.35 Żłobki

ROK:	ŻŁOBKI (W TYM PODLEGŁE SAMORZĄDOWI)	MIEJSCA W ŻŁOBKACH (W TYM W PODLEGŁYCH SAMORZĄDOWI)	DZIECI PRZEBYWAJĄCE W CIĄGU ROKU (W TYM W PODLEGŁYCH SAMORZĄDOWI)
2006	1	107	184
2007	1	100	202
2009	1	20	19
2010	1	20	20
2011	1	96	125
2012	1	96	135
2013	1	96	206
2014	2 (1)	119 (100)	204 (171)
2015	2 (1)	119 (100)	206 (175)
2016	3 (1)	132 (100)	215 (166)
2017	4 (1)	174 (96)	219 (134)
2018	4 (1)	218 (96)	287 (187)
2019	4 (1)	235 (96)	260 (164)
2020	5 (1)	281 (96)	339 (154)
2021	5 (1)	290 (96)	324 (145)

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

5.3.4. Kultura

Miasto współpracuje z pięcioma miastami partnerskimi: Złoczów (Ukraina), Obersbach (Niemcy), Česká Třebova (Czechy), Sighetul Marmatiel (Rumunia) i Priolo Gargallo (Włochy). Usługi kultury reprezentowane są przez Miejski Ośrodek Kultury w Oławie, ul. 11 Listopada 27. MOS realizuje zadania w dziedzinie upowszechniania kultury, wychowania oraz edukacji poprzez: organizowanie spektakli teatralnych, wernisaży, recitali, koncertów muzycznych, pokazów filmowych, wystaw, organizowanie zajęć edukacyjnych i rekreacyjnych (kursy językowe, warsztaty muzyczne i teatralne, plenery plastyczne), organizowanie imprez rozrywkowych, realizowanie imprez zleconych. Oprócz stałych zajęć Ośrodek Kultury organizuje cykliczne imprezy kulturalne takie jak: Tęczowe Ferie dla uczniów klas I-IV szkół podstawowych, Wielką Majówkę w okresie letnim oraz cotygodniowe Pikniki pod Dębem. Wśród imprez kulturalnych szczególne miejsce zajmuje święto miasta Oławy pod nazwą „Dzień Koguta”. Oława posiada 2 kina, Kino Odra w Miejskim Ośrodku Kultury oraz Go Kino Oława w galerii Quick Park Oława posiadające 5 sal z 763 miejscami na widowni.

Do innych placówek kulturalnych zaliczyć można Państwową Szkołę Muzyczną I stopnia im. Jadwigi Szajny-Lewandowskiej, która spełnia znaczącą funkcję związaną z upowszechnianiem muzyki w środowisku, poprzez organizację koncertów, konkursów, prelekcji, Powiatową i Miejską Bibliotekę Publiczną (składa się z Biblioteki w ratuszu, wypożyczalni dla dorosłych na ul. 1 Maja oraz filii na ul. Iwaskiewicza), Izbę Muzealną Ziemi Oławskiej, w której organizowane są liczne wystawy i lekcje muzealne, Ośrodek Współpracy Europejskiej oraz liczne stowarzyszenia i organizacje pozarządowe. Księgozbiór 4 bibliotek (3 publicznych, 1 niepubliczna) liczy 106046 woluminów. W 2021 z bibliotek korzystało 3530 czytelników, którzy dokonali 104,5 tys. wypożyczeń.

W mieście zlokalizowane są następujące kościoły:

- Sanktuarium - Kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Pocieszenia przy ul. Kolbego, z roku 1300 (gotycko-barokowy),
- Kościół p.w. św. Apostołów Piotra i Pawła przy Placu Zamkowym 16, z 1833 – 1835 roku (z przebudowanej sali rycerskiej zamku),
- Kościół Pomocniczy p.w. Św. Józefa Oblubieńca NMP przy ul. Ks. Janowskiego 17, z 1877 roku (neogotycki),
- Kaplica Pomocnicza p.w. Św. Rocha, ul. Św. Rocha z 1706 roku (barokowy),
- Kościół p.w. Miłosierdzia Bożego ul. Zaciszna 4,
- Kościół P.W. NMP Królowej ul. Nowy Otok,
- Kościół Matki Boskiej Różańcowej ul. Polna,
- Dom modlitwy - Strażnica – ul. Żeromskiego,
- Kaplica ul. Zwierzyniecka.

5.3.5. Administracja i łączność

Do najważniejszych usług w zakresie administracji należą: Starostwo Powiatowe w Oławie, Urząd Miejski, Urząd Gminy Oława, Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa, Komenda Powiatowa Policji, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Straż Miejska, Powiatowy Urząd Pracy, Nadleśnictwo, Urząd Skarbowy, Posterunek Celny, ZUS Inspektorat w Oławie, Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, Powiatowy Inspektor Weterynarii. Na terenie miasta działają operatorzy telekomunikacyjni telefonii stacjonarnej oraz telefonii komórkowej. Budynek Poczty Głównej znajduje się przy ul. 1 Maja, zaś 3 filie przy ulicy: Wrocławskiej, Chrobrego i Chopina.

5.3.6. Sport i rekreacja

Usługi sportu i rekreacji reprezentowane są m.in. przez Oławskie Centrum Kultury Fizycznej w skład którego wchodzi: stadion sportowy, boiska sportowe, hale sportowe, korty tenisowe, odkryty basen oraz oddany w 2013 roku Kompleks Basenów Miejskich „Termy Jakuba” (sześciotorowy basen sportowy, basen rekreacyjny z atrakcjami wodnymi, brodziki, jacuzzi, zjeżdżalnia, sauny, część gastronomiczna). Oława dysponuje również boiskami i salami sportowymi zlokalizowanymi przy szkołach podstawowych oraz szkołach ponadpodstawowych.

Na terenie Oławy działają cztery jednosekcyjne kluby sportowe: Miejski Klub Sportowy – zajmujący się piłką nożną, Miejsko-Gminny Ludowy Klub Sportowy „Sobieski” Oława – specjalizujący się w siatkówce dziewcząt, Miejski Atletyczny Klub Sportowy „TYTAN” Oława – specjalizujący się w podnoszeniu ciężarów oraz Miejsko-Gminny Ludowy Klub Szachowy. W 2018 r. wszystkie kluby liczyły 637 członków. Sport masowy i różne formy czynnej rekreacji organizują ponadto liczne instytucje, kluby i stowarzyszenia działające na terenie miasta.

Jakość oferty sportowo – rekreacyjnej jest zróżnicowana. Najbogatsza w centrum w jednostkach Stare Miasto i Śródmieście, dużo skromniejsza w jednostkach Zachód (boiska i sale przyszkolne) oraz Zaodrze, Południe i Nowy Otok (boiska).

5.3.7. Turystyka i wypoczynek

Oława posiada przeciętnie rozwiniętą bazę turystyczną i noclegową. W mieście funkcjonują następujące hotele i obiekty noclegowe: Usługi hotelarskie Viktor przy ul. Oleśnickiej 5, Oławian Hotel przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego 6, Hotel Marta przy ul. Gazowej 2, Hotel Jakub Sobieski przy ul. Św. Rocha 1, Winna Góra Gospodarstwo Gościnne przy ul. Siedleckiej 2, Biuro Usług Neptun przy ul. Nadbrzeżnej 11, GRAŻKA przy pl. Zamkowym 24 a, Centrum Turystyki, Kultury i rekreacji Browar Probus przy ul. Młyńskiej 16, ponadto w mieście funkcjonuje kilka noclegowych obiektów turystycznych.

Do najważniejszych zabytków w Oławie należą: Ratusz z XVII wiecznym zegarem figuralno-astrologicznym, Pałac Luizy, kościół p.w. św. Apostołów Piotra i Pawła, kościół p.w. Matki Boskiej Pocieszenia, kaplica p.w. Św. Rocha.

Na terenie miasta występuje ponadto jeden nieduży kompleks leśny w jednostce Północ. Najcenniejszym przyrodniczo obszarem w mieście jest dolina Odry. Miasto posiada ponadto park miejski przy rzece Oława w jednostce Śródmieście, park leśny przy rzece Oława w jednostce Nowy Otok oraz 3 niewielkie parki w jednostce Stare Miasto. Zauważyć można dotkliwy brak terenów zielonych i parkowych w północnej części jednostki Zachód oraz południowo-zachodniej części jednostki Nowy Otok.

Wielkość ruchu turystycznego w mieście jest trudna do oszacowania, gdyż dostępne dane dotyczą tylko stopnia wykorzystania istniejącej bazy noclegowej i nie określają m.in. skali ruchu turystów jednodniowych. Jednakże liczba turystów korzystających z noclegów systematycznie rośnie. W 2007 roku zanotowano 2630 osób korzystających z noclegów, natomiast w 2015 już 18264 osoby. Liczba turystów zagranicznych wzrosła z 393 w 2007 r. do 5033 osób w 2018 r., a następnie w związku z pandemią spadała do 542 os. w 2021r.

Przez miasto przebiega szlak turystyczny Drogi Świętego Jakuba – „Via Regia” odtwarzający średniowieczny szlak pielgrzymkowy do Santiago de Compostela w zachodniej Hiszpanii. Przez Oławę na jej rzecznym odcinku przebiega również wodny szlak turystyczny rzeki Odry. Oława nie posiada kompletnego systemu tras rowerowych. W mieście zlokalizowanych jest kilkanaście odcinków ścieżek rowerowych w ciągu ulic: 3 Maja, Chrobrego, Iwazkiewicza, Kochanowskiego, Kutrowskiego, Lipowa, Miłosza, Nowy Otok, Ofiar Katynia, Sikorskiego, Spacerowa, Sportowa, Strzelna, Wiejska o łącznej długości ok. 9,0 km. Przez Oławę przebiega lokalny szlak kajakowy Lipki-Oława-Ratowice-Janowice-Wrocław-Opatowice.

W ostatnich latach z rozwojem turystyki w mieście i w jego otoczeniu wiąże się nadzieję na ożywienie gospodarcze. Również w wielu opracowaniach strategicznych dotyczących przyszłości regionu postrzega się turystykę jako szansę rozwoju miasta. Realizacja takich zamierzeń będzie wymagać znacznego poszerzenia oferty turystycznej miasta, jak i terenów w jego otoczeniu. Należy utrzymywać w odpowiednim stanie istniejącą infrastrukturę turystyczną i rekreacyjną oraz dążyć do jej modernizacji i rozbudowy.

Tab.36 Obiekty turystyczne zbiorowego zakwaterowania

ROK	OBIEKTY	MIEJSCA NOCLEGOWE		KORZYSTAJĄCY Z NOCLEGÓW		UDZIELONE NOCLEGI	
		OGÓLEM	CALOROCZNE	OGÓLEM	TURYŚCI ZAGRANICZNI	OGÓLEM	TURYŚCI ZAGRANICZNI
2007	2	47	47	2630	393	5511	1609
2010	2	54	54	6076	879	11624	2072
2012	5	145	145	9818	1440	16422	3582
2014	6	236	236	17032	2713	36606	7617
2016	5	212	236	18264	2448		5371
2017	5	320	236		3813		10012

2018	5	247	247		5033		10278
2019	6	249	249		2622		5915
2020	6	244	244		844		2535
2021	6	244	244		542		1417

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

5.3.8. Handel, gastronomia i usługi rzemiosła

Usługi handlowe są stosunkowo dobrze rozwinięte choć nierównomiernie rozmieszczone. Istnieje wiele jednostek handlowych, w tym 2 galerie handlowe (Galeria Oławska, Quick Park Oława) 1 hipermarket, 13 supermarketów i sklepów dyskontowych, m.in.: Tesco, Aldi, 5 sklepów sieci Biedronka, Lidl, Kaufland, Intermarche. Niestety ze względu na dużą dynamikę zmian w tym sektorze nie prowadzi się ewidencji istniejących placówek i nie można przytoczyć żadnych wiarygodnych wskaźników.

Na terenie miasta działa 5 stacji paliw w oraz 2 targowiska. Zaobserwować można niedorozwój punktów usługowych w jednostce Zaodrze, Południe oraz Nowy Otok. Usługi gastronomii są przeciętnie rozwinięte, z wyjątkiem jednostki Stare miasto i Śródmieście. Na obszarze miasta funkcjonuje ponad 40 obiektów gastronomicznych (w tym 12 restauracji) takich jak: restauracje, bary, pizzerie, puby, kawiarnie, cukiernie, punkty szybkiej obsługi, kluby itp.

Usługi rzemieślnicze reprezentowane są w mieście licznie. Zlokalizowane są one zarówno w obiektach wolnostojących (głównie warsztaty samochodowe, piekarnie, usługi z zakresu kamieniarstwa, remontowo - budowlane i inne) jak i wbudowane w partery budynków mieszkalnych (głównie usługi typu doradztwa finansowego, kancelarie adwokackie i prawne, usługi naprawcze dla ludności - zegarmistrzostwo, naprawa sprzętu RTV i AGD itp.).

Tab. 37 Sklepy, targowiska, hipermarkety, supermarkety

ROK	OGÓLEM SKLEPY	PRACUJĄCY W SKLEPACH	SKLEPY PRYWATNE	PRACUJĄCY W SKLEPACH PRYWATNYCH	TARGOWISKA STAŁE	HIPRMARKETY	SUPERMARKETY
1995	333	742	326	724			
2000	463	1023	458	1008			
2003	501	1218	495	1204	2		
2010					2	1	10
2012					2	1	10
2014					2	1	9
2016					2	1	9
2017					2	1	10
2018					2	1	11
2019					2	1	13
2020					2	1	12
2021					2	0	12

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

5.3.9. Działalność produkcyjna i budowlana

Oława jest podstawowym ośrodkiem gospodarczym w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego. Dominuje handel i budownictwo, a z działalności produkcyjnej branża wyrobów elektrotechnicznych i metalowych, środków transportu, wyrobów papierniczych i chemicznych. Zakłady produkcyjne zlokalizowane są głównie w jednostce Przemysłowej oraz Południe.

W Oławie utworzono Wałbrzyską Specjalną Strefę Ekonomiczną "Inwest Park" Podstrefę Oława. W skład Podstrefy Oława, o łącznej powierzchni 175,16 ha, wchodzi trzy kompleksy, z których największy o powierzchni: 84,69 ha jest zlokalizowany w Oławie, a pozostałe w bezpośrednim sąsiedztwie Oławy w Stanowicach i w Godzikowicach. Przedsiębiorcy inwestujący na proponowanych terenach należących do WSSE mają możliwość uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Do najważniejszych inwestorów w Oławie w ostatnich latach należą:

Tab. 38 Najważniejsi inwestorzy

Lp.	Nazwa firmy	Rodzaj działalności
Najważniejsze zakłady produkcyjne w WSSE		
1	Electrolux Poland Sp. z o.o.	Produkcja sprzętu artykułów gospodarstwa domowego
2	Rosa Europe Sp. z o.o.	Produkcja elementów z tworzyw sztucznych i metali stosowanych w przemyśle AGD i w motoryzacji
3	Essity Operations Poland Sp. z o. o.	Produkcja artykułów higienicznych, opatrunkowych
4	DS Smith Packaging Poland	Produkcja opakowań z tektury i papieru
5	Mobile Climate Control Polska Sp. z o. o.	Produkcja urządzeń chłodniczych i wentylacyjnych
6	Ardex Polska Sp. z o.o.	Produkcja i sprzedaż materiałów budowlanych
7	FABIN Tokarstwo Produkcyjno-Usługowe Bączawek Feliks	Produkcja detali – części składowych urządzeń mechanicznych głównie na potrzeby górnictwa i przemysłu maszynowego
8	Algibox PL Sp. z o.o.	Projektowanie, produkcja i sprzedaż opakowań każdego typu, produkcja wyrobów z materiałów plastikowych, papierowych, syntetycznych oraz drewnianych
9	Silka Production Sp. z o.o.	Produkcja i sprzedaż materiałów budowlanych
10	Antares Sp. z o.o.	Produkcja basenów monolitycznych, jak również asortymentu gotowych elementów basenów, akcesoriów basenowych, pomp dozujących i odkurzaczy basenowych, urządzeń kontrolno-pomiarowych do uzdatniania i dezynfekcji wody basenowej
11	Helkra Sp. z o.o.	Produkcja elementów grzewczych i generatorów parowych dla przemysłu i AGD
Najważniejsze zakłady produkcyjne zlokalizowane poza WSSE		
12	Autoliv Poland sp. z o.o.	Produkcja pasów i poduszek bezpieczeństwa do aut
13	Zakład Metalurgiczny Silesia S.A. oddział Huta Oława	Produkcja bieli cynkowej i mini ołowianej i tlenku kadmu
14	„Ergis - Eurofilms” S.A.	Produkcja tworzyw sztucznych
15	Erg Pak Sp. z o.o.	Produkcja tworzyw sztucznych
16	Centrozłom Wrocław S.A.	Oddział przerobu złomu metali
17	MetalErg	Obróbka metali i przetwórstwo tworzyw sztucznych
18	Zakpol	Produkcja ościeżnic metalowych
19	Rotex	Produkcja artykułów z tworzyw sztucznych
20	Kott Serwis M. Kott, K. Tejszerski Sp.J.	Produkcja i obróbka wyrobów metalowych
21	Schmitt Asphalttechnik Polska sp. z o.o.	Budowa i przebudowa nawierzchni drogowych
22	Erjot	Produkcja artykułów motoryzacyjnych
23	ZNTK Oława Sp. z o.o.	Naprawa taboru kolejowego, produkcja elementów metalowych
24	Europages Sp. z o.o.	Zakład Naprawczy Taboru Kolejowego
25	Zakłady Papiernicze Grzegorz Fiscoeder	Produkcja papierowych artykułów gospodarstwa domowego, toaletowych i sanitarnych
26	Dolnośląska Korporacja Ekologiczna Sp. z o.o.	Technologie przerobu i utylizacji odpadów
27	Standis Polska Sp. z o.o.	Produkcja mebli
28	„Atex” Sp. z o.o.	Produkcja tłumików wydechu i zbiorników paliwa do samochodów cięż., autobusów, traktorów, poj. specjalnych, agregatów prądotwórczych
29	Jack-Pol Sp. z o.o.	Produkcja wyrobów papierniczych
30	PPHU „Interap”	Produkcja masy betonowej prefabrykowanej
31	PPHIU „Marco”	Produkcja i obróbka wyrobów metalowych
32	„Formtech”	Produkcji wyrobów z tworzyw sztucznych
33	Tabex	Produkcji części samochodowych

Wg danych Urzędu Miejskiego w Oławie

Do przedsiębiorstw zatrudniających największą liczbę pracowników należą: Autoliv Poland sp. z o.o., Electrolux Poland Sp. z o.o., PKS S.A., ZNTK Oława Sp. z o.o., PSS „Społem”, Essity Operations Poland Sp. z o. o., Zakład Metalurgiczny Silesia S.A. oddział Huta Oława, „Ergis - Eurofilms” S.A., DS Smith Packaging Poland, Zakpol.

5.3.10. Cmentarze i zieleń publiczna

Na terenie miasta znajdują się Park miejski o powierzchni 21,0 ha położony nad rzeką Oławą, ograniczony od południa torami kolejowymi i przechodzący ku północy w tereny łęgowe rzeki Oławy oraz w jednostce Nowy Otok park leśny przy rzece Oława. W centrum miasta zlokalizowanych jest kilka kompleksów skwerów i zieleńców o charakterze parkowym.

Ogrody działkowe skupione są w czterech kompleksach. Są to przeważnie ogrody urządzone zlokalizowane na północy przy ul. Oleśnickiej, na południowym zachodzie przy ul. Wiejskiej, Nowy Otok i linii kolejowej, na południu wzdłuż ul. Kilińskiego oraz na południowym wschodzie przy ul. Polnej.

W Oławie zlokalizowane są następujące cmentarze oraz tereny pocmentarne:

- Cmentarz komunalny przy ul. Ofiar Katynia – pow. ok. 6,5 ha,
- Cmentarz komunalny przy ul. Zwierzynieckiej wraz z cmentarzem żołnierzy radzieckich pow. ok. 4,1 ha),
- Cmentarz żydowski przy ul. Cichej - obiekt zamknięty pod opieką Konserwatora Zabytków,
- Cmentarz przy ul. Kilińskiego (obiekt nieczynny) - pow. 1,6 ha,
- Cmentarz na Nowym Górniku (obiekt nieczynny),
- Cmentarz przy ul. Żołnierza Polskiego – teren zieleni,
- Cmentarz luterański, ul. 11 Listopada – obecnie parking,
- Cmentarz przy ul. Wilczej – (obiekt nieczynny),
- Cmentarz przy ul. Bażantowej – (obiekt nieczynny).

5.4. UCIAŹLIWOŚCI, ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Dominującym elementem oddziałującym na warunki życia są zagrożenia i uciążliwości powodowane przez wzrastający ruch samochodowy, komunikację kolejową oraz zakłady przemysłowe. Uciążliwości o charakterze lokalnym wynikają ze wzrastającego natężenia ruchu pojazdów samochodowych na drogach krajowych, wojewódzkich i niektórych powiatowych. Trasy tych dróg przebiegają częściowo w pobliżu zabudowy mieszkaniowej i usługowej stanowiąc zagrożenie bezpieczeństwa dla kierujących pojazdami oraz pieszych, stanowiąc jednocześnie źródło hałasu komunikacyjnego. Przewidywane tendencje wzrostowe natężenia ruchu samochodowego wskazują na potrzeby działań w zakresie ograniczenia uciążliwości ruchu kołowego na przedmiotowym terenie poprzez budowę wałów ziemnych, ekranów akustycznych oraz wprowadzenie izolacyjnej zieleni ochronnej. Należy się spodziewać, że wraz z oddaniem południowo-zachodniej, zachodniej i północnej obwodnicy Oławy, problem ten w znacznym stopniu zostanie zredukowany, przynajmniej w odniesieniu do bardzo uciążliwego ciężkiego ruchu tranzytowego.

Na terenie Oławy występują obiekty niekorzystnie wpływające na czystość powietrza – emitujące pyły i gazy (dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i inne). Są to wszystkie kotłownie na paliwo stałe (w tym obiekty mieszkalne z ogrzewaniem piecowym), zakłady produkcyjne i usługowe. Do najważniejszych źródeł zanieczyszczeń przemysłowych/technologicznych w Oławie należą zakłady: "Ergis-Eurofilms., S.A., ZM „Silesia” S.A. Oddział Huta "Oława", ZNTK Oława, Centrozłom Wrocław, Oddział w Oławie, Electrolux Poland Sp. z o.o. Warszawa, oddział w Oławie, Erg Pak Sp. z o.o., PP ZAKPOL, Polskie Młyny (d. PZZ Brzeg) Elewatory w Oławie, Autoliv-Poland, DS. Smith, Jack-Pol Sp. z o.o.

W wyżej wymienionych zakładach uwalniane są zarówno emisje o charakterze związanym z energetycznym wykorzystaniem paliw (na potrzeby procesów technologicznych oraz dla centralnego ogrzewania obiektów i ciepłej wody użytkowej na cele socjalne) oraz typowe emisje technologiczne z linii i procesów produkcyjnych, w czasie których następuje uwalnianie do otoczenia substancji gazowych lub pyłów.

Pięć (w tym 3 różne instalacje grupy Impexmetal) spośród ww. zakładów objętych zostały tzw. pozwoleniami zintegrowanymi (IPCC), których posiadania wymagają instalacje mogące powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości. Są to:

1. ELECTROLUX Poland Sp. z o.o. ul. Kolejowa 5/7 Warszawa Oddział w Oławie ul. Ofiar Katynia 5, 55-200 Oława,
2. Zakłady Metalurgiczne SILESIA S.A. – Grupa IMPEXMETAL ul. Konduktorska 8, 40-155 Katowice, Oddział Huta Oława przy ul. Sikorskiego 7, 55-200 Oława – łącznie 3 instalacje,

3. Instalacja do produkcji papieru w Oławie/ Producent Wyrobów Papierniczych "Jack-Pol" Sp. z o.o., 55-200 Oława, ul. Portowa 1b.

Ponadto, zakład ZM SILESIA S.A. Oddział Huta Oława w Oławie, 55-200 Oława, ul. gen. Wł. Sikorskiego 2 zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2013r, poz. 1479), został zakwalifikowany do kategorii zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR).

W sąsiedniej gminie Oława w miejscowości Gaj Oławski oraz Godzinowice zlokalizowana jest farma wiatrowa. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w części zlokalizowana jest na południu miasta, w południowej części Jednostki Nowy Otok. Granica strefy została oznaczony na rysunku studium linią ciągłą w kolorze szarym.

Do dużych źródeł o charakterze energetycznym zalicza się z kolei grupa obiektów należąca do Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej. Obiektami tymi są: Ciepłownia Rejonowa przy ul. Nowy Otok 1, Kotłownia Spółdzielni Mieszkaniowej Odra przy ul. Rybackiej 6a, Kotłownia osiedlowa przy ul. Lwowskiej 12, Kotłownie lokalne opalane gazem ziemnym zlokalizowane przy - ul. Spacerowej 2, ul. 1-go Maja 48 oraz przy pl. Zamkowym 24. Wyniki badań obrazujące sytuację w zakresie średniomiesięcznych stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego wskazują jednoznacznie, że bardzo duży udział w pogarszaniu się stanu jakości powietrza atmosferycznego na terenie miasta mają źródła energetycznego spalania paliw (ciepłownie, kotłownie indywidualne i lokalne). Największe wartości wszystkich badanych wskaźników osiągane są bowiem w miesiącach zimowych głównie w styczniu, lutym i marcu, w nieco mniejszej skali w grudniu. Sytuacja taka wskazuje także, iż technologiczne źródła emisji przemysłowych (pracujące przez cały rok) nie są na terenie miasta dominujące. Emisje w miesiącach ciepłych spadają bowiem nawet 3-krotnie, a zauważyć należy, że wówczas okresowo pracują także kotłownie dostarczające ciepłą wodę użytkową.

W celu wyeliminowania bądź znacznego ograniczenia emisji niskiej i poprawy jakości powietrza na terenie województwa – Sejmik województwa dolnośląskiego w dniu 30 listopada 2017 r. przyjął Uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (tzw. uchwała antysmogowa), która obowiązuje od dnia 23 grudnia 2017 roku i zawiera odrębne zapisy dla trzech różnych obszarów w województwie.

Jednym z podstawowych czynników środowiskotwórczych, związanych z komunikacją, jest zanieczyszczenie powietrza występujące w sąsiedztwie dróg. Pojazdy samochodowe poruszające się po drogach, emitują do atmosfery duże ilości różnorodnych substancji toksycznych, powstających w wyniku spalania paliwa napędowego, a także na skutek wzajemnego oddziaływania opon i nawierzchni dróg oraz zużywania się niektórych elementów pojazdu (powstają wtedy zanieczyszczenia w postaci pyłów gumowych, azbestowych, kamiennych oraz rdzy, sadzy itp.). Oława jest miastem, w którym oprócz gęstej sieci dróg gminnych i powiatowych przecinają dwie ważne trasy komunikacyjne o znaczeniu krajowym (relacji Wrocław - Opole) i wojewódzkim (relacji Strzelin (A-4) – Oława). Emisje ze spalania paliw w pojazdach dotyczą najczęściej tlenków azotu i tlenku węgla, zaś dodatkowym zanieczyszczeniem powstającym w czasie ich przejazdu jest pył.

Innego rodzaju istotnym zagrożeniem jest zagrożenie powodzią. Rzeka Odra oraz Oława pomimo posiadania na całej długości w obrębie miasta wałów przeciwpowodziowych, stanowią poważne zagrożenie dla terenów położonych w ich sąsiedztwie. Po 1945 roku wielkie powodzie występowały w 1967, 1977, 1985 i największa w lipcu 1997. Wały chronią tereny przed zalaniem przez wody przy wysokich stanach alarmowych. Przy stanach katastrofalnych wody mogą przekroczyć obwałowania. Stany w rzece Odrze przy wodostanie w granicach 750 cm grożą zalaniem całej doliny rzeki Odry i prawie całej doliny rzeki Oławy.

Ilość i jakość wód powierzchniowych i podziemnych decyduje bezpośrednio o warunkach życia. Pomimo złego stanu wód analizowanej jcwp, na jakość wód głównego ciek regionu – rzeki Odry w bardzo niewielkim stopniu wpływają zanieczyszczenia pochodzące z terenu gminy miejskiej Oława. Główne źródła zanieczyszczeń leżą daleko poza obszarem gminy i związane są głównie z przemysłem Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Na obszarze gminy nie ma tak dużych źródeł zanieczyszczeń, które mogłyby wpływać na jakość wód Odry poniżej granicy miasta.

Komfortowe warunki życia mieszkańców w dużej mierze zależą od elementów środowiskowych takich, jak nasycenie zielenią, dostępność terenów rekreacyjnych i warunki klimatu lokalnego. Struktura przestrzenna miasta stwarza dość korzystne warunki bioklimatyczne, występuje jednak znaczna dysproporcja w nasyceniu miasta zielenią (niewielka ilość terenów zielonych w zachodniej części jednostki Zachód oraz południowo-zachodniej części jednostki Nowy Otok, oraz rozmieszczeniu publicznych terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (zlokalizowane głównie w jednostce Śródmieście).

Do pozostałych zagrożeń zaliczyć należy m.in. przestępstwa kryminalne, drogowe, gospodarcze, przeciwko życiu i zdrowiu oraz pożary. Na terenie Gminy Miasta Oława działają służby odpowiedzialne za bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienia, ład i porządek:

- Komenda Powiatowa Policji,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej,
- Straż Miejska.

Według danych GUS w 2021 r. w Oławie stwierdzono szacunkowo (w oparciu o dane powiatowe) 785 przestępstw. Oznacza to, że na każdych 1000 mieszkańców odnotowano 23,79 przestępstw. Jest to wartość niższa od wartości dla województwa dolnośląskiego (28,36) oraz większa od średniej dla całej Polski (21,51). Wskaźnik wykrywalności sprawców przestępstw dla wszystkich przestępstw ogółem w Oławie wynosi 71,8% i jest znacznie większy od wskaźnika wykrywalności dla województwa dolnośląskiego - 65,30% oraz większy od wskaźnika dla całej Polski – 71,2%. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców Oławy najwięcej stwierdzono przestępstw o charakterze kryminalnym - 14,78 (wykrywalność 69%) oraz przeciwko mieniu - 12,17 (wykrywalność 49%). W dalszej kolejności odnotowano przestępstwa o charakterze gospodarczym - 5,76 (63%), drogowe - 2,41 (99%) oraz przeciwko życiu i zdrowiu - 0,23 (95%).

Do najistotniejszych zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie Oławy należą:

- 1) zagrożenia spowodowane ruchem samochodowym,
- 2) zagrożenia spowodowane ruchem kolejowym,
- 3) zagrożenia związane z tzw. emisją niską, pochodzącą ze spalania paliw stałych w przestarzałych indywidualnych i zbiorowych instalacjach grzewczych,
- 4) zagrożenia powodziowe,
- 5) zagrożenia związane z przestępczością,
- 6) pożary.

6. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY - ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

6.1. ANALIZA EKONOMICZNA

Gmina Miasto Oława jest gminą o charakterze miejskim, wyróżniającą się korzystnym położeniem: w bliskim sąsiedztwie jednego z największych ośrodków miejskich w Polsce – Wrocławia, na trasie magistrali kolejowej łączącej Wrocław z Górnym Śląskiem oraz w pobliżu autostrady A4.

Oława charakteryzuje się w przeważającej części zróżnicowaną zabudową jednorodziną (głównie budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi w dużo mniejszym stopniu zabudową szeregową) oraz intensywną zabudową wielorodzinną, a także w niewielkim zakresie zabudową o charakterze zagrodowym.

Ogólna liczba pracujących w 2021 r. (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz bez pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie) wynosiła 10176 osób. Korzystnym zjawiskiem zachodzącym w sferze gospodarczej jest tendencja wzrostowa pracujących w przemyśle i budownictwie, negatywnym spadek pracujących w usługach. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą jest była dość stabilna w latach 2005 - 2017 wahała się w przedziale od 2670 do 2790 os. Od roku 2018 zauważa się lekką tendencję wzrostową. W 2021 roku było 3069 takich osób.

Analizując aktualne dane GUS zaobserwować można tendencję wzrostową liczby podmiotów gospodarczych z sektora pozarolniczego. W 2021 r. istniało 4308 podmiotów zarejestrowane w KRUPGN REGON (od 2002 r po dużym wzroście w latach 90 ich liczba utrzymuje się na podobnym poziomie z lekką tendencją wzrostową od 2016 roku). Podstawową dziedziną działalności w mieście jest handel, następnie budownictwo, obsługa nieruchomości i firm oraz przemysł. Mimo dogodnego położenia Oławy stosunkowo niewielka wydaje się liczba dużych podmiotów gospodarczych. Zdecydowana większość to podmioty nieduże zatrudniające poniżej 10 osób (4167 podmiotów co stanowi prawie 96,7 % ogółu podmiotów) wśród których dominują osoby fizyczne prowadzące własną działalność. W Oławie w 2021 roku było 31 średnich i dużych podmiotów zatrudniających minimum 50 osób. Ilość podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w Oławie w 2021 wynosiła 129,9 i była wyższa niż średnia dla powiatu oławskiego – 117,2, oraz Oleśnicy – 129,5, a także woj. dolnośląskiego bez Wrocławia - 123,2, natomiast niższa niż w Strzelinie – 134,0 i Trzebnicy – 171,9.

W 2021 r. stopa bezrobocia dla powiatu oławskiego wynosiła 4,0 i zanotowano w powiecie 1400 bezrobotnych, w tym w samej Oławie 593 bezrobotnych ogółem, a stopa bezrobocia wynosiła 3,1. Analizując dane należy zauważyć, że Oława charakteryzowała się niższym wskaźnikiem bezrobocia niż powiat oławski oraz województwo. Analiza przedstawionych powyżej danych pozwala założyć, że opisane tendencje będą się utrzymywać - przynajmniej na zaobserwowanym w ostatnich latach poziomie.

Istotnym dla polityki przestrzennej miasta jest to, że zgodnie z treścią publikacji: „Budżety jednostek samorządu terytorialnego w województwie dolnośląskim w 2019 r.”, wykonanym przez Urząd Statystyczny we Wrocławiu, sytuacja ekonomiczna gmin (bez miast na prawach powiatu) województwa dolnośląskiego kształtuje się (na tle całego kraju) na dobrym poziomie. Biorąc pod uwagę rok 2021, średnie dochody gmin województwa dolnośląskiego na 1 mieszkańca – ukształtowały się na poziomie 6584,3 zł (w kraju – 6408,4 zł) i były o 12,3% wyższe niż w 2020 r., natomiast średnie wydatki wyniosły 6123,5 zł (w kraju 5989,2 zł) i były o 9,8 wyższe niż w 2020 r.

Szczegóły dotyczące dochodów i wydatków poszczególnych gmin województwa dolnośląskiego przedstawia poniższa tabela.

Tab. 39 Dochody i wydatki gmin woj. dolnośląskiego

ROK	DOCHODY GMINY NA 1 MIESZKAŃCA W ZŁ					WYDATKI GMINY NA 1 MIESZKAŃCA W ZŁ (W TYM INWESTYCYJNE)				
	2021	2020	2019	2015	2010	2021	2020	2019	2015	2010
OŁAWA	5513,1	5140,3	4644,9	3026,8	2655,3	5464,3 (1004,2)	4793,1 (605,4)	4832,5 (1007,2)	2955,4 (387,8)	2859,2 (714,9)
OLEŚNICA	5908,3	5290,9	5821,1	2979,8	2564,2	6000,9 (866,0)	5585,1 (852,2)	5033,0 (763,0)	3021,0	2808,9
STRZELIN	5832,6	5560,3	5013,1	3485,9	2603,0	5775,5 (749,0)	5552,9 (718,0)	5217,1 (780,0)	2924,1	3459,2
TRZEBNICA	5984,5	5469,6	5235,5	3069,7	3041,2	5790,2 (815,0)	5412,2 (676,0)	5236,6 (942,0)	3376,1	3442,7

ŚRODA ŚL.	7003,8	6050,1	5281,6	3583,6	2598,2	6075,0 (933,0)	5419,2 (584,0)	5059,6 (672,0)	3404,0	2718,7
WROCLAW	9205,4	7662,1	7681,5	5696,7	5010,2	8933,0 (1517,0)	8042,3 (1122,0)	7763,3 (1140,3)	6128,2	5191,8
WOJ. DOLN.	6584,3	5880,9	5366,0	3587,0	2934,9	6123,5 (1010,0)	5592,4 (803,5)	5366,2 (964,0)	3488,0	3266,4
POLSKA	6408,4	5779,9	5240,0	3395,8	2793,9	5989,2	5571,6	5246,1	3329,1	3081,0

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Dochody na 1 mieszkańca w Oławie wzrosły w roku 2021 w stosunku do roku 2020 r. o 7,3%, a od roku 2010 o 107,6%, natomiast wydatki na 1 mieszkańca w Oławie w stosunku do roku 2020 r. wzrosły o 14%, a od roku 2010 wzrosły o 91,1%. W analizowanym 2021 r. dochody wynosiły 183337,1 (tyś.), w tym dochody własne aż 95202,5 (tyś.) (51,9%) z czego największy udział miał podatek od osób fizycznych – 45761,4 (tyś.) (25,0%).

Uchwałą nr XLV/270/21 z dnia 30.12.2021r. zmienioną uchwałą na LIV/329/22 z dn. 31.08.2022r. Rada Miejska w Oławie przyjęła „Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Miasta Oława” na lata 2022 – 2030, obejmującą dochody i wydatki ogółem, dochody i wydatki bieżące, dochody i wydatki majątkowe, wynik budżetu, sposób sfinansowania deficytu oraz przeznaczenia nadwyżki, przychody i rozchody budżetu, kwotę długu oraz sposób finansowania spłaty długu. Prognozowana kwota długu na koniec 2022 roku ma wynosić 56,4 mln zł, na koniec 2023 r. 48,6 mln, a na koniec 2024 r. 40,4 mln zł. W kolejnych latach dług będzie się stopniowo zmniejszał, aż do całkowitej spłaty w roku 2029. W latach 2022-2030 nie planuje się przychodów zwiększających dług.

Zgodnie z prognozą, za wyjątkiem roku 2023, w najbliższych latach planowane jest systematyczne zwiększanie dochodów gminy. Wydatki gminy również będą ulegać zwiększeniu, jednakże zaplanowano aby ich całkowita kwota, za wyjątkiem roku 2022, nie przekraczała w poszczególnych latach całkowitego dochodu gminy, co zostało zobrazowane w poniższej tabeli.

Tab. 40 Zestawienie budżetów miasta Oława na lata 2010 – 2030

Rok	Dochody [mln zł]	Wydatki [mln zł]	Wydatki majątkowe [mln zł] (w % ogółu wydatków)	Wynik budżetu [mln zł]
2010	82,2	88,5	23,8	-6,3
2011	81,9	86,7	20,2	-4,8
2012	87,4	90,1	20,0	-2,7
2013	87,9	90,2	14,3	-2,3
2014	94,7	102,7	14,2	-8,0
2015	98,1	95,8	14,6	2,3
2016	118,8	114,2	18,6	4,6
2017	125,4	122,8	20,3	2,6
2018	144,4	148,2	39,2 (26,5%)	-3,8
2019	153,8	161,6	33,3 (20,6%)	-7,8
2020	171,2	159,5	20,2 (12,7%)	11,7
2021	183,3	181,7	33,4 (18,4%)	-1,6
2022	171,0	210,4	45,9 (21,8%)	-39,4
2023	168,4	160,7	31,9 (19,9%)	7,7
2024	159,2	151,0	17,8 (11,8%)	8,2
2025	164,3	155,0	17,7 (11,4%)	9,3
2026	170,4	160,9	19,7 (12,2%)	9,5
2027	176,0	167,2	21,9 (13,1%)	8,8
2028	181,3	174,3	24,9 (14,3%)	7,0
2029	186,3	182,5	25,2 (13,8,8%)	3,8
2030	192,1	189,9	28,3 (14,9%)	3,2

Źródło: uchwały budżetowe Rady Miejskiej w Oławie z lat 2010 - 2021; Wieloletnia prognoza finansowa Gminy Miasta Oława na lata 2022 – 2030

Wydatki zobrazowane w powyższej tabeli zawierają wydatki ogółem oraz wydatki majątkowe. Wydatki majątkowe na przestrzeni prognozowanej wynoszą od 11,4% do 21,8% wszystkich wydatków Gminy Miasto Oława. Reasumując przyjąć można, iż potencjał ekonomiczny gminy jest dodatni i pozwoli na realizację inwestycji zaplanowanych w studium.

6.2. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Analizie stanu środowiska przyrodniczego na obszarze Gminy Miasto Oława poświęcono rozdział 2. Ponadto zgodnie z wymaganiami stawianymi dokumentom planistycznym przez obowiązujące przepisy, na potrzeby studium wykonywane były: Opracowania ekofizjograficzne (na podstawie art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) oraz Prognozy oddziaływania ustaleń studium na środowisko (na podstawie art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko).

Dokumenty te oraz dość szczegółowy opis wartości przyrodniczych i stanu środowiska - zawarty w treści studium, kompleksowo wyczerpują problematykę analiz środowiskowych. Wymóg uwzględnienia – przy formułowaniu kierunków polityki przestrzennej każdej gminy – uwarunkowań środowiskowych oraz ocen i wytycznych zawartych w treści opracowania ekofizjograficznego obowiązuje już od dłuższego czasu. Weryfikację i ocenę sposobu spełnienia tych wymagań przeprowadza się natomiast w opracowaniu jakim jest prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzana dla projektu studium.

Oprócz analizy stanu środowiska opisanego w rozdziale 2 wskazać należy możliwość użycia analizy SWOT, jako narzędzia dodatkowej diagnozy i planowania strategicznego. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy musi uwzględniać zasady określone m.in. w strategii rozwoju gminy. Dla niniejszego opracowania została sporządzona zaktualizowana analiza SWOT dla obszaru uwarunkowań środowiskowych, która przedstawia się następująco:

1) Mocne strony:

- atrakcyjne położenie miasta nad Odrą i Oławą,
- uregulowana gospodarka wodno-ściekowa oraz gospodarka odpadami,
- dostępność tras rekreacyjnych,
- rozwinięta baza noclegowa sprzyjająca rozwojowi różnego rodzaju turystyki,
- znaczny udział terenów zieleni, w tym parków.

2) Słabe strony:

- brak obejścia drogowego miasta,
- niewystarczający poziom jakości dróg na terenie miasta,
- niespójna sieć ścieżek rowerowych na terenie miasta,
- niewystarczająca oferta rekreacyjna,
- niewykorzystane tereny zieleni urzędzonej i nieurzędzonej.

3) Szanse:

- atrakcyjność przyrodnicza otoczenia miasta i jego otoczenia,
- budowa obejścia drogowego miasta,
- poprawa stanu infrastruktury drogowej,
- wdrażanie obowiązujących w kraju i województwie przepisów oraz programów finansowych mających na celu poprawę jakości powietrza,
- wzrost świadomości ekologicznej,
- wzrost popularności wykorzystywania energii odnawialnej,
- promocja zdrowego i aktywnego trybu życia wpływająca na stan zdrowia mieszkańców,
- rozwój ruchu turystycznego,
- duży potencjał dla rozwoju turystyki pieszej, rowerowej, kajakowej, wędkarskiej i weekendowej.

4) Zagrożenia:

- pogorszenie dostępności komunikacyjnej miasta,
- położenie części miasta w obszarze zagrożenia powodzią,
- uciążliwość ciężkiego transportu tranzytowego,

- emisja zanieczyszczeń transportowych i „niska emisja”,
- brak systemu zachęt dla wyboru proekologicznych rozwiązań infrastrukturalnych.

6.3. ANALIZA SPOŁECZNA

Warunki i jakości życia mieszkańców na terenie miasta zostały opisane w rozdziale 5. W oparciu o analizę SWOT, zamieszczoną w Strategii Rozwoju miasta Oława, przy uwzględnieniu aktualnych uwarunkowań, sporządzono zaktualizowaną analizę SWOT dla obszaru uwarunkowań społecznych, która przedstawia się następująco:

1) Mocne strony:

- położenie w obrębie drogowego i kolejowego korytarza transportowego umożliwiającego dogodną komunikację,
- bliskość Wrocławia i Opola - wojewódzkich ośrodków usługowych, kulturowych i naukowych,
- dostępność nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe i usługowe,
- funkcjonowanie terenów inwestycyjnych - podstrefy WSSE „Invest-Park”,
- uregulowana gospodarka wodno-ściekowa oraz gospodarka odpadami,
- dobry stan infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną,
- kompleksowa infrastruktura edukacyjna,
- wzrastająca liczba podmiotów gospodarczych świadcząca o przedsiębiorczości mieszkańców oraz atrakcyjności inwestycyjnej,
- duża podaż mieszkań,
- wzrastające dochody budżetu gminy,
- zwiększająca się liczba ludności miasta,
- spadająca stopa bezrobocia,
- dodatni przyrost naturalny oraz dodatnie saldo migracji wpływające na wzrost liczby ludności,
- opracowany program rewitalizacji,
- duży udział inwestycji w wydatkach budżetu miasta.

2) Słabe strony:

- koncentryczny układ komunikacyjny - brak obwodnicy miasta,
- niewystarczający poziom jakości dróg na terenie miasta,
- niewystarczający poziom przepustowości komunikacyjnej,
- peryferyjne położenie dworca kolejowego,
- niedostatek miejsc parkingowych w centralnej części miasta,
- brak systemu tras rowerowych,
- przeciętna liczba podmiotów gospodarczych przypadających na 1000 mieszkańców,
- niski udział firm z branż zaawansowanych technologii,
- niski poziom wykorzystywania odnawialnych źródeł energii,
- niewystarczająca liczba miejsc w żłobkach publicznych,
- niewystarczająca oferta rekreacyjna i kulturalna,
- brak obiektów sportowo-rekreacyjnych na obszarach nowej zabudowy mieszkaniowej,
- dysproporcje w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym różnych części miasta – brak usług i terenów sportowo-rekreacyjnych,
- dekapitalizacja mieszkań związana z okresem ich wybudowania.

3) Szanse:

- budowa obejść drogowych miasta,
- korzystna państwowa polityka prorodzinna,
- wzrost zainteresowania ludności osiedlaniem się na terenie miasta,
- wzrost dostępności specjalistycznych usług zdrowotnych,
- wzrost liczby inwestycji na terenie miasta realizowanych w formie partnerstwa publiczno-prywatnego,
- wzrost gospodarczy sprzyjający rozwojowi przedsiębiorczości oraz pojawieniu się nowych miejsc pracy,
- rozwój społeczeństwa obywatelskiego zaangażowanego w sprawy miasta,

- poprawa warunków życia mieszkańców,
- promocja zdrowego i aktywnego trybu życia wpływająca na stan zdrowia mieszkańców,
- polityka dotycząca wsparcia działań na rzecz osób niepełnosprawnych,
- dalsza rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej.

4) Zagrożenia:

- ogólnokrajowe niekorzystne trendy demograficzne,
- wzrastająca liczba ludności w wieku poprodukcyjnym,
- pogorszenie dostępności komunikacyjnej miasta,
- niekorzystna polityka państwa wpływająca na pogorszenie jakości życia w mieście, w tym ubożenie społeczeństwa,
- likwidacja zakładów pracy w sytuacji wystąpienia niekorzystnej koniunktury gospodarczej,
- niedostosowanie profili kształcenia do potrzeb nowoczesnej gospodarki i lokalnego rynku pracy,
- pogłębianie się procesu starzenia się społeczeństwa,
- zanieczyszczenie środowiska,
- położenie części miasta w obszarze zagrożenia powodzią,
- emisja zanieczyszczeń transportowych i „niska emisja”.

6.4. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Szczegółowe analizy demograficzne zostały przedstawione w rozdziale 5.1. Zgodnie z prognozą demograficzną dla powiatu oławskiego (źródło: Prognoza ludności dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 opracowana przez GUS) liczba ludności na terenie powiatu będzie rosła do roku 2030 (wzrost o ok. 637 osób od 2020 r.), a następnie prognozujemy spadek. Do 2050 r., który odpowiada założonej w bilansach perspektywie czasowej, w powiecie oławskim liczba mieszkańców zmniejszy się od 2021 r. o ok. 1390 os. Szczegóły przedstawia poniższa tabela.

Tab. 41 Prognoza demograficzna dla powiatu oławskiego na lata 2014 – 2050

ROK	2014	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2049	2050
POWIAT OŁ. PROGNOZA - GUS 2014	75793	76840	77008	77165	77698	77802	77538	77064	76521	76067	75953
POWIAT OŁ. – LICZBA LUDNOSCI	75953	76596	76752	77405	2021 77341						

Źródło: Prognoza ludności dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 opracowana przez GUS

Faktyczny wzrost liczby mieszkańców powiatu w latach 2014 – 2021 wyniósł ok. 1388 os. z tego ok. 845 to wzrost ludności w samej Oławie. Należy jednak zauważyć, że rok 2021 z uwagi na panującą pandemię był specyficzny i zaznaczył się spadkiem liczby ludności zarówno w powiecie oławskim jak i samym mieście. Rozwój liczby ludności Oławy w latach 2006 – 2021 przedstawia poniższa tabela.

Tab. 42 Liczba mieszkańców Oławy (lata 2006 - 2021)

ROK	2006	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
OŁAWA	30866	31959	32091	32240	32356	32572	32773	32883	32927	33108	33295	33201

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Analiza powyższych danych wskazuje na to, że większość wzrostu liczby mieszkańców powiatu oławskiego przypada na Gminę Miasto Oława. Można założyć, że nawet po roku 2030 liczba ludności w Oławie będzie wzrastać, natomiast spadek będzie miał miejsce w pozostałych gminach powiatu oławskiego: Gmina Oława, Jelcz-Laskowice i Domaniów. Liczba ludności Oławy wzrosła w ciągu 15 lat, od roku 2006 o 2335 mieszkańców, zatem przyjmując dotychczasowy trend, ludność do 2051 roku powinna wzrosnąć o ok. 4670. Przyjmując jednak ostrożniejszą perspektywę i wolniejszy wzrost ludności, można założyć, że w ciągu 30 lat, do roku 2051 liczba mieszkańców miasta wzrośnie o ok. 3750 (125 osób średnio rocznie). Przedstawione dane stanowią dodatkowe potwierdzenie przewidywanego napływu ludności do Oławy, a co za tym idzie wzrostu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Czynnikami wpływającymi na wzrost liczby ludności Oławy są także atrakcyjna lokalizacja (bliskość Wrocławia, położenie w pobliżu węzłów autostradowych, dogodne połączenia kolejowe z Wrocławiem i Górnym Śląskiem), powstawanie nowych miejsc pracy w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, tendencje społeczne takie jak zanikanie gospodarstw domowych wielorodzinnych (w tym wielopokoleniowych) czy zwiększanie się przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca oraz trudny obecnie do oszacowania napływ imigrantów głównie z Ukrainy i rosnąca ich tendencja do osiedlania się w Polsce.

6.5. MOŻLIWOŚĆ FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCEJ REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Wyznaczenie w Studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wiąże się z koniecznością rozbudowy sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Zgodnie z treścią art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m.in. zadania dotyczące:

- a) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- b) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Gmina zatem wykonuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiada tym samym za zapewnienie warunków życia miejscowej ludności i ich podstawową obsługę. Zadania własne gminy są pochodną racjonalnego gospodarowania wydatkami publicznymi, ponieważ władze gminne mają najlepsze rozpoznanie lokalnych potrzeb. Gmina ustala hierarchię celów, na które wydatkowane są środki oraz nadzorują ich wykorzystywanie. Obszar miasta jest dobrze wyposażony w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, tak więc nowe tereny pod zabudowę nie będą obciążały i generowały znaczących wydatków na ten cel. Informacji pozwalających na (przybliżone) oszacowanie możliwości finansowania przez gminę w/w inwestycji - stanowiących jej zadania własne - dostarcza analiza struktury dochodów i wydatków gminy na lata 2010 – 21):

Tab. 43 Struktura dochodów i wydatków gminy (lata 2010 - 2021)

Rok	Dochody ogółem [tyś. zł]	Dochody własne [tyś. zł]	Wydatki ogółem [tyś. zł]	Wydatki majątkowe w tys. zł (w % wydatków ogółem) [wydatki inwestycyjne]	Wydatki na drogi publiczne w tys. zł (w % wydatków ogółem)
2010	82233,0	56164,9	88545,7	23940,7 (27,0%) [22140,7]	
2011	81917,8	57163,6	86710,9	20229,3 (23,3%) [19229,3]	
2012	87341,8	59762,1	90066,2	19981,8 (22,2%) [18737,3]	3151,6 (3,5%)
2013	87935,6	62093,4	90242,5	14300,7 (15,3%) [11415,9]	4360,5 (4,8%)
2014	97303,5	67658,9	93208,2	14178,8 (15,2%) [12910,0]	6192,0 (6,6%)
2015	98095,7	68867,4	95780,2	14567,0 (15,2%) [12630,1]	5075,4 (5,3%)
2016	118819,5	76267,5	114212,4	18590,0 (16,3%) {16886,0}	8534,2 (7,5%)
2017	125365,0	75341,5	122800,8	20267,9 (16,5%) [18717,9]	9680,1 (7,9%)
2018	144445,5	84853,9	148271,0	39228,5 (26,5%) [37028,5]	15442,8 (10,4%)
2019	153782,8	86917,9	161586,7	33346,4 (20,6%) [29946,4]	12793,4 (7,9%)
2020	171581,4	93224,6	159995,5	20208,1 (12,6%) [17142,0]	12824,5 (8,0%)
2021	183337,1	95202,5	181715,8	33393,3 (18,4%) [29963,4]	14970,4 (8,2%)

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Analizując dane zamieszczone w tabeli można stwierdzić, że na przestrzeni ostatnich lat rosła systematycznie dochody gminy. Dochody w 2021 r wzrosły w stosunku do roku 2010 o ponad 122,9%. Wprawdzie wydatki inwestycyjne zmalały w latach 2013-2015 w stosunku do lat ubiegłych, ale przy rosnących dochodach gminy nie sposób tego tłumaczyć złą sytuacją ekonomiczną, tym bardziej że od roku 2016 obserwujemy ich wzrost.

Systematycznie wzrastający poziom dochodów pozwala uznać sytuację ekonomiczną miasta Oława za bardzo stabilną. Udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem wykazuje spore zróżnicowanie - w latach 2013 – 2017 stanowił ok. 15-16%, ale wraca powoli do poziomu z lat 2010 - 2012. Zauważalny jest systematyczny wzrost wydatków na zadania związane z drogami publicznymi.

Warto zauważyć, że także wieloletnie prognozy budżetowe zakładają stały i systematyczny wzrost dochodów gminy. Uwzględniają one jednak bieżące dane, nie zakładają natomiast dynamicznego rozwoju strefy ekonomicznej, której rozwój generować będzie dodatkowe – niemałe dochody w budżecie gminy.

Powyższe zestawienia (tab. nr 43) pokazują, iż gmina stopniowo, ale konsekwentnie realizuje zadania własne związane z modernizacją i budową: dróg, systemów infrastruktury oraz obiektów użyteczności publicznej. Wiadomym jest także, że uruchamianie kolejnych terenów pod inwestycje jest procesem długotrwałym i przeprowadzanym etapowo. Trudno się spodziewać aby pojawiła się w gminie nagle potrzeba uruchomienia wszystkich rezerw terenowych.

Nie byłoby to zresztą możliwe choćby z uwagi na poziom skomplikowania procesów inwestycyjnych na terenie całego kraju. Przeanalizowane powyżej dane oraz fakt, iż gmina dysponuje dość dobrze rozwiniętą siecią drogową pozwalają zakładać, iż będzie w stanie radzić sobie na bieżąco z pojawiającymi się (w związku z uruchamianiem kolejnych terenów pod zabudowę) potrzebami w zakresie sieci komunikacyjnej i infrastruktury. Bardzo istotny jest - dla poparcia tej tezy - również fakt, że obecnie praktycznie wszyscy mieszkańcy korzystają z sieci wodociągowej, a z sieci kanalizacyjnej korzysta ponad 94,5 % mieszkańców. Daje to dobrą perspektywę na najbliższe lata. Należy również zauważyć, że część z nowo wyznaczonych obszarów pod zabudowę będzie posiadało dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. Dlatego błędnym byłoby założenie, że wszystkie nowo wyznaczone tereny inwestycyjne będą wymagały nakładów finansowych na wykonanie uzbrojenia. Ponadto polityka gminy na tych terenach będzie zmierzać do minimalizowania ilości dróg publicznych dojazdowych do poszczególnych nieruchomości, przerzucając ciężar ich budowy na właścicieli nieruchomości.

Realizując zadania własne gmina nie musi się opierać wyłącznie na dochodach własnych. Analiza danych z budżetu daje tylko częściową wiedzę na temat możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej. Wprawdzie w gminach województwa dolnośląskiego (rozdział 6.1) odnotowano w ostatnich latach bardzo korzystną sytuację - w strukturze dochodów przeważa udział dochodów własnych, wiadomym jest jednak, iż gminy te, tak jak i samorządy lokalne w całej Polsce posiłkują się również dotacjami.

Podstawowe źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych wiąże się z dochodami własnymi powiększonymi o dotacje i subwencje. Wysokość dochodów własnych związana są z prowadzoną przez gminę polityką gospodarczą natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy przede wszystkim od czynników, na które gmina nie ma wpływu. Nie ogranicza to swobody gminy w decydowaniu o sposobach ich wydatkowania, może jednak utrudniać projektowanie inwestycji w dłuższym okresie.

Finasowanie Infrastruktury technicznej w dużej części dokonuje się poprzez fundusze Unii Europejskiej. W celu zmniejszenia różnic w poziomie gospodarczo-społecznym krajów i regionów Unii Europejskiej zostały powołane różnego rodzaju fundusze. Różnice w poziomie ekonomicznym pojawiły się wraz z przyjmowaniem do Unii kolejnych państw członkowskich, których wyniki gospodarcze odbiegały od państw najbardziej rozwiniętych. W dalszej perspektywie zapewnienie równowagi gospodarczej i społecznej krajów członkowskich wiązało się z planami wprowadzenia unii gospodarczo-walutowej. Fundusz Spójności miał dostarczyć wsparcia finansowego na realizację dużych inwestycji związanych z rozwojem lub modernizacją infrastruktury transportowej i ochrony środowiska.

W oparciu o ustawę o finansach publicznych gminy mogą otrzymać dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji jako zadania własne, z zakresu administracji rządowej oraz inne zlecone ustawami. Zasady i tryb udzielania dotacji celowych dla gmin określa ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Samorządy mogą również zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków niemających pokrycia w planowanych dochodach budżetowych.

Coraz częstszą formą finansowania inwestycji drogowych oraz związanych z realizacją elementów infrastruktury technicznej (na terenie całego kraju) staje się także tzw. partnerstwo publiczno – prywatne. Współdziałanie sektora publicznego i prywatnego reguluje Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, która tworzy warunki dla funkcjonowania takiego współdziałania w sferze szeroko rozumianych usług publicznych. Partycypowanie prywatnych inwestorów w kosztach realizacji infrastruktury (pozwalającej na pełną obsługę terenów i zapewniającej prawidłowe funkcjonowanie obiektów budowlanych) zdejmuje z gminy znaczną część obciążeń finansowych związanych z realizacją zadań własnych.

Szczegółowe umiejscowienie infrastruktury społecznej oraz publicznej infrastruktury drogowej będzie realizowana dopiero na etapie planów miejscowych, dla których zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje wymóg sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W prognozach finansowych zostaną określone, mające wpływ na budżet gminy, skutki uchwalenia planu miejscowego, uwzględniające zarówno wpływy jak i wydatki.

Podsumowując – wachlarz środków, z których gmina może korzystać przy finansowaniu inwestycji stanowiących jej zadania własne jest dosyć szeroki, a podejmowane przez samorząd lokalny, na przestrzeni ostatnich lat działania, pozwalają zakładać iż przy racjonalnie prowadzonej polityce przestrzennej (obejmującej m.in. stopniowe uruchamianie terenów inwestycyjnych) gmina będzie w stanie radzić sobie na bieżąco z pojawiającym się zapotrzebowaniem na uzbrajanie nowych terenów budowlanych.

7. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

7.1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Ustawowy obowiązek dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę obliguje sporządzającego projekt studium do przeanalizowania – pod kątem rezerw terenowych – przede wszystkim istniejących struktur przestrzennych oraz obowiązujących planów miejscowych, a następnie do uzupełniania tych rezerw na określonych zasadach. W związku z przeprowadzonymi w rozdziale od 6.1 do 6.5 analizami ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi oraz prognozą demograficzną przy uwzględnieniu możliwości finansowania gminy poniżej przedstawiono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy wraz z uzasadnieniem. W kontekście rezerw wskazanych do zabudowy we wcześniejszej edycji studium, na potrzeby niniejszej zmiany studium poszerzono zakres opracowania o analizę rezerw terenowych już wskazanych w studium.

Na potrzeby bilansów przyjęto także pewne uproszczenia, dzieląc istniejącą i planowaną zabudowę na pięć grup:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem M),
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem M oraz 50% terenów usług centrotwórczych oznaczonych symbolem UC),
- 3) zabudowa usług komercyjnych – (tereny usług oznaczone symbolem U, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone symbolem UH, tereny usług komercyjnych oraz tereny produkcji oznaczone symbolem U/P oraz 25% terenów usług centrotwórczych oznaczonych symbolem UC),
- 4) zabudowa usług publicznych – (tereny usług publicznych i ponadpodstawowych oznaczone symbolem UP, 25% terenów usług centrotwórczych oznaczonych symbolem UC oraz tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US),
- 5) zabudowa produkcyjna – (tereny produkcyjne oznaczone symbolem P).

• Zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej

Na potrzeby obliczeń związanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę funkcji mieszkalnej wprowadzono podział na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniową wielorodziną. W zabudowie jednorodzinnej uwzględniono również zabudowę zagrodową, która ze względu na charakter miejski gminy występuje bardzo sporadycznie. Zapotrzebowanie na funkcję mieszkalną należy rozumieć jako całościowe zapotrzebowanie miasta na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, która może być realizowana w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej; w formie różnorodnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak również na terenach peryferyjnych, o charakterze rolniczym, w formie zabudowy zagrodowej.

Uwzględniając wcześniej przeprowadzone analizy oraz możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej są:

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców Oławy,
- prowadzona przez miasto polityka związana ze stopniowym zwiększaniem ilości nowych miejsc pracy, w tym m.in. poprzez rozwój turystyki oraz terenów pod zabudowę produkcyjno - usługową,
- prognozowany wzrost zapotrzebowania na mieszkania pod wynajem,
- prognozowany wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania,
- prognozowany wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę,
- bardzo dobrze rozwinięte połączenie komunikacyjne - bliskość autostrady A4,
- dobrze rozwinięta infrastruktura społeczna, w tym zapewnianie dostępu do nowych rodzajów usług społecznych,
- rozwój gospodarczy,
- dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna,
- atrakcyjne tereny zielone i wypoczynkowo-rekreacyjne,

- rewitalizacja istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
- bliskość Wrocławia oraz Opola jako ośrodków kształcenia wyższego.

Ponadto przyjęto zasadę, iż polityka gminy zmierza do zwiększania standardów życia mieszkańców poprzez:

- stopniową likwidację substandardowych zasobów mieszkaniowych,
- osiągnięcie wskaźnika 40,0 m² powierzchni użytkowej mieszkania na osobę jako docelowej wartości.

Wg danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w Polsce w 2020 r. wyniosła 29,2 m², a w 2021 roku w województwie dolnośląskim 31,1 m², we Wrocławiu 32,6 m², w powiecie Oławskim 30,4 m² (są to wartości wyższe od średniej dla Gminy Miasto Oława w której wartość ta wynosiła 29,3 m²na osobę).

W roku 2019 średnia dla UE wynosiła - 39,6 m², najwyższa była w Danii - 60,9 m², w Luksemburgu – 58,5 m², w Szwecji 56,2 m², niższe niż w Polsce wskaźniki notowała Rumunia – 17,0 m², Litwa – 26,2 m² i Bułgaria – 27,7 m². Zgodnie z raportem Eurostatu w 2019 r. w krajach UE w przeludnionych mieszkaniach żyło średnio 17,2 % ludności, a najwyższe wskaźniki przeludnienia wśród państw członkowskich UE odnotowano w Rumunii (45,8 %), na Łotwie (42,2 %), w Bułgarii (41,1 %), Chorwacji (38,5 %) i Polsce (37,6 %), co plasuje Polskę na piątym miejscu od końca wśród krajów UE. Najniższe wskaźniki przeludnienia odnotowano natomiast na Cyprze (2,2 %), w Irlandii (3,2 %), na Malcie (3,7 %), w Holandii (4,8 %) i Hiszpanii (5,9 %), zaś w sześciu innych państwach członkowskich UE oraz Norwegii, Szwajcarii i Islandii odnotowano mniej niż 10,0 % ludności mieszkającej w przeludnionych lokalach mieszkalnych. Mając na uwadze powyższe, jak również charakter Gminy Miasto Oława, ze stosunkowo dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy uznać, że dotychczasowy wskaźnik jest zdecydowanie za niski. Należy dążyć do systematycznej poprawy warunków życia mieszkańców gminy, poprzez umożliwienie zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań w przybliżeniu do średnich standardów unijnych w 2020 r., tj. do wielkości min. 40,0 m² na jednego mieszkańca, zwiększenia wskaźnika samodzielności zamieszkania oraz wymiany zabudowy mieszkaniowej substandardowej na zabudowę odpowiadającą współczesnym standardom.

Zgodnie z treścią, Studium zakłada minimalną wielkość działki pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą na 600 m², w zabudowie bliźniaczej na 400 m², a w zabudowie szeregowej na 200 m². Na potrzeby obliczeń przyjęto, że wielkość działki pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą na obszarach o wykształconej strukturze wynosi 700 m², na pozostałych obszarach, w tym projektowanych wynosi 900 m², natomiast dla zabudowy szeregowej przyjęto wielkość 300 m². Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w Oławie charakteryzuje się budynkami o liczbie kondygnacji od 2 do 10, w zdecydowanej większości są to budynki o liczbie kondygnacji od 3 do 5. Na potrzeby obliczeń założono wielkość pojedynczej działki pod budynek wielorodzinny wynosi 5000 m², na której zlokalizowany jest budynek 4 kondygnacyjny, pięcioklatkowy, w którym mieści się 60 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej 52 m².

Obecnie zabudowa mieszkaniowa w Oławie zajmuje powierzchnię ok. 275,5 ha (netto), w tym zabudowa jednorodzinna w mieście zajmuje powierzchnie ok. 207,5 ha, a zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ok. 68,0 ha (przyjęto, że powierzchnia zabudowy netto czyli powierzchnia użytkowa, stanowi ok. 70 % powierzchni zabudowy brutto w skład której wchodzi również powierzchnie dróg, place, parkingi, zielen, obiekty infrastruktury itp.). Przy założeniu zwiększenia wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań w przybliżeniu do obecnych średnich standardów unijnych, tj. do wielkości 40,0 m² na jednego mieszkańca, zapotrzebowanie na nową powierzchnię mieszkalną wynosi:

Mnożąc przez liczbę mieszkańców Oławy w 2021 r. różnicę pomiędzy średnią europejską powierzchnią użytkową mieszkania na 1 osobę (40,0 m²), a średnią dla Oławy (29,3 m²) otrzymujemy powierzchnię 355251 m².

Według danych na rok 2020 r. w zabudowie jednorodzinnej mieszka 32% ludności Oławy, a w zabudowie wielorodzinnej 68% ludności. Przy założeniu, że 68 % zapotrzebowania będzie realizowana w zabudowie wielorodzinnej, otrzymujemy powierzchnię użytkową mieszkań w wysokości 241571 m². Dla średniej wielkości powierzchni użytkowej mieszkania w zabudowie wielorodzinnej na poziomie 52m² otrzymujemy liczbę 4646 mieszkań, a tym samym 77 budynków wielorodzinnych. Przy założeniu wielkości działki pod budynek wielorodzinny o pow. 5000 m² otrzymujemy powierzchnię pod zabudowę na poziomie 385 tys m² czyli 38,5 ha.

Zakładając, że 32 % zapotrzebowania będzie realizowana w zabudowie jednorodzinnej otrzymujemy powierzchnię użytkową mieszkań w wysokości 113680 m². Zakładając dodatkowo, że z tego 80 % będzie realizowana w zabudowie wolnostojącej, ze średnią wielkością powierzchni użytkowej mieszkania na poziomie 110 m², a 20 % w zabudowie szeregowej ze średnią wielkością powierzchni użytkowej mieszkania na poziomie 80 m² otrzymujemy liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w liczbie 827, a w zabudowie szeregowej 284. Przy założeniu wielkości działki pod budynek wolnostojący o pow. 900 m², a pod budynek w zabudowie szeregowej o pow. 300 m² otrzymujemy powierzchnię pod zabudowę na poziomie 832 tys. m² czyli 83 ha.

Przy założeniu wzrostu liczby ludności Oławy do roku 2051 o 3750 osób oraz przy założonym 30% współczynniku niepewności otrzymujemy maksymalną liczbę 4875 os. Zakładając analogicznie, że 68 % zapotrzebowania będzie realizowana w zabudowie wielorodzinnej co daje 3315 os., a 32 % w zabudowie jednorodzinnej co daje 1560 os., oraz przyjmując liczbę osób na jeden lokal mieszkalny (wielkość gospodarstwa domowego) w liczbie osoby 2,2 (w roku 2021 przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu wynosiła w Oławie 2,21 os. z dalszą tendencją spadkową), otrzymujemy:

- dla zabudowy wielorodzinnej – dzieląc 3315 osób przez liczbę 2,2 os. na jeden lokal mieszkalny otrzymujemy 1507 mieszkań, a tym samym 25 budynków co daje powierzchnię 125 tys.m² czyli 12,5 ha,
- dla zabudowy jednorodzinnej – dzieląc 1560 osób przez liczbę 2,2 os. na jeden lokal mieszkalny otrzymujemy 709 budynków, czyli 567 budynków wolnostojących oraz 142 budynki w zabudowie szeregowej co daje powierzchnię 552,9 tys. m² czyli 55,3 ha.

Sumując zapotrzebowania wynikające ze zwiększenia wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań do standardów unijnych oraz z przyrostu liczby ludności do roku 2051 otrzymujemy w sumie 51 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz 138 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co daje w sumie 189 ha na potrzeby zabudowy mieszkaniowej.

• **Zapotrzebowanie na tereny usług**

Na funkcję usługową składają się usługi publiczne i usługi komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną, administracją, usługi sakralne, usługi związane z funkcjonowaniem cmentarza, usługi sportu i rekreacji, a także związane z turystyką i jej obsługą. Uwzględniając wcześniej przeprowadzone analizy oraz możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy usługowej są:

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców Oławy,
- rosnący popyt na dobra i usługi,
- rosnący popyt na usługi generowany przez nowe tereny mieszkaniowe,
- wzrost zapotrzebowania na turystykę weekendową oraz usługi okołoturystyczne,
- rosnący napływ pracowników z Ukrainy,
- rosnący popyt na usługi zdrowia związany ze starzeniem się społeczeństwa,
- korzystne położenie komunikacyjne,
- możliwość wykorzystania potencjału pobliskiej aglomeracji wrocławskiej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obowiązującego studium stosunek powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkaniowych wynosi 0,33 (tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz tereny przeznaczone w planach miejscowych). Biorąc pod uwagę wzrost zamożności społeczeństwa oraz w celu zwiększenie dostępności usług dla wszystkich mieszkańców, w tym dla projektowanych terenów mieszkaniowych, zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe w aktualnej proporcji do terenów mieszkaniowych może okazać się niewystarczające dla zabezpieczenia potrzeb przyszłych mieszkańców. W związku z tym zakłada się wzrost stosunku powierzchni terenów usługowych do terenów mieszkalnych do poziomu współczynnika - 0,35.

Biorąc pod uwagę sumę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz istniejące zainwestowane tereny mieszkaniowe otrzymujemy powierzchnię 464,5 ha. Przy założeniu współczynnika 0,35 otrzymujemy powierzchnię usług – ok. 163 ha. Odejmując powierzchnie usługowe zainwestowane (komercyjne oraz publiczne) otrzymujemy zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe na poziomie 76,75 ha. Przyjmując dotychczasowe proporcje istniejących terenów usług komercyjnych do istniejących terenów usług publicznych, zapotrzebowanie na usługi komercyjne wynosi 46,75 ha, a na usługi publiczne 30 ha.

- **Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne**

Ogólnie rozumiana działalność produkcyjna mieści w sobie bardzo szeroki wachlarz form działalności. Do funkcji produkcyjnej można zaliczyć zarówno zabudowę związaną bezpośrednio z produkcją, jak również z szeroko rozumianym przemysłem, oraz obiektami składów i magazynów. Faktycznego zapotrzebowania nie sposób jednak przewidzieć (w szczególności przyjmując, jako wskaźnik aktualne tempo procesów inwestycyjnych obejmujących realizację wielkoskalowych obiektów produkcyjnych czy magazynowych na terenie gminy), może być bardzo zróżnicowane i może znacznie odbiegać od wyników przeprowadzonych analiz. Decyzje inwestorów z sektora prywatnego dotyczące realizacji obiektów na danym terenie uzależnione są oczywiście od bardzo wielu czynników – część z tych czynników związana jest z polityką i działaniami gminy, część jest całkowicie od gminy niezależna, np.: aktualna koniunktura światowa, zdarzenia nadzwyczajne jak panująca pandemia, polityka gospodarcza państwa, przejrzystość prawa, ulgi i zwolnienia podatkowe dla inwestujących w specjalnych strefach ekonomicznych, itp. Tym niemniej zablokowanie procesów inwestycyjnych, które związane byłoby z brakiem wyznaczenia wystarczających rezerw terenowych w dokumencie planistycznym, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, skutkować może jedynie zniechęceniem potencjalnych inwestorów.

Uwzględniając wcześniej przeprowadzone analizy oraz możliwości finansowania, głównymi czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej są:

- istnienie strefy ekonomicznej oraz ulgi podatkowe dla przedsiębiorców na terenie SSE,
- prognozowany wzrost liczby mieszkańców Oławy,
- korzystne położenie komunikacyjne,
- rosnący napływ pracowników z Ukrainy,
- możliwość wykorzystania potencjału pobliskiej aglomeracji wrocławskiej.

Przeprowadzona analiza mocnych stron gminy, założeń (głównych celów) polityki przestrzennej oraz założenie umiarkowanie intensywnego tempa procesów inwestycyjnych, prowadzi do wniosku, iż już wyznaczone w studium rezerwy wydają się pokrywać – na dzień dzisiejszy - spodziewane zapotrzebowanie na nową zabudowę związaną z działalnością gospodarczą.

Przy założeniu, że powierzchnia terenów produkcyjnych w stosunku do terenów mieszkaniowych jest na poziomie jak w dotychczasowym studium (współczynnik 0,40), otrzymujemy powierzchnię terenów produkcyjnych o wielkości ok. 186 ha. Odejmując powierzchnie terenów produkcyjnych zainwestowanych, zapotrzebowanie na nowe tereny produkcyjne wynosi 82 ha. W związku z powyższym w obecnym studium nie zwiększono ogólnej powierzchni użytkowej terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną.

- **Maksymalne zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej**

Po przeprowadzonych analizach maksymalne zatem zapotrzebowanie, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, w perspektywie 30 lat, kształtuje się następująco:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej – ok 189 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów usług komercyjnych - ok. 46,75 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów usług publicznych - ok. 30 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla terenów funkcji produkcyjnej - ok. 82 ha powierzchni użytkowej zabudowy.

7.2. CHŁONNOŚĆ, POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Na potrzeby Studium oszacowano chłonność, położonych na terenie Oławy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w przyjętym podziale na następujące funkcje zabudowy:

- mieszkaniowa jednorodzinna – M,
- mieszkaniowa wielorodzinna – M oraz UC - 50% pow. terenu,
- usługi komercyjne – U, UH, U/P oraz UC - 25% pow. terenu,
- usługi publiczne – UP, UST oraz UC - 25% pow. terenu,
- produkcyjna – P.

Przeprowadzone na potrzeby niniejszego opracowania analizy i bilanse terenów pozwoliły na przybliżone oszacowanie chłonności obszarów o wykształconej i zwartej strukturze przestrzennej. Uwzględniając procentowy udział obszarów zabudowanych w całości terenów, oraz biorąc pod uwagę tereny towarzyszące zabudowie poszczególnych funkcji takie, jak związane z obsługą komunikacyjną, obiektami infrastruktury oraz zielenią urządzoną, chłonność rozumiana jako możliwość lokalizowana na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona jest w powierzchni użytkowej. Poniższe zestawienie obrazuje stan rezerw terenowych dla poszczególnych funkcji:

Tab. 44 Bilans terenów – istniejące jednostki osadnicze

	Powierzchnia istniejących jednostek osadniczych (w tym tereny projektowane) [ha]		Powierzchnia terenów zagospodarowanych [ha]		Powierzchnia rezerw terenowych do zagospodarowania [ha]	
	pow. terenu	pow. użytkowa	pow. terenu	pow. użytkowa	pow. terenu	pow. użytkowa
Ogólna powierzchnia	664,0	464,0	559,25	391,00	104,5	73,0
w tym						
Ter. mieszkaniowe (zabudowa jednorodzinna)	254,0	177,50	202,0	141,25	51,75	36,25
Ter. mieszkaniowe (zabudowa wielorodzinna)	103,25	72,25	97,25	68,0	6,0	4,25
Ter. usług komercyjnych	68,75	48,0	58,0	40,5	10,75	7,5
Ter. usług publicznych	59,25	41,25	53,25	37,25	6,0	4,0
Ter. produkcyjne	178,75	125,0	148,75	104,0	30,0	21,0

Źródło: opracowanie własne

Zatem powierzchnie rezerw terenowych dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przedstawiają się następująco:

- dla funkcji mieszkalnej (jednorodzinnej) - ok. 36,25 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji mieszkalnej (wielorodzinnej) – ok. 4,25 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji usługowej komercyjnej - ok. 7,5 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji usługowej publicznej - ok. 4,0 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji produkcyjnej - ok. 21 ha powierzchni użytkowej zabudowy.

Informacje przedstawione w tabeli pokazują, iż rezerwy terenowe w istniejących skupiskach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług komercyjnych i publicznych powoli się wyczerpują. Niezainwestowane pozostają pojedyncze działki w obrębie jednostek Zachód i Nowy Otok. Można przyjąć, że rezerwy te wyczerpią się na przestrzeni najbliższych 5 - 7 lat.

7.3. CHŁONNOŚĆ, POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ, INNYCH NIŻ WYMIENIONE W POPRZEDNIM PUNKCIE

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Oławy obejmują obszar ok. 65% ogólnej powierzchni miasta. Wszystkie obowiązujące plany, zostały poddane analizie. Tereny zlokalizowane na obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i jednocześnie objęte ustaleniami obowiązujących planów, zostały zbilansowane w poprzednim punkcie, a tym samym nie zostały uwzględnione w poniższych wyliczeniach. Powierzchnia użytkowa została oszacowana na podstawie powierzchni brutto terenów zlokalizowanych poza zwartą strukturą oraz uśrednionych wskaźników intensywności zabudowy zapisanych dla poszczególnych terenów w planach miejscowych.

Tab. 45 Bilans terenów – tereny przeznaczone pod zabudowę w MPZP

	Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w MPZP [ha]		Powierzchnia terenów zagospodarowanych [ha]		Powierzchnia rezerw terenowych do zagospodarowania [ha]	
	pow. terenu	pow. użytkowa	pow. terenu	pow. użytkowa	pow. terenu	pow. użytkowa
Ogólna powierzchnia						
w tym	346,75	242,75	85,0	59,5	261,75	183,25
Ter. mieszkaniowe (zabudowa jednorodzinna)	193,25	135,25	73,0	51,0	120,25	84,25
Ter. mieszkaniowe (zabudowa wielorodzinna)	28,75	20,25	0,0	0,0	28,75	20,25
Ter. usług komercyjnych	49,0	34,25	12,0	8,5	37,0	25,75
Ter. usług publicznych	17,5	12,25	0,0	0,0	17,5	12,25
Ter. produkcyjne	58,25	40,75	0,0	0,0	58,25	40,75

Źródło: opracowanie własne

W związku z powyższym chłonność położonych na terenie Gminy Miasto Oława obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, innych niż położone w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje, kształtuje się następująco:

- dla funkcji mieszkalnej (jednorodzinnej) - ok. 84,25 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji mieszkalnej (wielorodzinnej) – ok. 20,25 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji usługowej komercyjnej - ok. 25,75 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji usługowej publicznej - ok. 12,25 ha powierzchni użytkowej zabudowy,
- dla funkcji produkcyjnej - ok. 40,75 ha powierzchni użytkowej zabudowy.

Informacje przedstawione w tabeli pokazują, iż rezerwy terenowe zabudowy mieszkaniowej istnieją jeszcze w obrębie jednostki Zachód oraz Nowy Otok, zabudowy usług komercyjnych w jednostce Nowy Otok, a pojedyncze działki w jednostce Zachód i Południe, natomiast usługi publiczne w jednostce Zachód i Południe. W pozostałych jednostkach niezainwestowane pozostają pojedyncze działki.

7.4. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z SUMĄ REZERW TERENOWYCH

Zestawienie spodziewanych rezerw terenowych przeprowadzone dla istniejących jednostek osadniczych oraz dla obowiązujących planów miejscowych poszerzono o podobną analizę chłonności terenów już wyznaczonych w studium.

Tab. 46 Bilans terenów – tereny przeznaczone pod zabudowę w SUIKZP

	Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę w SUIKZP [ha]		Powierzchnia terenów zagospodarowanych [ha]		Powierzchnia rezerw terenowych do zagospodarowania [ha]	
	pow. terenu	pow. użytkowa	pow. terenu	pow. użytkowa	pow. terenu	pow. użytkowa
Ogólna powierzchnia	68,5	47,75	-	-	68,5	47,75
w tym						
Ter. mieszkaniowe (zabudowa jednorodzinna)	15,0	10,5	-	-	15,0	10,5
Ter. mieszkaniowe (zabudowa wielorodzinna)	9,0	6,25	-	-	9,0	6,25
Ter. usług komercyjnych	30,25	21,25	-	-	30,25	21,25
Ter. usług publicznych	14,00	9,75	-	-	14,00	9,75
Ter. produkcyjne	-	-	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne

Maksymalne w skali Gminy Miasto Oława zapotrzebowanie na nową zabudowę określone w punkcie 7.1. przewyższa sumę powierzchni rezerw terenowych w podziale na funkcje zabudowy wyliczone w punktach 7.2. 7.3. niniejszego rozdziału. Porównanie tych wartości obrazuje poniższa tabela.

Tab. 47 Bilans terenów – zestawienie zbiorcze rezerw terenowych

	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (wynikające konieczności zwiększenia wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań oraz prognozowanego zwiększenia liczby ludności) (pow. użytkowa w ha)	Powierzchnia rezerw terenowych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (pow. użytkowa w ha)	Powierzchnia rezerw terenowych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (pow. użytkowa w ha)	1 – [2 + 3]		Powierzchnia rezerw terenowych przeznaczonych pod zabudowę w SUIKZP [pow. użytkowa w ha]	Powierzchnia rezerw terenowych przeznaczonych pod zabudowę w dotychczasowym SUIKZP [pow. użytkowa w ha]
	1	2	3	4		5	6
Ogólna powierzchnia	347,75	73	183,25	91,5		47,75	99,75
w tym							
Ter. mieszkaniowe (zabudowy jednorodzinna)	138	36,25	84,25	17,5	44	10,5	55,0
Ter. mieszkaniowe (zabudowy wielorodzinna)	51	4,25	20,25	26,5		6,25	
Ter. usług komercyjnych	46,75	7,5	25,75	13,5		21,25	27,0
Ter. usług publicznych	30	4,0	12,25	13,75		9,75	11,25
Ter. produkcyjne	82	21,0	40,75	20,25			6,5

Źródło: opracowanie własne

Analizując dane zamieszczone w tabeli można stwierdzić, że maksymalne w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przewyższa sumę powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy oraz zarezerwowanej w planach miejscowych. Sumując ogólną powierzchnię użytkową zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe z ogólną powierzchnią użytkową mieszkaniowych rezerw terenowych widzimy że potrzeby przewyższają istniejące rezerwy o 44 ha (kol. 4 w tab. 47). Ponieważ maksymalne w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przewyższa sumę powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy oraz zarezerwowanej w planach miejscowych, możliwe jest zaplanowanie dodatkowych terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, tj. innych niż zlokalizowane w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach. W studium wyznaczono zatem 16,75 ha dodatkowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. W związku z tym że w studium nie zróżnicowano terenów pod projektowaną zabudowę na tereny zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, w planach miejscowych będzie można elastycznie, w zależności od potrzeb reagować na zaistniałą sytuację. Wyznaczona w studium powierzchnia usług praktycznie odpowiada obliczonemu maksymalnemu zapotrzebowaniu. Powierzchnia wyznaczonych usług komercyjnych jest większa o 7,75 ha, a usług publicznych mniejsza o 4,0 ha. Wprawdzie maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną przewyższa sumę powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy oraz zarezerwowanej w planach miejscowych, biorąc jednak pod uwagę istniejącą powierzchnię terenów produkcyjnych w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz ich stan zagospodarowania, a także stosunkowo dużą powierzchnię rezerw terenowych obszarów wynikającymi z ustaleń obowiązujących planów, utrzymano zbliżoną powierzchnię projektowanych terenów produkcyjnych w stosunku do istniejącego studium.

7.5. POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY

Wyznaczenie i aktywacja nowych terenów budowlanych pociąga za sobą konieczność rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej, których możliwości finansowania przez gminę zostały określone w rozdziale 6.5. Dostosowanie tych systemów do potrzeb nowych użytkowników należy do zadań własnych gminy i wymaga dodatkowych nakładów. Jak wcześniej wykazano, realizując zadania własne gmina korzystać może z ich finansowania nie tylko w oparciu o własny budżet. Powszechną praktyką jest pozyskiwanie przez gminy, na realizację poszczególnych zadań, dotacji czy subwencji. Alternatywą jest również omawiane wcześniej partnerstwo publiczno – prywatne. Innym czynnikiem – także wpływającym na możliwości finansowania przez gminę zadań własnych – jest umiejętnie prowadzona polityka przestrzenna, obejmująca m.in. racjonalne dyspozycje przestrzenne. W przypadku terenów położonych w wykształconej już zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej koszty ponoszone przez gminę będą stosunkowo niewielkie. W razie uruchomienia przez gminę terenów pod nowe inwestycje poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, koszty mogą być odpowiednio wyższe.

Studium jest dokumentem określającym przede wszystkim kierunki rozwoju, stąd dokładna lokalizacja infrastruktury społecznej oraz infrastruktury drogowej - publicznej, będzie realizowana dopiero na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje wymóg sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W poszczególnych prognozach finansowych zostaną określone zarówno wpływy jak i wydatki, które będą miały wpływ na budżet gminy.

Na poziom wydatków gminy na realizację ich potrzeb inwestycyjnych wynikających z konieczności realizacji zadań własnych wpływ ma wiele czynników, m.in.:

- umiejętnie prowadzona polityka przestrzenna, obejmująca m.in. racjonalne dyspozycje przestrzenne, czyli przyjęcie w studium koncepcji wyznaczania rezerw terenowych na obszarach luk inwestycyjnych oraz na obrzeżach istniejących terenów zainwestowanych, dające też gwarancję, iż uruchamianie kolejnych rezerw terenowych odbywać się będzie w oparciu o istniejące i rozbudowywane etapowo systemy,
- kolejność realizacji planów miejscowych - w przypadku stopniowego oddalania się od terenów o w pełni wykształconej infrastrukturze, koszty infrastruktury będą coraz większe,

- szczegółowe zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego m.in. dotyczące realizacji dróg - im mniejszy udział dróg publicznych w stosunku do dróg wewnętrznych w planie, tym mniejszy koszt dla gminy realizacji ustaleń tego planu,
- szczegółowe zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące realizacji infrastruktury technicznej, w szczególności dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków,
- wysokość subwencji czy dotacji celowych otrzymanych na realizację zadań własnych, wysokość pozyskanego finansowania ze środków zewnętrznych, a także wykorzystanie możliwości współpracy w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Analiza wydatków budżetowych z ostatnich lat potwierdza, iż miasto będzie w stanie radzić sobie z ewentualną rozbudową, która może być konieczna w związku z etapowym uruchamianiem kolejnych rezerw terenowych.

Podobne założenia można przyjąć, jeżeli chodzi o ewentualną rozbudowę miejskich systemów infrastruktury. Poniższe zestawienie pokazuje odsetek mieszkańców miasta Oława korzystających z poszczególnych sieci infrastrukturalnych w latach 2010 – 2021:

Tab. 48 Odsetek mieszkańców korzystających z poszczególnych sieci infrastrukturalnych w latach 2010 – 2021

	2010	2013	2015	2017	2018	2019	2020	2021
Wodociąg	98,7	98,8	98,9	98,9	98,9	99,0	99,1	99,0
Kanalizacja	91,4	92,5	93,5	94,1	94,2	94,3	94,4	94,5
Gazociąg	94,0	87,9	86,4	84,7	83,3	82,2	89,4	90,1

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

Na uwagę zasługuje fakt, iż miasto w 2021 r. było zwodociągowane aż w 99,0%, a skanalizowane w 94,5%, co oznacza to, że potrzeby mieszkańców i inwestorów w zakresie infrastruktury wodociągowej i kanalizacji zaspokajane są na bieżąco, a rozwój zabudowy prowadzony jest równoległe z rozbudową infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.

Należy zauważyć, że inne zadania sektora publicznego przejmują coraz częściej podmioty prywatne - szkolnictwo, przedszkola, żłobki, przychodnie zdrowia itp. Gmina posiada wprawdzie własną infrastrukturę społeczną, którą sukcesywnie modernizuje i rozbudowuje, tym niemniej także i w tej dziedzinie można się spodziewać, że działania sektora prywatnego przyczynią się, do pewnego stopnia, do odciążenia gminnego budżetu.

Reasumując można stwierdzić, że potrzeby inwestycyjne wynikające z lokalizacji nowej zabudowy, w tym na terenach położonych poza obszarami dotychczas przeznaczonymi pod zabudowę w 30-letnim horyzoncie czasowym, nie przekraczają możliwości finansowania przez budżet Gminy Miasto Oława w zakresie wykonania niezbędnych sieci komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej i społecznej. Zgodnie z „Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Miasto Oława” na lata 2022 – 2030, do roku 2028 budżet obciążony jest w wyniku konieczności spłaty długu (raty znacząco maleją od roku 2027), nie może to jednak być powodem do zmian w formułowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w 30-letniej perspektywie, ze względu na możliwość wykorzystania do finansowania tego typu inwestycji środków zewnętrznych, z których miasto Oława obecnie z powodzeniem korzysta. Kluczem do sukcesu pozostaje etapowe (prowadzone w oparciu o wykonywany na bieżąco monitoring potrzeb) uwalnianie terenów inwestycyjnych oraz działanie polegające na uzupełnianiu terenów stanowiących enklawy w obrębie terenów już przeznaczonych pod zabudowę. Działanie takie daje gwarancję, że gmina, stosując różne środki, będzie w stanie na bieżąco radzić sobie z pojawiającymi się potrzebami.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy ekonomicznej, Gmina Miasto Oława znajduje się obecnie w dobrej kondycji finansowej. Zakłada się, iż stopniowa realizacja zadań własnych przewidzianych w Studium na najbliższe 30 lat, przy jednoczesnym ich współfinansowaniu z subwencji, dotacji, środków pozabudżetowych oraz środków zewnętrznych w tym partnerstwa publiczno-prywatnego nie przewyższy możliwości finansowych budżetu miasta na lata 2022-2051.

7.6. WYNIKI BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ – ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Funkcje, o których mowa w poprzednich punktach stanowią podstawowe zagospodarowanie terenów, dla których możliwe jest oszacowanie zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe na podstawie przedstawionych analiz społecznych, środowiskowych, ekonomicznych oraz prognozy demograficznej.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę funkcji mieszkaniowej, usług publicznych oraz funkcji produkcyjnej (kolumna 3 tab. 49) przekracza sumę powierzchni użytkowej możliwej do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (kolumna 6 tab. 49). Istnieje zatem możliwość lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami „chłonnymi”. W kolumnie 5 zaprezentowano, w jaki sposób w niniejszym Studium uwzględniono rezerwy wynikające z bilansu terenów, natomiast kolumna 6 prezentuje jaką rezerwa rozwojowa pozostaje do wykorzystania w przyszłości.

Pozostałe funkcje terenu, na których możliwa jest zabudowa, zgodnie z ustaleniami studium, pełnią funkcję uzupełniającą w stosunku do wyżej wymienionych i zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dla tych funkcji niemożliwe jest przyjęcie powierzchni użytkowej jako podstawowego wskaźnika wyrażającego zapotrzebowanie z uwagi na ich charakter. W związku z powyższym w celu ich zbilansowania w poniższej tabeli przedstawiono łączny bilans terenów wyznaczonych w Studium, na których możliwa jest zabudowa, wyrażony powierzchnią (brutto) tych terenów w hektarach.

Tab. 49 Wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

Funkcja zabudowy	Symbol zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (pow. użytkowa w ha)	Powierzchnia rezerw terenowych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeznaczonych pod zabudowę w mpzp (pow. użytkowa w ha)	Powierzchnia rezerw terenowych przeznaczonych pod zabudowę w SUIKZP (pow. użytkowa w ha)	Powierzchnia terenów pozostała do wykorzystania w przyszłości (pow. użytkowa w ha)	Ogólna powierzchnia użytkowa terenów wyznaczonych w studium (pow. w ha)	Ogólna powierzchnia terenów wyznaczonych w studium (pow. w ha)
1	2	3	4	5	6 3-[4+5]	7	8
Tereny zabudowy mieszkaniowej	M	189,0	145,0	16,75	27,25	415,5	594,16
Tereny usług publicznych i ponadpodstawowych	UP	30	16,25	9,75	4,0	24,75	35,39
Tereny sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku	US					35,75	51,12
Tereny usług centrotwórczych	UC	46,75	33,25	21,25	0,0	12,50	17,87
Tereny usług	U					72,75	104,03
Tereny rozmieszczenia obiektów wielko-handlowych	UH					19,5	27,88
Tereny usług komercyjnych oraz tereny produkcyjne	U/P					8,25	11,80
Tereny produkcyjne	P	82	61,75	0,0	20,25	165,75	237,02

Tereny komunikacji kolejowej	KK			25,11
Tereny obsługi komunikacji samochodowej	KS			12,15
Tereny stacji paliw	K			1,12
Tereny urzędów komunikacji wodnej	KW			0,29
Tereny urzędów zaopatrzenia w wodę	WW			7,38
Tereny urzędów odprowadzania i oczyszczania ścieków	NO			7,50
Tereny urzędów zaopatrzenia w energię elektryczną	EE			4,35
Tereny urzędów zaopatrzenia w gaz	EG			0,30
Tereny zaopatrzenia w energię cieplną	EC			5,40
Tereny zieleni urządzonej	ZP			98,56
Tereny ogrodów działkowych	ZD			127,99
Tereny cmentarzy	ZC			14,77
Tereny cmentarzy nieczynnych	ZCN			2,82

Źródło: opracowanie własne

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

8.1. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE, KOMUNIKACJA KOLEJOWA

- **Powiązania zewnętrzne**

Rangę miasta podnoszą przebiegające przez Oławę ważne szlaki drogowe i kolejowe. Oława położona jest w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, w odległości 26 km od Wrocławia, 18 km od Brzegu, 53,5 km od Opola. Oława posiada dogodne połączenia kolejowe z Wrocławiem oraz Górnym Śląskiem. Znaczenie Oławy jako węzła drogowego wyznaczają 2 podstawowe czynniki:

- położenie na trasie drogi krajowej nr 94,
- korzystne położenie miasta w stosunku do dróg międzyregionalnych.

- **Komunikacja kolejowa**

Przez miasto przebiega magistralna linia kolejowa nr 132 (E-30), zelektryfikowana, dwutorowa relacji Bytom – Wrocław Główny, przez Pyskowice, Strzelce Opolskie, Opole Gł., Brzeg, Oławę o znaczeniu państwowym. Linia Wrocław - Oława była pierwszą linią kolejową na Dolnym Śląsku i pierwszy pociąg z Wrocławia do Oławy odszedł już w 1842 r. Na stacji w Oławie zatrzymują się pociągi relacji Szczecin – Wrocław – Opole – Katowice – Kraków – Przemyśl. Poprzez stacje we Wrocławiu i Opolu istnieje możliwość połączeń z innymi miastami kraju. Z dworca kolejowego Oława realizowane są 93 połączenia w ciągu doby. Stacja PKP usytuowana jest w południowej części miasta, przy ul. Spacerowej, w odległości ok. 2 km od centrum i dworca autobusowego PKS. To znaczne oddalenie od centrum, a także nowych osiedli mieszkaniowych (osiedle Chrobrego, Sobieskiego, Zwierzyniec) oraz dworca PKS powoduje utrudnienia w korzystaniu z transportu kolejowego. Wskazana jest budowa przystanku osobowego na wysokości osiedla Sobieskiego.

8.2. SIEĆ DROGOWA

Oława posiada stosunkowo gęstą sieć dróg, na którą składają się:

- droga krajowa nr 94 Wrocław – Opole (o łącznej długości 9,2 km);
- drogi wojewódzkie:
 - nr 396 Bierutów – Oława – Strzelin,
 - nr 455 Oława – Jelcz-Laskowice – Wrocław (o łącznej długości 6,99 km);
- drogi powiatowe: 1567D, 1570D, 1571D, 1572D, 1574D, 1575D, 1576D, 1577D, 1578D, 1579D, 1580D, 1581D, 1582D, 1583D, 1584D (o łącznej długości 24,97 km);
- drogi gminne (o łącznej długości 68,64 km).

Stan techniczny i parametry części z nich odbiegają od wymogów normatywnych.

- **Droga krajowa nr 94**

Droga nr 94 relacji A-4 – Chojnów – Legnica - Środa Śl. – Wrocław - Oława – Brzeg - Opole – Strzelce Opolskie – Bytom – Sosnowiec – Dąbrowa Górnicza – Olkusz - Kraków (klasy G 1/2 i 2/2, asfaltowa), rozprowadza ruch na 3 podstawowe kierunki:

- zachodni w kierunku Wrocławia i dalej przejść granicznych – w Zgorzelcu,
- północno-zachodni w kierunku Wrocławia i dalej drogą 36 w kierunku Lubina i Zielonej Góry,
- wschodni w kierunku Opola i dalej Górnego Śląska i Małopolski.

Na obszarze miast droga nr 94, o charakterze ulicy głównej, przebiega ulicą ks. Kutrowskiego, gen. Andersa, 11-go Listopada, 1 Maja, Opolską. Droga krajowa w znacznym stopniu obsługuje miasto oraz powiat Oławski poprzez sieć łączących się z nią dróg wojewódzkich i powiatowych.

Natężenie ruchu kołowego (pomiar z 2015 r.) wynosi na kierunku zachodnim 14101 pojazdów/dobę, a południowo-wschodnim 7917 pojazdów/dobę.

- **Drogi wojewódzkie**

Nr 396: Bierutów – Oława – Strzelin (klasy G 1/2, asfaltowa); obsługuje wschodnią, centralną i południową część powiatu. Na obszarze miasta o charakterze ulicy głównej przebiega ulicą Oleśnicką, Chrobrego, 3-go Maja, Strzelną, Wiejską, Nowy Otok.

Nr 455: Oława – Jelcz-Laskowice - Wrocław (klasy G 1/2, asfaltowa); obsługuje północną część powiatu. Zlokalizowana jest bezpośrednio przy granicy miasta na przedłużeniu ul. Oleśnickiej.

- **Drogi powiatowe**

Stanowią zasadniczą sieć drogową obsługującą część miasta oraz gminę, łączą poszczególne miejscowości ze sobą oraz z siedzibą powiatu w Oławie.

Parametry ich są zróżnicowane – kl. Z, L na niektórych ulicach nie są spełnione parametry odpowiadające ich klasie, zwłaszcza szerokości w liniach rozgraniczających oraz szerokości jezdni.

Drogi powiatowe o charakterze ulic zbiorczych:

Nr 1567D - ul. Broniewskiego - ul. Zaciszna - wylot do Zabardowic (asfaltowa);

Nr 1570D - ul. Lipowa - ul. Siedlecka – wylot do Siedlec (asfaltowa);

Nr 1571D - ul. Janowskiego, ul. Zwierzyniecka i ul. Portowa - wylot do Ścinawy Polskiej (asfaltowa);

Nr 1572D - ul. 3-Maja, ul. Ofiar Katynia - wylot do Ścinawy (asfaltowa);

Nr 1574D - ul. Kilińskiego - wylot do Jaczkowic (asfaltowa);

Nr 1575D - ul. Baczyńskiego, ul. Nowy Górnik (asfaltowa).

Nr 1576D – pl. Zamkowy (asfaltowa);

Drogi powiatowe o charakterze ulic lokalnych:

Nr 1577D - ul. 1 Maja (asfaltowa);

Nr 1578D - ul. Żołnierza Polskiego (asfaltowa);

Nr 1579D - ul. Młyńska (asfaltowa);

Nr 1580D - ul. Rybacka (asfaltowa);

Nr 1581D - ul. Zwierzyniec Duży (asfaltowa);

Nr 1582D - ul. Zielna (asfaltowa);

Nr 1583D - ul. Dzierżonia (asfaltowa);

Nr 1584D - ul. Spacerowa, cz. ul. Różanej, ul. W. Sikorskiego (asfaltowa).

- **Drogi gminne**

Drogi gminne są podstawową siecią ulic w Oławie, uzupełniają sieć dróg powiatowych. Do dróg gminnych o charakterze ulic zbiorczych należy ul. Iwazkiewicza i Szmaragdowa, o charakterze ulic lokalnych należą: część ul. Rybackiej (od dr. 396 do ul. Siedleckiej), Sportowa, cz. Żeromskiego (od ul. Sportowej do Rybackiej), Brzeska (od ul. Kościuszki do Św. Rocha), Wrocławska, Warszawska, Kochanowskiego, Gałczyńskiego, Rodziewiczówny, Iwazkiewicza, Paderewskiego, Osadnicza, Nowoosadnicza, Chełmońskiego (od ul. Wyspiańskiego do Osadniczej), Małopolna, Lutosławskiego, Brylantowa, Perłowa, Bursztynowa, Rubinowa, Południowa, Platynowa, Wiosenna, Cedrowa, Bażantowa, Polna. Pozostałe niewymienione ulice należą do ulic klasy D lub poniżej, obsługujących tereny zainwestowane. Niejednokrotnie obowiązują na nich ograniczenia ruchu i z reguły zakaz poruszania się pojazdów ciężarowych.

- **Komunikacja autobusowa**

Oława leżąc na trasie drogi krajowej nr 94 oraz dróg wojewódzkich nr 396 i 455, posiada rozwiniętą sieć połączeń komunikacji autobusowej miejscowej i pozamiejscowej. Przez teren miasta przebiegają linie komercyjne obsługiwane przez PKS w Oławie S.A. oraz innych prywatnych przewoźników. Łącznie prowadzą oni przewozy na 24 liniach. Oława posiada połączenie z Wrocławiem (30 połączeń dziennie), Jelczem-Laskowicami (35) oraz 37 miejscowościami powiatu Oławskiego. Istniejący dworzec i plac manewrowy na którym zatrzymują się autobusy PKS (a także innych przewoźników) zlokalizowany jest w centralnej części miasta, w rejonie ulicy 3 Maja. Przystanki komunikacji PKS zlokalizowane są na obszarze miasta, przy drogach wylotowych z Oławy.

- **Komunikacja miejska**

W mieście funkcjonuje komunikacja miejska, realizowana przez przewoźnika PKS w Oławie S.A. łącząca dworzec autobusowy z poszczególnymi dzielnicami. Przewoźnik realizuje kursy autobusami obsługując 6 linii miejskich z 42 przystankami. Wraz z rozwojem zabudowy szczególnie w jednostkach Zachód i Nowy Otok konieczne będzie uruchomienie nowych połączeń oraz zwiększenie częstotliwości na dotychczasowych trasach.

- **Zaplecze techniczne**

Na terenie miasta funkcjonuje 5 stacji paliw (ul. Kutrowskiego, Wiejska, Nowy Otok, 3 Maja, Opolska) oraz stacje obsługi zlokalizowane przy ul. Kilińskiego, Opolskiej. Miejsca postojowe zorganizowane są głównie w jednostce Stare Miasto, Śródmieście i Zachód. Zaobserwować można brak miejsc postojowych przy ul. 3-go Maja, 11-go Listopada, 1-go Maja. Na ulicach lokalnych i dojazdowych występuje parkowanie przykrawężnikowe.

- **Ciągi piesze, trasy rowerowe**

Nasycona usługami handlu i administracji jednostka Stare Miasto oraz dworzec autobusowy PKS-u generują znaczny ruch pieszy. Odbywa się on z reguły przy trasach ulicznych, ale także wydzielonymi (poprzecznie do układu ulicznego) ciągami pieszymi (połączenie ul. 3-go Maja z Rynkiem). Znaczny ruch pieszy odbywa się wzdłuż ulic Strzelnej i Wiejskiej do osiedla Sobieskiego w zachodniej części miasta oraz wzdłuż ul. Chrobrego do zabudowy mieszkaniowej usytuowanej na osiedlu Bolesława Chrobrego oraz zabudowy jednorodzinnej w jednostce Zaodrze. Peryferyjnie położony dworzec PKP w południowo-wschodniej części miasta nie generuje znaczącego ruchu pieszego.

W Oławie brak jest całościowego systemu tras rowerowych. Obecnie funkcjonuje kilkanaście, częściowo połączonych, odcinków ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących ulic o łącznej długości ok. 9 km. Stosunkowo niewielki ruch rowerowy odbywa się drogami wojewódzkimi, powiatowymi i ulicami miejskimi pomimo skali miasta i jego układowi przestrzennemu sprzyjającemu korzystania z roweru jako środka komunikacji, a także istnienia terenów podmiejskich mogących być celem turystycznego ruchu rowerowego.

8.3. NATĘŻENIE RUCHU, ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO I ZAGROŻENIA

- **Natężenie ruchu**

W latach 1995 - 2020 największy wzrost można zaobserwować na drogach wojewódzkich, w szczególności na drodze nr 396 na odcinku Oława – Gaj Oławski (353 %), odcinku Jelcz-Laskowice – Oława (265 %), oraz Biskupice – Oława (261 %), mniejszy na drodze krajowej na odcinku Oława – granica województwa (261 %) oraz Groblice – Oława (219 %).

Tab. 50 Natężenie ruchu kołowego na drodze krajowej nr 94 oraz wojewódzkich nr 396 i nr 455

NR DR.	ODCINEK	NATĘŻENIE RUCHU W POJAZDACH/DOBĘ W LATACH 1995 – 2020 Struktura ruchu: samochody osobowe/samochody ciężarowe/autobusy												WSP. WZROS TU OD 1995 DO 2010	WSP. WZROS TU OD 1995 DO 2020	
		1995	WSP. WZR	2000	WSP. WZR	2005	WSP. WZR	2010	WSP. WZR	2015	WSP. WZR	2020	WSP. WZR			PROG NOZA NA 2025
94	GROBICE -OLAWA	7295	1,44	10469 76/22/2	1,02	10665 82/16/2	1,25	13352 82/16/1	1,06	14101 81/17/1	1,13	15966 84/15/0			1,83	2,19
94	OLAWA MIASTO	9440	1,16	10959 78/21/2	0,87	9503 80/17/2	1,39	13191 77/20/2	1,0	13211 78/19/1	0,84	11041 84/15/0			1,40	1,17
94	OLAWA-GR. WOJEWODZTWA	6257	1,39	8695 73/25/2	0,54	4719 76/22/1	1,33	6264 79/19/1	1,26	7917 74/25/1	2,06	16337 81/18/1			1,00	2,61
396	BISKUPICE OL.-OLAWA	1812	1,41	2562 85/14/1	1,31	3353 76/22/1	1,38	4621 75/23/0	0,88	4073 86/12/1	1,16	4730 83/15/0	1,25	5908 80/19/0	2,55	2,61
396	OLAWA MIASTO					9843 86/12/2	1,33	13096 85/13/2	1,05	13798 88/9/1	1,11	15247 85/13/1	1,15	17571 88/10/1		(od 2005) 1,55
396	OLAWA-GAJ OLAWSKI	2539	1,58	4013 77/20/1	1,17	4692 85/13/1	1,36	6359 76/22/1	1,18	7484 76/22/0	1,20	8959 79/19/0	0,94	8400 88/12/0	2,50	3,53
455	JELCZ-LASKOWICE-OLAWA	4380	1,57	6867 82/17/1	0,98	6742 83/15/1	0,98	6608 87/11/1	1,14	7550 85/13/1	1,54	11591 83/15/1	0,77	8870 84/15/1	1,51	2,65

Wg pomiarów GDDKIA (1995 – 2020)

- Analiza stanu istniejącego, zagrożenia**

Przebudowana linia kolejowa stwarza uciążliwość związaną z hałasem (zrealizowano ekrany akustyczne w rejonie bliskiego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej z terenami kolejowymi - osiedle przy ul. Cichej, osiedle Jana Sobieskiego) oraz stwarza zagrożenie z uwagi na przewożenie przez pociągi towarowe materiałów chemicznych.

Od roku 1995 do roku 2010, w mniejszym stopniu po roku 2010, na większości dróg, szczególnie wojewódzkich, obserwuje się znaczny wzrost ruchu.

Natężenie ruchu na drodze nr 396 na odcinku północnym (ul Chrobrego, Oleśnicka) można przyjąć jako sumę natężeń na drodze nr 455 odcinek Jelcz-Laskowice - Oława i na drodze nr 396 odcinek Biskupice Oławskie – Oława. Trasa drogi krajowej nr 94 przechodząca w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy wzrastającym natężeniu ruchu stwarza zagrożenia bezpieczeństwa (zarówno jadących pojazdami samochodowymi jak i pieszych przekraczających jezdnię) jak również znaczne uciążliwości mieszkańcom (spaliny, hałas). Szczególnie niebezpiecznym miejscem jest most na Oławie i dojazdy do niego (zarówno od strony ul. Ks. Kutrowskiego jak i ul. Gen. Andersa), z uwagi na wąski przekrój jak i ostry zakręt od strony ul. Andersa, a także bliskość skrzyżowania tej ulicy z ul. 3-go Maja. Duże zagrożenie bezpieczeństwa i utrudnienia w ruchu kołowym i pieszych występują również w rejonie skrzyżowań ulic Andersa – Strzelna i 11-go Listopada – plac Zamkowy (ograniczenie widoczności na podwójnym, „esowym” łuku). Znaczna uciążliwość występuje na trasie drogi wojewódzkiej nr 396 przy przejeździe przez zabudowaną budynkami mieszalnymi ul. Bolesława Chrobrego i most na Odrze, o parametrach nieodpowiadających trasie drogi G 1/2.

• **Wnioski i postulaty**

- Położenie miasta nad rzeką Odrą, istnienie nadbrzeży portowych i śluzy pozwala na wykorzystanie żeglugi dla przewozów masowych w powiązaniu z transportem kołowym i kolejowym.
- Magistralna linia kolejowa E-30 przechodząca przez Oławę zapewnia dogodne połączenie z Wrocławiem, Brzegiem i Opolem oraz poprzez te stacje z innymi miejscowościami kraju i jest czynnikiem aktywizującym obszar miasta.
- Negatywnym czynnikiem jest lokalizacja dworca PKP w znacznej odległości od centrum większych zespołów mieszkaniowych w związku z czym postuluje się konieczność realizacji nowego przystanku kolejowego na zachód od Osiedla Sobieskiego oraz lokalizację drugiego systemu park&ride w oparciu o projektowany przystanek kolejowy.
- Istnienie dużej stacji towarowej położonej na wschód od stacji PKP i wielu bocznic kolejowych na obszarze miasta może być czynnikiem wspomagającym rozwój gospodarczy miasta.
- Przebieg przez miasto ważnego szlaku drogowego, tj. drogi krajowej nr 94 Wrocław – Brzeg, która będąc drogą zastępczą dla A-4, jest ważnym czynnikiem w rozwoju miasta. Jednocześnie z racji przebiegu przez centralne części miasta ruch na tej trasie stanowi dużą uciążliwość dla otoczenia i zagrożenie bezpieczeństwa.
- Trasy dróg wojewódzkich, drogi nr 396 prowadzącej w kierunku południowym – autostrady A-4 i Strzelina oraz drogi nr 455 w kierunku północnym do Jelcza-Laskowic (zwłaszcza po budowie połączenia drogowego Oława-Jelcz-Oleśnica) są istotnym czynnikiem w rozwoju miasta ale także stanowią uciążliwość dla otoczenia.
- Konieczność wyeliminowania bądź znacznego ograniczenia hałasu komunikacyjnego na sąsiadujących terenach mieszkaniowych oraz usługowych poprzez wprowadzenie zagospodarowania zmniejszającego uciążliwość akustyczną dróg poprzez budowę wałów ziemnych, ekranów akustycznych oraz wprowadzenie izolacyjnej zieleni ochronnej.
- Brak ukształtowanego spójnego systemu tras rowerowych w mieście jest jednym z istotnych powodów małej popularności roweru jako środka transportu, a jednoczesny przemieszczanie się rowerzystów wraz z innymi pojazdami jezdnią ulicy powoduje zagrożenie ich bezpieczeństwa.
- Postuluje się rozbudowę i utworzenie spójnego systemu tras rowerowych na terenie miasta oraz w połączeniu z sąsiednimi gminami.
- Konieczność izolacji zielenią oraz segregacji ruchu kołowego, rowerowego i pieszego – rozbudowa i budowa nowych chodników.
- Niewystarczająca liczba miejsc postojowych i parkingów, zwłaszcza w centrum i w pobliżu dworca autobusowego.
- Konieczność ograniczenia ruchu kołowego na terenach osiedli mieszkaniowych (strefy ruchu uspokojonego) oraz ruchu ciężkiego w centrum.
- Eliminacja ruchu kołowego z Rynku i jego najbliższego sąsiedztwa oraz zagwarantowanie pełnego bezpieczeństwa pieszym.
- Konieczność rekompensaty ubytku miejsc postojowych, nowymi miejscami poza ww. strefą.
- Konieczność poprawy widoczności na głównych trasach.

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

9.1. GOSPODARKA WODNO - ŚCIEKOWA

• Zaopatrzenie w wodę

Obecnie Gmina Miasto Oława zaopatrywana jest jedynie z własnych ujęć głębinowych, a woda uzdatniana jest w ZUW Nowy Otok. Oprócz wymienionych studni, tj. st. nr 1z (Nowy Otok), st. nr II (Godzikowice), st. nr III i VI (Czernica) oraz st. nr V (Osiek) zostało uruchomionych 5 studni w rejonie Nowego Otku (tzw. studnie starego ujęcia), tj. studnie: 12z, 13z, Az, Bz, D. Wszystkie studnie są obecnie eksploatowane.

ZWiK Sp. z o. o. w Oławie posiada pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych w łącznej ilości $Q_{max.h} = 384 \text{ m}^3/\text{h}$. Obecna dobową zdolność produkcyjną ZUW Nowy Otok wynosi $7\,680 \text{ m}^3/\text{d}$. W związku z rozbudową własnych ujęć, dostawa wody z ZPW Mokry Dwór magistralą przesyłową $\varnothing 500$ (ułożona w latach 1987/88) została zakończona w marcu 2014 r.

Sieć wodociągowa jest dobrze rozbudowana (układ pierścieniowo-rozgałęziony). Długość czynnej sieci magistralnej o średnicach $\varnothing 500$, $\varnothing 350$ i $\varnothing 200$ wynosi 25,4 km (2021 r.), natomiast czynnej rozdzielczej sieci wzrosła z 61,2 km w 2011 do 96,1 km w 2021 r. Sieć rozdzielcza posiada przekroje $\varnothing 100$, $\varnothing 150$, $\varnothing 200$ i $\varnothing 250$. Liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego wynosiła w 2021 r. – 2400.

Zużycie wody w gospodarstwach domowych wzrosło z $1\,102\,200 \text{ m}^3$ w 2007 r. do $1\,495\,600 \text{ m}^3$ w 2012 r. oraz $1\,588\,800 \text{ m}^3$ w 2021. Roczne zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca wzrosło z $35,8 \text{ m}^3$ w 2007 roku do $46,7 \text{ m}^3$ w 2012 roku oraz $47,8 \text{ m}^3$ w 2021 r.

Z informacji uzyskanych w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. wynika, że obecnie dobowy pobór wody z własnych ujęć głębinowych wynosi średnio ok. $6180 \text{ m}^3/\text{d}$. Zaopatrzenie miasta Oławy odbywa się obecnie jedynie z własnych ujęć głębinowych. Obecne zapotrzebowanie miasta wynosi średnio ok. $5303 \text{ m}^3/\text{d}$. Dodatkowo sprzedawane jest hurtowo woda poza teren miasta Oława w ilości średnio ok. $877 \text{ m}^3/\text{d}$.

Z wody pitnej z sieci wodociągowej korzysta 32677 (2021 r.). Sieć wodociągowa w mieście jest dobrze rozbudowana, podłączone do niej są praktycznie wszystkie budynki z terenu gminy, a korzysta z niej 99,0% 2021 r. mieszkańców miasta.

Zlokalizowane na terenie miasta zakłady przemysłowe pobierają wodę bądź całkowicie z sieci miejskiej, bądź z sieci miejskiej i własnych ujęć lub tylko z własnych ujęć. Własne ujęcia wody posiadają:

- ZNTK,
 - "Ergis-Eurofilms,, S.A.,
 - Standis Polska Sp. z o.o.
 - PKS (zajezdnia),
 - Oddział Przerobu Żłomu Metali ul. Polna 2,
 - PKS ul. Opolska 50,
 - Elewator Zbożowy ul. Portowa 6,
 - ZOZ - Szpital Powiatowy,
 - SCA Hygiene Products ul. 3-go Maja 26,
 - Jack-Pol Sp. z o.o. ul. Portowa 1b.
- Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków**

• Oczyszczalnia ścieków

Miasto posiada oddaną do użytku oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną ścieków. Zlokalizowana jest ona w północno-wschodniej części miasta, na lewym brzegu rzeki Odry, poza wałem przeciwpowodziowym. Teren oczyszczalni położony jest w międzywalu rzeki Odry i Oławy Nowa oczyszczalnia została oddana w całości do użytku w 1999 r.

Oczyszczalnia pracuje w oparciu o technologię „BIOLAK”, jest to proces niskoobciążonego osadu czynnego z tlenową stabilizacją osadu. Średnia dobową przepustowość projektowana oczyszczalni wynosi 10250 m³/dobę - obecnie eksploatuje się ją na poziomie 6393 m³/dobę.

W 2020 r. średnia zawartość CHZT wynosiła:

dopływ – 779,96 mg/litr, odpływ – 36,2 mg/litr

średnia zawartość BZT5 wynosiła:

dopływ – 377,08 mg/litr, odpływ – 3,9 mg/litr

ładunek:

CHZT dopływ – 4985,85 kg/dobę, odpływ – 231,41 kg/dobę,

BZT5 dopływ – 2410,46 kg/dobę, odpływ – 24,93 kg/dobę.

Stopień redukcji CHZT wynosi 95,36 %, a BZT5 wynosi 98,97 %.

Istnieje rezerwa terenowa dla zapewnienia możliwości rozwoju oczyszczalni poprzez dobudowę nowych osadników.

• **Zakładowe oczyszczalnie ścieków**

Pozwolenia wodno-prawne na odprowadzanie ścieków (wydane przez właściwy organ ochrony środowiska) posiadają następujące zakłady:

- Przedsiębiorstwo Przerobu Złomu CENTROZŁOM,
- Zakłady Papiernicze w Oławie Grzegorz Fiscoeder ul. Zwierzyniec Duży 6 – podczyszczanie ścieków w procesie technologicznym,
- "Ergis" S.A. Oddział w Oławie – ul. Rybacka 5 - podczyszczanie ścieków przemysłowych i odprowadzenie do Odry,
- Essity Operations Poland Sp. z o.o. – planowana realizacja oczyszczalni zakładowej, aktualnie ścieki odprowadzane do sieci miejskiej,
- Producent wyrobów papierowych Jack-Pol Sp. z o.o., ul. Portowa 1b.

• **Kanalizacja sanitarna**

Gmina Miasto Oława posiada rozdzielczy system kanalizacji. Gospodarka ściekowa jest generalnie uporządkowana m.in. poprzez budowę sieci na dotychczas nieskanalizowanych terenach i podłączenie posesji korzystających wcześniej z szamb. Odprowadzanie ścieków bytowo gospodarczych odbywa się też sporadycznie do szamb bezodpływowych, okresowo opróżnianych, w różnym stanie technicznym i różnych warunkach eksploatacyjnych.

Pozostała część ścieków powstających na terenie miasta odprowadzana jest do oczyszczalni ścieków. Kanalizacja sanitarna składa się z dwóch niezależnych układów zakończonych przepompowniami końcowymi, przetłaczającymi ścieki na oczyszczalnię. Ścieki z części miasta, położonej po prawej stronie rzeki Oławy odprowadzane są grawitacyjnie (kanałami o średnicy Ø200 do Ø600) do przepompowni P1 przy ulicy Żeromskiego, skąd przetłaczane są rurociągiem Ø 500 o długości 800 m na oczyszczalnię ścieków. Maksymalna wydajność przepompowni wynosi 930 m³/h.

Ścieki z terenów położonych na lewym brzegu Oławy odprowadzane są grawitacyjnie odrębnym systemem kanalizacji sanitarnej do przepompowni P2 przy ul. Ks. Kutrowskiego, a następnie przepompowywane zostają rurociągiem tłocznym Ø 500 o długości l = 1400 m do oczyszczalni. Maksymalna wydajność przepompowni wynosi 570 m³/h.

Ogólna liczba odprowadzonych ścieków do rzeki Odra wynosiła w 2020 r. 2 339 635 m³, a ścieków sanitarnych po spadku z 1 522 800 m³ w 2007 r. do 1 282 000 m³ w 2012 r. ponownie wzrosła do 1 407 000 m³ w 2020 r. i 1 516 000 w 2021 r. Długość sieci rozdzielczej wzrosła z 59,1 km w 2011 r. do 111,2 km w 2021 r., a jej stan jest zadowalający. Z kanalizacji korzysta 31193 (2021 r.) czyli 94,5% mieszkańców.

Po zakończeniu aktualnie prowadzonych inwestycji związanych z budową sieci kanalizacji sanitarnej na terenie miasta ok. 99 % terenów zainwestowanych zostanie skanalizowanych. Procent mieszkańców niepodłączonych do kanalizacji sanitarnej będzie zapewne mniejszy niż 1%.

Barierą w uzyskaniu stanu optymalnego – oczyszczenia 100% ścieków bytowych wytwarzanych w mieście w oczyszczalni miejskiej (oraz ścieków przemysłowych w oczyszczalniach zakładowych) – jest uzyskanie środków na realizację rozbudowy sieci kanalizacyjnej. Istnieją rezerwy w przepustowości

oczyszczalni, jednak w przypadku skanalizowania projektowanych terenów niezbędna będzie rozbudowa oczyszczalni.

- **Kanalizacja deszczowa**

Wody opadowe z miasta odprowadzane są systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Odry i Oławy. W rejonie ul. Oleandry zlokalizowana jest przepompownia wód opadowych, do której doprowadzane są grawitacyjnie ścieki deszczowe z terenów położonych po lewej stronie rzeki Oławy. Na terenie basenu kąpielowego zlokalizowana jest przepompownia. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej posiada pozwolenie wodno-prawne na odprowadzenie:

- ścieków deszczowych z ul. Bażantowej do rzeki Odry oraz na odprowadzenie wód deszczowych z miasta Oławy:
- do rzeki Odry trzema kolektorami z wylotami do Odry w km 217 + 650, 218 + 020, 218 + 320;
- do rzeki Oławy trzema kolektorami z wylotami do Oławy w km 32 + 000, 32 + 325, 32 + 550;
- do trzech rowów melioracyjnych wchodzących do rzeki Oławy.

Przekroje sieci deszczowej wynoszą od kd 0,15 do kd 1,80.

9.2. GOSPODARKA ODPADAMI

Źródłem powstawania odpadów komunalnych na terenie miasta są przede wszystkim gospodarstwa domowe oraz obiekty infrastruktury jak: handel, usługi i rzemiosło, szkolnictwo, szpital oraz obiekty turystyczne, w których powstają odpady podobne do komunalnych. Są to takie odpady jak: odpady organiczne i zielone, papier i karton, tworzywa sztuczne, tekstylia, szkło, metale oraz odpady wielkogabarytowe, budowlane i niebezpieczne wytwarzane w grupie domowych odpadów komunalnych.

Po zamknięciu w 2001 r. i rekultywacji wysypiska komunalnego przy ul. Oleśnickiej odpady komunalne z miasta wywożone są do Zakładu Unieszkodliwiania Opadów Komunalnych w miejscowości Gać na terenie gminy wiejskiej Oława. Zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarki odpadami dla województwa dolnośląskiego na lata 2016-2022 miasto Oława znajduje się w regionie wschodnim, który obejmuje 17 gmin, w tym 3 z województwa opolskiego. Na terenie regionu funkcjonuje m.in. Ekologiczny Związek Gospodarki Odpadami Komunalnymi EKOGOK z siedzibą w miejscowości Gać, w skład którego wchodzi:

- gminy województwa dolnośląskiego: m. Oława, gm. Oława;
- Gminy województwa opolskiego: m. Brzeg, gm. Lubsza, gm. Skarbimierz.

Jest to nowo wybudowany zakład unieszkodliwiania, w skład którego wchodzi instalacje:

- regionalne:
 - a/ do mech. - biol. przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych (MBP),
 - b/ do przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów (Kompostownia);
- zastępcza:
 - składowanie odpadów powstających w procesie mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych.

Przewidywana jest rozbudowa składowiska i dostosowanie instalacji zastępczej do wymagań określonych dla instalacji regionalnych. Zakład unieszkodliwiania odpadów odpowiada wszelkim obowiązującym standardom w zakresie ochrony środowiska i jego eksploatacja w żaden sposób nie wpływa na sposób zagospodarowania miasta. Jego pojemność gwarantuje, że problemu z usuwaniem odpadów miasto nie będzie miało przez najbliższe 20 lat. Zaleca się obserwację skutków istnienia wysypiska w mieście dla czystości wód gruntowych poprzez sieć piezometrów.

9.3. ENERGETYKA

- **Zaopatrzenie w gaz**

Zaopatrzenie miasta w gaz odbywa się z gazociągu przesyłowego gazu ziemnego wysokometanowego (E) wysokiego ciśnienia (PN 4,0 MPa) relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn o średnicy nominalnej DN 350, który planowany jest do wyłączenia.

Istnieją i są eksploatowane gazociągi wysokiego ciśnienia:

1. Gazociąg przesyłowy w/c relacji ZZU Wierzchowice – Kiełczów – Brzeg Skarbimierz; DN 1000 oraz ciśnieniu PN 8.4MPa;
2. Gazociąg przesyłowy w/c relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn; DN 350 oraz ciśnieniu PN 4.0MPa (planowany do wyłączenia);
3. odgałęzienie w/c relacji Stanowice, DN 350, PN 4.0MPa (planowany do wyłączenia);
4. odgałęzienie w/c do stacji gazowej wysokiego ciśnienia IO Oława - Zaciszna, DN 100, PN 4.0MPa (planowany do wyłączenia);
5. odgałęzienie w/c do stacji gazowej wysokiego ciśnienia IO Oława - Opolska, DN 150, PN 4.0MPa (planowany do wyłączenia);

Na terenie miasta znajdują się trzy stacje gazowe wysokiego ciśnienia o nazwach:

- a) Oława Zaciszna (ul. Zaciszna),
- b) Gaj Oławski (ul. Nowy Otok),
- c) Oława Opolska (ul. Opolska).

Miasto posiada sieć rozdzielczą bardzo dobrze rozbudowaną będącą w dobrym stanie technicznym. Przekroje gazociągów niskiego ciśnienia wynoszą od Dn 80 do Dn 400. Z uwagi na brak sieci gazowej z gazu przewodowego nie korzystają mieszkańcy osiedla Zwierzyniec. Przepustowość istniejącej sieci gazowej pozwala na ogrzewanie mieszkań gazem na całym obszarze miasta. Długość czynnej sieci gazowej na terenie miasta Oława, w tym sieci przesyłowej oraz rozdzielczej w roku 2011 wynosiła odpowiednio 69,47 km, 4,38 km oraz 65,09 km i wzrosła w 2021 r. odpowiednio do 97,57 km, 4,38 km i 93,19 km. Liczba odbiorców gazu wynosiła 29745 (2021 r.) co stanowiło 90,1 % ogółu mieszkańców.

Tab. 51 Roczne zużycie gazu w gospodarstwach domowych

Rok	2005	2008	2011	2014	2017	2019	2020	2021
Roczne zużycie gazu w gospodarstwach domowych razem w tys. m ³	4724,7	5139,3	4359,3	4113,1				
Roczne zużycie gazu w gospodarstwach domowych razem w MWh					63284,4	61687,8	62702,8	72560,5
w tym: ogrzewanie mieszkań w tys. m ³	2139,3	2342,1	2420,7	1831,8				
w tym: ogrzewanie mieszkań w MWh					30572,1	40252,2	42960,8	59979,8
Ludność korzystająca z sieci gazowej	28389	28070	29904	28288	27844	27199	29568	29745

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

• Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie miasta Oławy nie ma zlokalizowanych obiektów krajowej sieci przesyłowej o napięciu 220kV i 400kV. Zaopatrzenie miasta w energię elektryczną odbywa się z Głównego Punktu Zasilania 110/20kV/R-186 zlokalizowanego w południowej części miasta, przy ul. Kilińskiego. GPZ zasilany jest liniami napowietrznymi wysokiego napięcia 110kV z kierunków:

- Hermanowice (woj. Opolskie) - Oława /S - 102/
- Siechnice (Czechnica) - Oława /S - 105/
- Jelcz Laskowice - Oława /S - 106/

Z GPZ wyprowadzone są napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 20 kV: L-1, L-2, L-267, L-248, L-241, L-232, L-202, L-243, L-244, L-249, L-2316, L-268 oraz linie kablowe SN 20 kV: K-10, K-26, K-14, K-16, K-11, K-20, K-22, K21. GPZ posiada dwa transformatory o mocy 2 x 40 MVA pracujące jednocześnie. Aktualne obciążenie GPZ wynosi około 70% całkowitej mocy GPZ.

Przy ul. Rybackiej znajduje się punkt zasilania PZ 20/10kV podstacja R-24. Miejska sieć rozdzielcza pracuje na napięciu 20 kV. Sieć zbudowana jest jako kablowa w obrębie zabudowy zwartej oraz jako napowietrzna na pozostałym obszarze.

Na terenie miasta zlokalizowanych jest 91 stacji transformatorowych (20kV/0.4kV). W rejonie śluży na kanale Odry istnieją dwie elektrownie wodne.

Tab. 52 Odbiorcy i zużycie energii elektrycznej

Rok	2004	2006	2008	2011	2014	2017	2019	2020	2021
Odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu szt.	10968	11348	11236	12797	12764	14102	14858	15188	15840
Zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu w MWh	18364	19421	20460	22046	19718	22523	22938	24476	26097

Wg. Banku Danych Lokalnych GUS

• **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Ciepłownia miejska, uruchomiona w październiku 1990 r., zlokalizowana jest przy ul. Wiejskiej. Wyposażona jest w dwa kotły wodne typu WR-10 o łącznej wydajności 27,75 MW. Zapotrzebowanie wynosi obecnie 25 MW.

Budynki oraz urządzenia pomocnicze kotłowni przygotowane są do ustawienia dodatkowo dwóch kotłów typu Wrp23 o łącznej wydajności ok. 50 MW. Po zainstalowaniu powyższych kotłów moc ciepłowni wzrośnie do 75 MW. Ciepłownia dostarcza wodny czynnik grzewczy dla potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Parametry pracy sieci ciepłowniczej wynoszą 150o/70oC. Przekroje magistralnej sieci ciepłowniczej wynoszą 2 x Dn 500, 2 x Dn 300 i 2 x Dn 250. Ciepłownia zaopatruje w ciepło osiedle Sobieskiego oraz osiedla przy ul. Kasprowicza i 11 Listopada oraz rejon Rynku. W ramach rezerwy mocy (ok. 3 MW) obejmuje obsługą również pozostałą część starego miasta w rejonie Rynku, zespół obiektów przy ul. Lwowskiej i przy placu Zamkowym, Dom Kultur, Starostwo, Dom Dziecka, Liceum i Hotel przy ul. Św. Rocha. Pod zarządem ZGC są wszystkie kotłownie (opalone są węglem i koksem) na terenach po byłej Armii Radzieckiej.

Długość sieci ciepłej przesyłowej i rozdzielczej wynosiła w 2021 r. 10,3 km.

Spółdzielnia mieszkaniowa Odra posiada na terenie miasta kotłownię przy ul. Rybackiej 6a która obsługuje obszar zabudowy zawarty między ulicami: Rybacką, Sportową, 3-go Maja, Młyńską, Zwierzyniecką oraz obiekty Spółki Ergis (węglowa).

Poza wymienionymi na terenie miasta istnieje wiele kotłowni lokalnych zlokalizowanych zarówno w budynkach mieszkalnych jak i na terenie zakładów produkcyjnych. Planuje się zainstalowanie urządzeń do odsiarczania spalin w ciepłowni ZGC, dalszą likwidację kotłowni lokalnych na węgiel (przerabianie ich na węzły ciepłownicze) i zaopatrywanie obiektów w ciepło z ZGC lub lokalnych i zakładowych kotłowni na gaz lub olej opałowy.

9.4. TELEKOMUNIKACJA

Na terenie miasta zlokalizowane są centrale telefoniczne. Telefonię przewodową uzupełnia sieć telefonii komórkowej. Na obszarze Oławy istnieje sieć telekomunikacji napowietrznej oraz kablowej doziemnej i w kanalizacji (zarówno miejscowej jak i międzymiastowej). Przez teren miasta przebiegają linie telekomunikacyjne ZRiT - Wrocław relacji Wrocław - Brzeg. Teren miasta pokryty jest pełnym zasięgiem sieci ruchomych GSM/DCS 900/1800 MHz.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

10.1. ZADANIA WSKAZANE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Najważniejsze elementy polityki przestrzennej dotyczące obszaru Studium wskazane w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego” do uwzględnienia w Studium

- **zadania o znaczeniu krajowym:**

- **w zakresie komunikacji:**

- K1 - modernizacja linii kolejowej E 30,
- K11 - realizacja obwodnicy Oławy na drodze krajowej,
- K140 - przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va (realizacja zadania do rozstrzygnięcia po przeprowadzeniu odrębnej procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na szczeblu krajowym dla całej Odrzańskiej Drogi Wodnej).

- **w zakresie infrastruktury technicznej:**

- K150 - budowa gazociągu relacji Zdzeszowice-Wrocław (ZZU Wierzchowice – Kielczów – Brzeg Skarbimierz) wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi (zadanie zrealizowane),

- **inne zadania:**

- K141 - kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
- K143 - kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów.

- **zadania wynikające z Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych**

- K185 - rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

- **zadania o znaczeniu ponadlokalnym oraz lokalnym wynikające z planów rozwoju przedsiębiorstw energetycznych**

- modernizacja lub przebudowa stacji 110 kV,
- modernizacja stacji gazowej wysokiego ciśnienia w Oławie przy ul. Opolskiej,
- gazyfikacja osiedla: Osiedle Zwierzyniec Duży w Oławie.

10.2. INNE ZADANIA O CHARAKTERZE REGIONALNYM

W Studium ujęto inne propozycje zadań o charakterze regionalnym, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

- **w zakresie komunikacji:**

- realizacja północnej obwodnicy Oławy oraz nowego mostu na rzece Odrze,
- realizacja zachodniej obwodnicy Oławy w ciągu drogi krajowej nr 94 (łącznik pomiędzy drogą krajową nr 94, a północną obwodnicą),
- modernizacja oraz budowa dróg powiatowych,

- **w zakresie infrastruktury technicznej:**

- budowa nowego gazociągu wysokiego ciśnienia od stacji przy ul. Opolskiej na południe w kierunku Strzelina,

- **w zakresie gospodarki wodnej:**

- systemowa modernizacja obwałowań rzeki Odry,
- modernizacja istniejących obwałowań rzeki Oławy.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA

1. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

1.1. GŁÓWNE CELE

Głównym celem opracowania jest wskazanie właściwych kierunków rozwoju miasta, w tym:

- zrównoważonego rozwoju przestrzenno – gospodarczego,
- tworzenie prawidłowych warunków dla ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i walorów krajobrazowych,
- wykorzystanie istniejącego potencjału społeczno – gospodarczego.
- **Główne cele polityki przestrzennej**

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania społeczno – demograficzne i pełnione przez gminę funkcje, jak również przeprowadzone analizy (ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i demograficzne), przy uwzględnieniu możliwości budżetowych Gminy Miasto Oława, proponowane zmiany koncentrują się przede wszystkim w następujących kierunkach:

- uporządkowanie struktury przestrzennej poprzez doinwestowanie na obszarach wolnych terenów budowlanych,
- racjonalny rozwój mieszkalnictwa poprzez optymalne wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej,
- stworzenie atrakcyjnej oferty inwestycyjnej poprzez wyznaczenie nowych obszarów aktywności gospodarczej w powiązaniu z projektowanymi obwodnicami Oławy,
- odnowienie zabudowy zwłaszcza w centrum miasta i na głównych ciągach komunikacyjnych,
- rehabilitacja osiedli mieszkaniowych z zabudową wielorodzinną (wielka płyta),
- prowadzenie działań mających na celu przestrzenne scalenie miasta na terenach zainwestowanych i potencjalnej urbanizacji,
- zapewnienie mieszkańcom ogólnodostępnej i różnorodnej oferty usługowej poprzez rozwój usług podstawowych i ponadpodstawowych,
- modernizacja układu komunikacyjnego poprzez podniesienie parametrów dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych,
- wyeliminowanie ciężkiego ruchu tranzytowego i odciążenie wewnętrznego układu ulicznego poprzez realizację południowo-zachodniej, zachodniej i północnej obwodnicy Oławy,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej,
- zagospodarowanie i modernizacja infrastruktury Odrzańskiej Drogi Wodnej,
- podniesienie atrakcyjności turystycznej poprzez stworzenie systemu tras rowerowych,
- budowa miejskich parkingów wokół centrum oraz przy terenach sportowo-rekreacyjnych,
- ochrona przed powodzią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez modernizację systemu obwałowań i polderów, zakaz zabudowy wałów, terenów między wałami oraz ograniczenie zabudowy obszarów położonych bezpośrednio przy wałach (w odległości do 50 m od stopy wału),
- kształtowanie prawidłowych warunków ochrony środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie istniejących i tworzenie nowych form ochrony przyrody, wprowadzenie dolesień, wprowadzenie inwestycji nieuciążliwych, ograniczenie inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, poprawę stanu infrastruktury technicznej,
- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych złożonych z otwartych terenów poprzez zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami R, ZN, ZL oraz ekstensywna zabudowę na terenach oznaczonych symbolem ZP,

- poprawa stanu funkcjonowania terenów zieleni publicznej oraz wyznaczenie nowych terenów zieleni parkowej,
- ochrona dziedzictwa środowiska kulturowego poprzez poprawę jakości przestrzeni urbanistycznej (rewaloryzacja i odbudowa zabytków architektury i budownictwa oraz powiązanej z nimi zieleni) oraz tworzenie różnych form ochrony.

1.2. STRATEGIA ROZWOJU MIASTA OŁAWA

W studium uwzględniono diagnozy zawarte w Strategii rozwoju miasta Oława – perspektywa 2020.

Strategia rozwoju lokalnego stanowi ważne narzędzie rozwoju gminy. Określa bowiem pożądany stan rozwoju gminy, a także sposób osiągnięcia założonych celów poprzez planowanie rozwoju. Strategia jest dokumentem zarządzania operacyjnego, pozwalającym na wytyczenie zamierzeń i wskazującym kierunki rozwoju i misję gminy. Strategia ujmuje kompleksowo wszystkie elementy ze sfery zarządzania rozwojem gminy, takie jak: politykę gospodarczą, społeczną, przestrzenną, działania organizatorskie itp., należy zatem uznać ją za dokument wiodący w systemie planowania gmin. W Strategii rozwoju miasta Oława określono sześć głównych celów strategicznych oraz odpowiadające im cele operacyjne:

Rozwój przedsiębiorczości i stabilnego rynku pracy

- Wspieranie aktywności i przedsiębiorczości mieszkańców miasta Oława
- Wspieranie atrakcyjności inwestycyjnej miasta Oława

Rozwój bezpieczeństwa socjalnego, zdrowotnego i publicznego

- Poprawa warunków i jakości kształcenia
- Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu i ubóstwu
- Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców w miejscach publicznych

Podniesienie poziomu edukacji

- Poprawa warunków i jakości kształcenia
- Rozwój opieki żłobkowej i przedszkolnej

Poprawa dostępności komunikacyjnej

- Poprawa infrastruktury komunikacyjnej w tym budowa obwodnicy miejskiej
- Rozwój społeczeństwa informacyjnego

Poprawa funkcjonalności miasta

- Poprawa ładu przestrzennego i rewitalizacja przestrzeni miejskiej
- Racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych
- Wspieranie rozwoju mieszkalnictwa

Rozwój aktywności społeczności miejskiej

- Rozwój kultury, sportu i rekreacji na terenie miasta
- Wspieranie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego
- Wzmacnianie potencjału i skuteczności administracji publicznej.

1.3. PODZIAŁ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY JEDNOSTEK I KIERUNKI ROZWOJU

Pod względem funkcjonalno-przestrzennym na obszarze Studium wyodrębniono 8 jednostek funkcjonalno-przestrzennych:

I Jednostka Stare Miasto – preferowane funkcje: usługi, mieszkalnictwo, turystyka

Cała jednostka objęta jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, ścisłą strefą ochrony zabytków archeologicznych oraz strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”. Położona jest w granicach jednostek Systemu Zielonej Infrastruktury oznaczonych symbolami PZA_3 i PZB_WP_3. Jednostka o niewielkich możliwościach rozwojowych.

Stare Miasto winno być zagospodarowane poprzez dalszą koncentrację zabudowy usługowej, jej porządkowanie i uzupełnianie. Należy wprowadzać konsekwentnie ogrzewanie ekologiczne. Rozgęszczanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej poprzez rewaloryzację i poprawę jej jakości. Wiele obiektów wymagających rewitalizacji lub wymiany na nowe.

Kierunki rozwoju

- rozwój ośrodka administracyjno-usługowego szczebla powiatowego,
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych,
- rehabilitacja zabudowy ul. Wałowej i Piastów, ul. Rocha, pl. Piłsudskiego,
- obowiązek wzbogacania istniejącej i projektowanej zabudowy maksymalną ilością zieleni.

II Jednostka Śródmieście – preferowane funkcje: usługi, mieszkalnictwo, sport i rekreacja

Część jednostki objęta jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz strefą ochrony konserwatorskiej „B”, cała jednostka objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”. Przez niewielki fragment jednostki w północno-wschodniej części wzdłuż Odry przebiega główny międzynarodowy korytarz doliny Odry. We wschodniej części wzdłuż Odry i w zachodniej wzdłuż Oławy przebiegają rzeczne korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym. Położona jest w granicach jednostek Systemu Zielonej Infrastruktury oznaczonych symbolami PZA_3, PZB_WP_3 i PZC_WP_3. W północnej jej części wyznaczono tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji. Jednostka o niedużych możliwościach rozwojowych.

Wiele obszarów wymaga przekształceń: niezbędna rewitalizacja osiedli mieszkaniowych przy ul. Chrobrego, 11-go Listopada i 3 Maja. Należy wprowadzać konsekwentnie ogrzewanie ekologiczne. Jednostka wymaga uporządkowania - brak na jej terenie możliwości lokalizacji dla nowych inwestycji o większych rozmiarach.

Kierunki rozwoju

- konieczność eliminacji ciężkiego tranzytowego transportu kołowego,
- realizacja ulicy łączącej ul. Zwierzyniecką i 3 Maja,
- konieczność lokalizacji parkingów wielopoziomowych (osiedle Chrobrego),
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych,
- wyznaczenie zwartej, publicznie dostępnego kompleksu terenu rekreacyjno – wypoczynkowego,
- przekształcenie terenów mieszkaniowych (po śmierci technicznej) przy ul. Żołnierzy Armii Krajowej (zabudowa punktowa) poprzez wprowadzenie zabudowy pierzejowej,
- rehabilitacja zabudowy wielkopłytkowej wielorodzinnej przy ul. Chrobrego, 11-go Listopada i 3 Maja,
- odtworzenie tras spacerowych wokół miasta i wzdłuż rzeki Oławy i Odry, przystosowanie rzek do celów turystycznych (np. spływów kajakowych),
- realizacja fragmentu krajowej trasy rowerowej Blue Velo 3,
- rozbudowa i utworzenie spójnego systemu pozostałych tras rowerowych,
- zhumanizowanie wnętrza wewnątrzblokowych zielenią ozdobną, częściowo zimozieloną i zielenią pnącą, wprowadzenie większej ilości zieleni ogólnodostępnej i izolacyjnej oraz odpowiedniej kolorystyki elewacji,
- wprowadzenie osiedlowych placów zabaw,
- obowiązek wzbogacania istniejącej i projektowanej zabudowy oraz pasów drogowych maksymalną ilością zieleni.

III Jednostka Zachód – preferowane funkcje: mieszkalnictwo, usługi, sport i rekreacja

Część jednostki objęta jest strefami ochrony konserwatorskiej „B”, cała jednostka objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”. We wschodniej części wzdłuż rzeki Oławy przebiega rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Położona jest w granicach jednostek Systemu Zielonej Infrastruktury oznaczonych symbolami PZA_3, PZB_3, PZB_WP_3, PZC_3, PZC_WP_3. W zachodniej i północno-zachodniej jej części wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, po południowej stronie ul. Kutrowskiego zlokalizowano tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Tereny usług publicznych i ponadpodstawowych zlokalizowano w części zachodniej, we wschodniej, zachodniej i południowej części tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji, w północnej części tereny rolne. Jednostka o dużych możliwościach rozwojowych.

Preferowane przez mieszkańców budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne ma tu duże możliwości rozwoju na nowych terenach. Konieczne kompleksowe uzbrojenie terenu w tym eliminacja ogrzewania piecowego. Należy wprowadzać konsekwentnie ogrzewanie ekologiczne.

Kierunki rozwoju

- konieczność eliminacji ciężkiego tranzytowego transportu kołowego - realizacja obwodnic,
- podniesienie parametrów drogi krajowej, wojewódzkiej i powiatowej,
- modernizacja ul. Karłowicza, Małopolnej,
- rozbudowa lokalnego układu komunikacyjnego,
- wyznaczenie zwartej, publicznie dostępnego kompleksu terenu rekreacyjno – wypoczynkowego,
- odtworzenie tras spacerowych wokół miasta i wzdłuż rzeki Oławy,
- przystosowanie rzeki do celów turystycznych (np. spływów kajakowych),
- przekształcenie i uporządkowanie terenów zabudowy przy ul. Kilińskiego i Wiejskiej,
- zhumanizowanie wnętrza wewnątrzblokowych zielenią ozdobną, częściowo zimozieloną i zielenią pnącą, wprowadzenie większej ilości zieleni ogólnodostępnej i izolacyjnej oraz odpowiedniej kolorystyki elewacji,
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej,
- realizacja nowego przystanku kolejowego w rejonie Osiedla Sobieskiego,
- rozbudowa i utworzenie spójnego systemu tras rowerowych,
- utworzenie czytelnych ciągów pieszych,
- wprowadzenie osiedlowych placów zabaw,
- wzbogacenie istniejącej i projektowanej zabudowy maksymalną ilością zieleni.

IV Jednostka Zaodrze – preferowane funkcje: mieszkalnictwo, usługi, sport i rekreacja

Duża część jednostki objęta jest strefami ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefą ochrony krajobrazu kulturowego „K”, cała jednostka objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”. Północna jej część w granicach obszaru Natura 2000 – Grądy Odrzańskie, niewielki fragment w granicach obszaru Natura 2000 – Grądy w Dolinie Odry. Przez północną część jednostki oraz w pasie wzdłuż Odry przebiega główny międzynarodowy korytarz doliny Odry, ponadto wzdłuż Odry przebiega rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Położona jest w granicach jednostek Systemu Zielonej Infrastruktury oznaczonych symbolami PZC_3 i PZC_WP_3. W zachodniej, wschodniej i południowej części jednostki wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej, w północnej, wzdłuż ul. Oleśnickiej tereny usług, w południowej tereny zieleni urządzonej. Jednostka o przeciętnych możliwościach rozwojowych.

Konieczne kompleksowe uzbrojenie terenu w tym eliminacja ogrzewania piecowego. Należy wprowadzać konsekwentnie ogrzewanie ekologiczne. Szczególnej ochrony wymagają tereny zieleni i starorzeczy na wyspie Zwierzynieckiej.

Kierunki rozwoju

- konieczność eliminacji ciężkiego tranzytowego transportu kołowego - realizacja północnej obwodnicy,
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią konieczność uwzględnienia ograniczeń lokalizacji nowej oraz istniejącej zabudowy (zgodnie z ustaleniami rozdz. 2.2. KIERUNKI OCHRONY DLA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PRAWNIE CHRONIONYCH – Obszary szczególnego zagrożenia

- powodzia),
- modernizacja oraz budowa fragmentu ul. Bażantowej wraz z realizacją mostu na kanale Młyńskim,
- odtworzenie tras spacerowych wokół miasta i wzdłuż rzeki Oławy i Odry,
- przystosowanie rzek do celów turystycznych (np. spływów kajakowych),
- rozwój usług sportu i rekreacji w oparciu o tereny zieleni i wód otwartych,
- przekształcenie i uporządkowanie terenów przy d. młynie wodnym,
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej,
- realizacja fragmentu krajowej trasy rowerowej Via Regia,
- rozbudowa i utworzenie spójnego systemu pozostałych tras rowerowych,
- utworzenie czytelnych ciągów pieszych,
- wprowadzenie osiedlowych placów zabaw,
- przekształcenie i uporządkowanie terenów zabudowy przy dawnym młynie wodnym.

V Jednostka Przemysłowa – preferowane funkcje: działalność produkcyjna, usługi

Niewielka część jednostki objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej „B”, cała jednostka objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”. Przez niewielki fragment jednostki w północnej części wzdłuż Odry przebiega główny międzynarodowy korytarz doliny Odry. W północnej części wzdłuż Odry przebiega rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Położona jest w granicach jednostek Systemu Zielonej Infrastruktury oznaczonych symbolami PZA_3, PZB_3, PZB_WP_3, PZC_WP_3. W centralnej części jednostki wyznaczono tereny przemysłowe, we wschodniej części tereny usług. Jednostka o niewielkich możliwościach rozwojowych.

Zakłada się dalszą koncentrację zakładów przemysłowych i przetwórczych, baz, składów, hurtowni. Należy dążyć do ograniczenia uciążliwości zakładów w zakresie zmniejszenia emisji pyłów, gazów i hałasu poprzez ich modernizację oraz stosowanie rozwiązań proekologicznych. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w bardzo ograniczonym zakresie przy ulicy Zielnej, Dzierżonia i Miodowej.

Kierunki rozwoju

- podniesienie parametrów dróg powiatowych,
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią konieczność uwzględnienia ograniczeń lokalizacji nowej oraz istniejącej zabudowy (zgodnie z ustaleniami rozdz. 2.2. KIERUNKI OCHRONY DLA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PRAWNIE CHRONIONYCH – Obszary szczególnego zagrożenia powodzią),
- realizacja zachodniego fragmentu ulicy Dzierżonia,
- modernizacja ul. Zielnej,
- rehabilitacja i uporządkowanie obszarów zabudowy produkcyjnej przy 3 Maja,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej,
- rozwój funkcji gospodarczych (usług, rzemiosła, usług komunikacji, handlu hurtowego, działalności produkcyjnej),
- realizacja fragmentu krajowej trasy rowerowej Blue Velo 3,
- rozbudowa i utworzenie spójnego systemu pozostałych tras rowerowych,
- rehabilitacja i uporządkowanie obszarów zabudowy produkcyjnej przy ul. Różanej i 3 Maja.

VI Jednostka Południe – preferowane funkcje: działalność produkcyjna, usługi, mieszkalnictwo

Część jednostki objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej „B”, cała jednostka objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”. W zachodniej części wzdłuż rzeki Oławy przebiega rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Położona jest w granicach jednostek Systemu Zielonej Infrastruktury oznaczonych symbolami PZB_3, PZC_WP_3. W południowej części jednostki wyznaczono tereny usług publicznych i ponadpodstawowych oraz tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w zachodniej tereny usług, a w północno-zachodniej tereny zieleni urządzonej.

Konieczność uporządkowania i zagospodarowania terenów zielonych o charakterze izolacyjnym celem poprawy warunków życia.

Kierunki rozwoju

- konieczność eliminacji ciężkiego tranzytowego transportu kołowego,
- modernizacja drogi krajowej,
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej,
- rozwój funkcji gospodarczych (usług, rzemiosła, usług komunikacji, handlu hurtowego, działalności produkcyjnej),
- rozbudowa i utworzenie spójnego systemu tras rowerowych,
- wprowadzenie osiedlowych placów zabaw.

VII Jednostka Nowy Otok – preferowane funkcje: mieszkalnictwo, usługi, działalność produkcyjna, rekreacja

Część jednostki objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej „B”, cała jednostka objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”. We wschodniej części wzdłuż rzeki Oławy przebiega rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Położona jest w granicach jednostek Systemu Zielonej Infrastruktury oznaczonych symbolami PZA_3, PZB_WP_3, PZC_3, PZC_WP_3. W zachodniej, północnej i południowej części jednostki wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej, w północnej, centralnej, południowej i wschodniej tereny usługowe, w centrum tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz usług publicznych i ponadpodstawowych, w południowej tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji, w północno-zachodniej i południowej tereny przemysłowe. We wschodniej i zachodniej części tereny rolne. Jednostka o największych możliwościach rozwojowych.

Preferowane przez mieszkańców budownictwo jednorodzinne ma tu duże możliwości rozwoju na nowych terenach. Konieczne kompleksowe uzbrojenie terenu. Należy wprowadzać konsekwentnie ogrzewanie ekologiczne. Niezbędne wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż obwodnicy.

Kierunki rozwoju

- realizacja południowo-zachodniej obwodnicy,
- podniesienie parametrów dróg wojewódzkiej i powiatowych,
- realizacja drogi klasy Z – łącznika ul. Kilińskiego i Nowy Otok,
- rozbudowa lokalnego układu komunikacyjnego,
- rozszerzenie programu usług podstawowych i ponadpodstawowych,
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej,
- rozbudowa i utworzenie spójnego systemu tras rowerowych,
- utworzenie czytelnych ciągów pieszych,
- wprowadzenie osiedlowych placów zabaw,
- wzbogacenie istniejącej i projektowanej zabudowy maksymalną ilością zieleni.

VIII Jednostka Północ – preferowane funkcje: rekreacja

Cała jednostka objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych „OW”. Cała jednostka w granicach obszaru Natura 2000 – Grądy Odrzańskie. Przez wschodnią część jednostki przebiega główny międzynarodowy korytarz doliny Odry, we wschodniej części wzdłuż Odry i w południowej części wzdłuż rzeki Oławy przebiegają rzeczne korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym. Położona jest w granicach jednostek Systemu Zielonej Infrastruktury oznaczonych symbolami PZC_2 i PZC_WP_3. Nie wyznaczono nowych terenów inwestycyjnych. Na północy, w znacznej części na nieużytkach, wyznaczono tereny dolesień. Teren zalany wodami katastrofalnej powodzi w 1997 r. Jednostka nieposiadająca możliwościach rozwojowych.

Kierunki rozwoju

- ochrona terenów cennych przyrodniczo,
- realizacja fragmentu północnego odcinka obwodnicy,
- odtworzenie tras spacerowych wokół miasta i wzdłuż rzeki Odry,
- przystosowanie rzeki do celów turystycznych (np. spływów kajakowych),
- realizacja fragmentu krajowej trasy rowerowej Blue Velo 3,
- rozbudowa i utworzenie spójnego systemu pozostałych tras rowerowych.

- **Główne zasady przeznaczania terenów pod zainwestowanie**

Nowe tereny pod zainwestowanie wyznaczone są zgodnie z zasadami uwzględniającymi:

- obszary wolnych terenów budowlanych,
- rejonów występowania gleb o niskiej klasie bonitacyjnej,
- rejonów występowania gleb zdegradowanych,
- korzystne warunki fizjograficzne,
- dogodną komunikację,
- dobrą dostępność infrastruktury technicznej,
- rejonów wymagające doinwestowania,
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego,
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu,
- obszary największego zainteresowania inwestorów,
- obszary atrakcyjne ze względów przyrodniczo-krajobrazowych.

Proponowana kolejność realizacji zagospodarowania terenów:

w pierwszym etapie:

- tereny uzbrojone lub łatwe do uzbrojenia,
- tereny łatwo dostępne komunikacyjnie,
- tereny położone w pobliżu terenów już zainwestowanych.

w drugim etapie:

- pozostałe tereny.

- **Wnioski ze stanu prawnego gruntów**

W związku z rozwojem miasta struktura własności ulega częstym zmianom. Grunty chętnie kupowane są pod zabudowę mieszkaniową. Problemy związane ze stanem prawnym gruntów wiążą się głównie z rozdrobnionymi, typowo rolniczymi podziałami własnościowymi i przewagą własności prywatnej na potencjalnych obszarach urbanizacji. Efektywne i uporządkowane lokowanie na tych obszarach nowych zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz terenów aktywności gospodarczej wymagać będzie scalania gruntów i parcelacji umożliwiającej zagospodarowanie o charakterze miejskim. W związku z usprawnieniem i rozbudową układu komunikacyjnego (poszerzane i nowe odcinki ulic) konieczne będzie pozyskanie przez miasto nowych gruntów.

1.4. GŁÓWNE ELEMENTY UKŁADU FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem kierunkowym, określającym kierunki rozwoju gminy na kolejne 30 lat, tj. na lata 2022 - 2051. Wyznaczone obszary lokalizowania poszczególnych funkcji w studium określają kierunek rozwoju, a w swoich granicach mieszczą nie tylko wskazaną funkcję zabudowy ale również elementy niezbędne do funkcjonowania takiego terenu, tj. przede wszystkim obszary związane z komunikacją (drogi, parkingi i garaże, ciągi piesze, miejsca postojowe stałe i czasowe itp.), jak również różnego rodzaju tereny zielone (skwery, parki, place zabaw dla dzieci, ogrody dziecięce, tereny wypoczynku osiedlowego, tereny urządzonej zieleni niskiej i wysokiej) oraz infrastrukturę techniczną niezbędną do funkcjonowania tego terenu.

Dla każdego obszaru wyznaczonego w studium został określony katalog przeznaczeń. Należy zatem przyjąć, że obszary oznaczone na rysunku studium stanowią tereny brutto danej jednostki wraz z elementami towarzyszącymi, o których mowa powyżej. Szczegółowy podział w ramach danego obszaru na poszczególne przeznaczenia następuje w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny wskazane w studium, oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów zostały opracowane przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w części dotyczącej uwarunkowań.

W Studium, stosownie do skali opracowania, wyznaczono sześć głównych rodzajów zagospodarowania terenu:

Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem – (M)

Tereny infrastruktury społecznej oznaczone symbolami – (UP, US, ZD, ZP, ZC, ZCN)

Tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolami – (UC, U, UH, U/P, P)

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gospodarki leśnej, zieleni i wód oznaczone symbolami – (R, ZL, DL, ZN, W)

Tereny komunikacji oznaczone symbolami – (KK, KS, K, GP, G, Z, L, KW)

Tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami – (WW, NO, EG, EE, EC)

• **Zasady zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego**

- granice terenów o określonym rodzaju przeznaczenia oznaczone na rysunku studium mogą podlegać korektom i uściśleniu na etapie opracowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie do 20 m w oparciu o granice własności, zainwestowanie lub naturalne granice terenów,
- za zgodne ze Studium uważa się utrzymanie funkcji, parametrów i wskaźników ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- za zgodne ze Studium uważa się utrzymanie funkcji wynikającej z dotychczasowego zagospodarowania terenu,
- za zgodne ze Studium uważa się modyfikację przebiegu projektowanych w Studium odcinków dróg,
- za zgodne ze Studium uważa się przyjmowanie wyższej klasy niż określona w Studium dla całych dróg i ulic lub ich wybranych odcinków, a w przypadku pozbawienia ich dotychczasowej kategorii obniżenie klasy określonej w Studium dla dróg i ulic lub ich wybranych odcinków.

1.5. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

• **Ogólne kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego**

Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta został zrealizowany przede wszystkim poprzez wyznaczenie nowych terenów przydatnych do zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się dalszy rozwój, budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (domy wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, w zabudowie szeregowej) oraz wielorodzinnego.

W studium wyznacza się obszary wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej o różnym stopniu intensywności, które w większych zespołach położone są w następujących rejonach miasta:

w jednostce Zachód:

- 1) zabudowa w rejonie ul. Lipowej
- 2) zabudowa w rejonie ul. Baczyńskiego, Kochanowskiego,
- 3) zabudowa przy ul. Nowy Górnik, Krasieńskiego, Rodziewiczówny i Herberta,
- 4) zabudowa w rejonie ul. Paderewskiego, Iwazkiewicza i Zacisznej,

w jednostce Nowy Otok:

- 5) zabudowa w rejonie ul. Kilińskiego,
- 6) zabudowa w rejonie ul. Gajowej, Leśnej, Poziomkowej, Daglezjowej, Sosnowej i Jodłowej,
- 7) zabudowa w rejonie ul. Południowej, Malowniczej, Wiosennej, Złotej i Platynowej,
- 8) zabudowa w rejonie ul. Szmaragdowej, Brylantowej, Agatowej, Piaskowej, Kwarcowej i Topazowej,
- 9) zabudowa w rejonie ul. Perłowej i Koralewej.

Nową zabudowę lokalizuje się w pobliżu istniejącego zainwestowania oraz na obszarach luk inwestycyjnych, na terenach stosunkowo dobrze wyposażonych w elementy infrastruktury technicznej oraz posiadających dobre warunki fizjograficzne, a także w miejscach największego zainteresowania inwestorów.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej możliwa jest również lokalizacja obiektów usługowych, turystycznych i rzemieślniczych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością gospodarczą oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, placów manewrowych, a także zieleni urządzonej.

- **Ogólne zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy mieszkaniowej**

Dla terenów mieszkaniowych w miejscowych planach należy stosować poniższe zasady:

- unikanie lokalizacji w oddaleniu od istniejącej zabudowy,
- ograniczanie rozproszenia zabudowy poprzez uzupełnianie ciągów i kwartałów zabudowy,
- ograniczanie lokalizowania zabudowy podlegającej ochronie przed hałasem na terenach narażonych na ponadnormatywne oddziaływanie infrastruktury transportowej,
- separowanie terenów zabudowy mieszkaniowej od dużych zwartych kompleksów terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej,
- tworzenie niedużych zespołów zabudowy umożliwiających powstawanie wspólnot mieszkaniowych,
- możliwość zlokalizowania lokalnego ośrodka usługowego oraz zapewnienie możliwości zrealizowania programu wypoczynku codziennego mieszkańców,
- dla poszczególnych zespołów komponowanie budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego,
- kształtowanie układów przestrzennych zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem terenów zielonych, wykorzystujących dominujące kierunki wiatrów, celem korzystnego przewietrzania i regeneracji powietrza,
- wprowadzania na terenach dróg lub w ich sąsiedztwie szpalerów, alei drzew.

Do głównych działań na terenach zabudowy wielorodzinnej wymagających rewaloryzacji na obszarze miasta należy:

- podwyższenie standardu budynków poprzez przebudowę, rozbudowę oraz renowację,
- podniesienie standardu mieszkań poprzez budowę pełnej infrastruktury,
- wyposażenie osiedli w trwałe obiekty usługowe, w tym wprowadzenie lokali usługowych w parterach budynków,
- zwiększenie liczby terenów zielonych oraz rekreacyjnych,
- dążenie do hierarchizacji oraz indywidualizacji przestrzeni osiedlowych,
- eliminacja obiektów dysharmonijnych, degradujących i uciążliwych,
- eliminacja parkingów i garaży jednopoziomowych na rzecz podziemnych i wielokondygnacyjnych,
- wyburzenie obiektów silnie zdekapitalizowanych i wprowadzenie na to miejsce nowoczesnej zabudowy wielorodzinnej.

W opracowaniu przyjęto zasadę, że na rysunku studium wskazuje się tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej brutto i pozostawia się ich wybór spośród wytypowanych oraz określenie typu zabudowy władzom gminy i inwestorom w momencie podejmowania konkretnej decyzji o zabudowie. Określone w studium parametry i wskaźniki urbanistyczne mają charakter nieprzekraczalnych wartości. Uściślenie ich następować będzie na etapie opracowania planów miejscowych.

Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

- **Ustalenia studium dla terenów zabudowy mieszkaniowej**

Oznaczone na rysunku studium symbolem M oraz kolorem brązowym – istniejące, paskami brązowymi - projektowane

Tereny zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa) wraz z zabudową gospodarczą oraz usługami, infrastrukturą techniczną, drogami, placami manewrowymi, zielenią urządzoną (w tym ogrody i sady) i ciekami wodnymi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się usługi jako wbudowane, dobudowane do budynków mieszkalnych lub jako wolno stojące,
- nie dopuszcza się do lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej,
- ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach wymagających ochrony akustycznej w przypadku braku możliwości wprowadzenia elementów minimalizujących hałas (ekrany akustyczne, zielen izolacyjna, wały ziemne),

- dla każdej nowo projektowanej zabudowy wielorodzinnej o powierzchni większej niż 1 ha, ustala się obowiązek zagospodarowania co najmniej 30% jej powierzchni na tereny biologicznie czynne, w tym na zielen publiczną i tereny rekreacyjne,
- dla każdej nowo projektowanej zabudowy jednorodzinnej o powierzchni większej niż 2 ha, ustala się obowiązek zagospodarowania co najmniej 5% jej powierzchni na tereny biologicznie czynne, w tym na zielen publiczną i tereny rekreacyjne,
- ustala się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości min. 10 m od terenów istniejącej zabudowy produkcyjnej,
- ustala się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości do 400 m od granic terenów już zabudowanych,
- ustala się stosowanie rozwiązań zapobiegających nadmiernemu odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych powyżej naturalnego poziomu odpływu poprzez stosowanie dołów chłonnych, studni chłonnych, zbiorników i innych rozwiązań naturalnych i technicznych retencjonujących wody opadowe i roztopowe zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy,
- dopuszcza się stosowanie tzw. „zielonych dachów” (za wyjątkiem budynków w rejestrze i ewidencji zabytków oraz położonych w strefie A i strefie B ochrony konserwatorskiej), nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych pokrywających chodniki, parkingi i place,
- wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych, uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się likwidację istniejących garaży indywidualnych,
- w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca postojowe na parkingu lub w garażu na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowego na parkingu lub w garażu na 1 lokal mieszkalny,
- dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 12 m, (w Jednostce Zaodrze - nie większa niż 10 m),
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki.

Dla zabudowy jednorodzinnej ustala się minimalne wielkości działek:

- zabudowa szeregowa – 200 m²,
- zabudowa bliźniacza – 400 m²,
- zabudowa wolnostojąca – 600 m².

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku z dachem stromym nie większa niż 15 m, (w Jednostce Zaodrze - nie większa niż 12 m),
- wysokość budynku z dachem płaskim nie większa niż 18 m (w Jednostce Zaodrze - nie większa niż 10 m, w Jednostce Śródmieście - nie większa niż 30 m),
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki (dla jednostki Śródmieście powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki),
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki, (dla jednostki Śródmieście powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15%),
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

Dla zabudowy usługowej ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 12 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,

- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m².

1.6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

• Ogólne kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

Na terenie Oławy przewiduje się dalszy rozwój usług dla potrzeb mieszkańców oraz ludności zamiejscowej. W Studium zaznaczono ważniejsze istniejące obiekty usług publicznych i ponadpodstawowych, sportu i rekreacji, ogrodów działkowych, zieleni urządzonej i cmentarzy.

Z uwagi na skalę opracowania, na rysunku Studium wyodrębniono tylko niektóre, ważniejsze tereny przeznaczone pod nowe usługi.

Ze względu na pełnioną funkcję w jednostce Stare Miasto wyznaczono dwa obszary przestrzeni publicznych: obszar rynku oraz skwer Świętego Jana Pawła II wraz z ul. pl. Zamkowy. Rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług przewidziany jest, w miarę pojawiających się potrzeb, na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej oraz projektowanej. Zaleca się podwyższenie standardu obiektów usługowych poprzez remonty i powiększenie przestrzeni usługowej.

W zależności od potrzeby dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów. Istnieje konieczność poprawy oferty usługowej poprzez zwiększenie ilości punktów handlu, gastronomii, rzemiosła.

Należy przewidzieć, w miarę rozwoju zabudowy, lokalizację przedszkoli w jednostkach Zachód i Nowy Otok oraz szkoły podstawowej w jednostce Zachód. W studium wyznaczono nowe tereny usług publicznych i ponadpodstawowych w jednostkach Zachód przy ul. Iwaszkiewicza, Nowy Otok przy ul. Nowy Otok oraz Południe przy ul. Opolskiej.

W zakresie sportu i rekreacji przewiduje się dalszy rozwój usług w oparciu o istniejące walory i możliwości. Zarówno szansę jak i zapotrzebowanie na rozwój usług sportowo-rekreacyjnych, związane są przede wszystkim z sąsiedztwem otwartych terenów przyrodniczych oraz rosnącą świadomością zdrowotną społeczeństwa. W związku z tym, zakłada się aktywny rozwój różnego rodzaju form wypoczynku, a przede wszystkim sportów rowerowych. Istniejąca na obszarze Studium baza sportowo-turystyczno-rekreacyjna jest niewystarczająca dla potrzeb rozwoju miasta i powiatu. Oprócz istniejących wyznaczono nowe tereny do rozwoju tego rodzaju usług w jednostce Śródmieście przy ul. Rybackiej, w jednostce Zachód przy ulicy Rodziewiczówny i Zacisznej, w jednostce Nowy Otok przy ul. Południowej oraz w jednostce Zaodrze przy ulicy Zwierzyniec Duży. Na terenach tych należy przewidzieć lokalizację usług handlu i gastronomii oraz wprowadzić maksymalną ilość zieleni średniej i wysokiej.

W studium wyznaczono duży publicznie dostępny kompleks terenu rekreacyjno – wypoczynkowego, zlokalizowany na obszarze jednostki Śródmieście i Zachód, obejmujący tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych (oznaczony na rysunku studium kropkami w kolorze pomarańczowym), zapewniający mieszkańcom możliwość wspólnego spędzania czasu wolnego w otwartej przestrzeni, a także sprzyjający nawiązywaniu i pogłębianiu relacji oraz kontaktów społecznych.

W studium na obszarze miasta proponuje się nowe tereny zieleni urządzonej w południowej części Jednostki Zaodrze, w Jednostce Zachód przy ul. Strzelnej, Sybiraków, Korczaka, Rodziewiczówny i Paderewskiego oraz w jednostce Nowy Otok przy ul. Kilińskiego, Południowej, Platynowej, Szmaragdowej i Brylantowej. Studium zakłada powiększenie obszaru cmentarza przy ul. Ofiar Katynia.

Na rysunku Studium naniesiono fragment projektowanej krajowej trasy rowerowej Blue Velo 3 przebiegającej na terenie Oławy głównie wzdłuż lewostronnego brzegu Odry w większości koroną wału lub wysokim brzegiem Odry oraz projektowanej krajowej trasy rowerowej Via Regia przebiegającej na terenie Oławy głównie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 396, a także prawostronnego brzegu Odry zgodnie z koncepcją sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada.

Na rysunku Studium zaproponowano również lokalizację lokalnych tras rowerowych. Przebieg tras wyznaczono po wałach przeciwpowodziowych, drogach polnych oraz fragmentami po drogach publicznych. Główną zasadą w wyznaczaniu tych tras jest połączenie najciekawszych elementów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych w mieście i zwiększenie atrakcyjności przebywania w pobliżu rzek. Zakłada się wyposażenie systemu tras rowerowych (z ewentualnym wykorzystaniem dróg powiatowych, gminnych, polnych i leśnych) w obiekty rekreacji związane z turystycznym ruchem rowerowym.

Zaleca się wyraźne oznakowanie tras w terenie oraz przebudowę istniejących dróg na odcinkach przeznaczonych dla ruchu rowerowego. Szczegółowy przebieg tras rowerowych należy zweryfikować i ostatecznie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

- **Ustalenia studium dla terenów infrastruktury społecznej**

Oznaczone na rysunku studium symbolem UP oraz kolorem czerwonym – istniejące, paskami czerwonymi - projektowane

Tereny usług publicznych i ponadpodstawowych (administracji i łączności, bezpieczeństwa publicznego, kultury i sztuki, kultu religijnego, nauki, oświaty, ratownictwa, zdrowia, turystyki), w tym komercyjnych, na wydzielonych działkach wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin) nie może przekraczać na granicy działki dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się stosowanie rozwiązań zapobiegających nadmiernemu odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych powyżej naturalnego poziomu odpływu poprzez stosowanie dołów chłonnych, studni chłonnych, zbiorników i innych rozwiązań naturalnych i technicznych retencjonujących wody opadowe i roztopowe zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy,
- dopuszcza się stosowanie tzw. „zielonych dachów”, nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych pokrywających chodniki, parkingi i place (za wyjątkiem budynków w rejestrze i ewidencji zabytków oraz położonych w strefie A i strefie B ochrony konserwatorskiej),
- obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 20 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że dla oświaty i zdrowia nie mniejsza niż 25%,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m².

Oznaczone na rysunku studium symbolem US oraz kolorem zielonym z czerwoną obwódką – istniejące, paskami zielonymi z czerwoną obwódką - projektowane

Tereny sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną i wodami otwartymi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się inne funkcje uzupełniające podstawowy program (gastronomia, handel detaliczny, hotele),
- ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem US pomiędzy ul. Bażantową i rzeką Odrą w jednostce Zaodrze,
- ustala się stosowanie rozwiązań zapobiegających nadmiernemu odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych powyżej naturalnego poziomu odpływu poprzez stosowanie dołów chłonnych, studni chłonnych, zbiorników i innych rozwiązań naturalnych i technicznych retencjonujących wody opadowe i roztopowe zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy,
- ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników/widzów oraz minimum 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 15 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,

- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

Oznaczone na rysunku studium symbolem ZP oraz kolorem zielonym – istniejące, paskami zielonymi - projektowane

Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, ogrody, zieleńce, arboreta, alpinaria, zieleń izolacyjna, wody otwarte) wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, miejscami postojowymi, placami manewrowymi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się pojedyncze uzupełniające obiekty usługowe uatrakcyjnijające zagospodarowanie terenu (mała gastronomia, niewielkie obiekty handlowe, obiekty sportu i rekreacji, place zabaw) za wyjątkiem terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwość dla ludności,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 5 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 200 m².

Oznaczone na rysunku studium symbolem ZD oraz kolorem jasnozielonym – istniejące

Tereny ogrodów działkowych, upraw ogrodniczych, sadów i ogrodów rekreacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną i ciekami wodnymi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się możliwość zmiany funkcji ogrodów działkowych na tereny zieleni publicznej,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli służących obsłudze ogrodów działkowych,
- dopuszcza się inne funkcje uzupełniające podstawowy program (rekreacja, wypoczynek),
- dopuszcza się różne formy zieleni urządzonej,
- dopuszcza się możliwość zalesiania,
- dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, placów i parkingów.

Oznaczone na rysunku studium symbolem ZC oraz kolorem zielonym – istniejące, paskami zielonymi - projektowane

Tereny cmentarzy wraz z infrastrukturą techniczną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą funkcji cmentarnej - kaplice, spalarnie zwłok, obiekty gospodarcze i administracyjno – biurowe,
- dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 12 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m².

Oznaczone na rysunku studium symbolem ZCN oraz kolorem zielonym – istniejące

Tereny cmentarzy nieczynnych oraz terenów pocmentarnych wraz z infrastrukturą techniczną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- tereny wyłączone z zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- ustala się zachowanie terenów cmentarzy nieczynnych jako terenów zieleni.

Szlak turystyczny Droga Świętego Jakuba – „Via Regia” – oznaczona na rysunku ciągami kółek w kolorze – zielonym

Oznakowana droga piesza wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi (miejsca odpoczynku).

Projektowana krajowa trasa rowerowa Blue Velo 3 – oznaczona na rysunku ciągami kwadratów w kolorze – bordowym

Trasy rowerowe wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi (miejsca odpoczynku).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- w terenach przeznaczonych do odpoczynku dopuszcza się lokalizację niewielkich tymczasowych obiektów usługowych (punktów gastronomicznych i handlowych).

Projektowana krajowa trasa rowerowa Via Regia – oznaczona na rysunku ciągami kwadratów w kolorze – brązowym

Trasy rowerowe wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi (miejsca odpoczynku).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- w terenach przeznaczonych do odpoczynku dopuszcza się lokalizację niewielkich tymczasowych obiektów usługowych (punktów gastronomicznych i handlowych).

Pozostałe trasy rowerowe – oznaczone na rysunku ciągami kwadratów w kolorze – niebieskim

Trasy rowerowe wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi (miejsca odpoczynku).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- w terenach przeznaczonych do odpoczynku dopuszcza się lokalizację niewielkich tymczasowych obiektów usługowych (punktów gastronomicznych i handlowych).

Wodny szlak turystyczny rzeki Odry – oznaczona na rysunku ciągami kółek w kolorze – niebieskim.

1.7. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

• Ogólne kierunki rozwoju aktywności gospodarczej

Studium zakłada zwiększenie potencjału aktywności gospodarczej miasta zapewniającego nowe miejsca pracy oraz powiększającego dochody budżetu gminy. W tym celu wyznaczono nowe tereny aktywności gospodarczej. W opracowaniu przyjęto zasadę, że na rysunku „Studium” wskazuje się tereny aktywności gospodarczej jako tereny przeznaczone dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej i pozostawia się ich wybór spośród wytypowanych władzom i inwestorom.

W studium zakłada się wyznaczenie dla całej jednostki Stare Miasto oraz fragmentu Jednostki Śródmieście przy ul. 1 Maja obszaru usług centrotwórczych. Nowe tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyznaczono w Jednostce Zachód przy ul. Kutrowskiego, w Jednostce Nowy Otok przy ul. Południowej oraz Jednostce Południe przy ul. Opolskiej.

Projektowane tereny usług zlokalizowano głównie w zachodniej części Jednostki Zachód przy ul. Kutrowskiego, Poświatowskiej, Malinowej i Rodziewiczówny, w Jednostce Zaodrże przy ul. Oleśnickiej, Nadbrzeżnej i Zwierzyniec Duży, wschodniej części Jednostki Przemysłowej przy ul. Zielnej, w Jednostce Południe przy ul. Opolskiej oraz w Jednostce Nowy Otok przy ul. Kilińskiego, ul. Gajowej, ul. Iglastej, ul. Wiejskiej, ul. Nowy Otok, ul. Szmaragdowej, ul. Brylantowej oraz w jej południowej części. Nowe tereny produkcyjne zlokalizowane są głównie w centralnej części Jednostki Przemysłowej przy ul. 3 Maja oraz południowo-wschodniej przy ul. Kilińskiego i północno-zachodniej przy ul. Szmaragdowej części Jednostki Nowy Otok.

Na obszarze studium ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Postuluje się zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni o charakterze izolacyjnym i poprawiającym estetykę i higienę atmosfery w granicach terenów aktywności gospodarczej. Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania w/w terenów należy określić w planach miejscowych uwzględniając ustalenia sformułowane poniżej.

- **Ustalenia studium dla terenów aktywności gospodarczej**

Oznaczone na rysunku studium symbolem UC oraz kolorem ciemno brązowym – istniejące

Tereny usług centrotwórczych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, infrastrukturą techniczną, drogami dojazdowymi, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- preferuje się różne nieuciążliwe usługi publiczne, ponadpodstawowe oraz podstawowe o charakterze centrotwórczym (administracja, finanse, gastronomia, handel, kultura, nauka, oświata, turystyka, zdrowie,),
- preferuje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej zwartej o charakterze obrzeżnym (pierzewowym) z usługami w parterach,
- dopuszcza się zabudowę śródmiejską,
- nie dopuszcza się do lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwości dla mieszkańców,
- ustala się stosowanie rozwiązań zapobiegających nadmiernemu odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych powyżej naturalnego poziomu odpływu poprzez stosowanie dołów chłonnych, studni chłonnych, zbiorników i innych rozwiązań naturalnych i technicznych retencjonujących wody opadowe i roztopowe zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na parkingu lub w garażu na 2 lokale mieszkalne,
- dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku, za wyjątkiem istniejących obiektów sakralnych, wież, itp., nie większa niż 20 m;
- dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 100% powierzchni działki,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 50 m².

Oznaczone na rysunku studium symbolem U oraz kolorem czerwonym – istniejące, paskami czerwonymi - projektowane

Tereny usług (usługi komercyjne, podstawowe i ponadpodstawowe) wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- preferuje się różnego rodzaju nieuciążliwe usługi, w tym finanse, gastronomia, handel, hotelarstwo, obsługa ludności, obsługa firm, turystyka, obsługa samochodów,
- dopuszcza się usługi administracji i łączności, kultury, oświaty, zdrowia ,
- dopuszcza się zabudowę usługowo-mieszkaniową z zastrzeżeniem lokalizacji mieszkań powyżej pierwszej kondygnacji,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwość dla mieszkańców,
- dopuszcza się maksymalną powierzchnię paneli fotowoltaicznych w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- ustala się stosowanie rozwiązań zapobiegających nadmiernemu odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych powyżej naturalnego poziomu odpływu poprzez stosowanie dołów chłonnych, studni chłonnych, zbiorników i innych rozwiązań naturalnych i technicznych retencjonujących wody opadowe i roztopowe zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy,
- dopuszcza się stosowanie tzw. „zielonych dachów”, nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych pokrywających chodniki, parkingi i place (za wyjątkiem budynków w rejestrze i ewidencji zabytków oraz położonych w strefie A i strefie B ochrony konserwatorskiej),
- obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 20 m, (w Jednostce Zaodrze - nie większa niż 12 m),
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki, z zastrzeżeniem, że dla oświaty i zdrowia nie mniejsza niż 25%,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m².

Oznaczone na rysunku studium symbolem UH oraz kolorem czerwonym – istniejące, paskami czerwonymi - projektowane

Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz innych usług komercyjnych wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- preferuje się różnego rodzaju usługi w tym handel, gastronomia, obsługa ludności, obsługa firm, finanse, turystyka, hotelarstwo, obsługa samochodów,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oraz urządzeń usługowych mogących pogorszyć stan środowiska i stwarzających uciążliwość dla mieszkańców,
- dopuszcza się maksymalną powierzchnię paneli fotowoltaicznych w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- ustala się stosowanie rozwiązań zapobiegających nadmiernemu odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych powyżej naturalnego poziomu odpływu poprzez stosowanie dołów chłonnych, studni chłonnych, zbiorników i innych rozwiązań naturalnych i technicznych retencjonujących wody opadowe i roztopowe zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy,
- na terenach gdzie potencjalnie mogą występować obiekty o dużych połaciach dachowych i powierzchniach utwardzonych, z uwagi na potrzebę zatrzymania wody w miejscu jej powstawania, powinno się zastosować indywidualne sposoby jej zagospodarowanie na terenie działki,
- dopuszcza się stosowanie tzw. „zielonych dachów”, nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych pokrywających chodniki, parkingi i place,
- obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 20 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

Oznaczone na rysunku studium symbolem U/P oraz kolorem czerwonym – istniejące

Tereny usług komercyjnych oraz tereny produkcyjne wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- preferuje się różnego rodzaju usługi w tym handel hurtowy i detaliczny, hotelarstwo i gastronomia, obsługa ludności, obsługa firm, finanse, rzemiosło, obsługa komunikacji, obsługa pojazdów,
- dopuszcza się działalność magazynową, logistyczną, baz transportu, stacje paliw,
- nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się maksymalną powierzchnię paneli fotowoltaicznych w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- ustala się stosowanie rozwiązań zapobiegających nadmiernemu odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych powyżej naturalnego poziomu odpływu poprzez stosowanie dołów chłonnych, studni chłonnych, zbiorników i innych rozwiązań naturalnych i technicznych retencjonujących wody opadowe i roztopowe zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy,

- dopuszcza się stosowanie tzw. „zielonych dachów”, nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych pokrywających chodniki, parkingi i place,
- zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- uciążliwości działalności produkcyjnej lub usługowej winny zamykać się w granicach własności inwestora lub nie przekraczać granicy terenów o podobnych funkcjach,
- dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług,
- dla obiektów produkcyjnych ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 20 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji oraz masztów lub kominów,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

Oznaczone na rysunku studium symbolem P oraz kolorem fioletowym – istniejące, paskami fioletowymi - projektowane

Tereny produkcyjne (w tym produkcyjno-usługowe, usługi komercyjne) wraz z infrastrukturą techniczną, drogami, parkingami, placami manewrowymi oraz zielenią urządzoną i ciekami wodnymi.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- preferuje się działalność produkcyjną, przetwórczą, budowlaną, magazynową, logistyczną, baz transportu, stacje paliw oraz różnego rodzaju usługi, w tym handel hurtowy i detaliczny, hotelarstwo i gastronomia, obsługa firm, finanse, rzemiosło, obsługa komunikacji, obsługa pojazdów,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW lub ich zespołów (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) zgodnie z rysunkiem studium,
- dopuszcza się maksymalną powierzchnię paneli fotowoltaicznych w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- ustala się lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej w odległości min. 50 m od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
- dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w jednostce ZI oznaczonej symbolami PZB_WP_3 i PZC_WP_3 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- ustala się stosowanie rozwiązań zapobiegających nadmiernemu odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych powyżej naturalnego poziomu odpływu poprzez stosowanie dołów chłonnych, studni chłonnych, zbiorników i innych rozwiązań naturalnych i technicznych retencjonujących wody opadowe i roztopowe zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy,
- na terenach gdzie potencjalnie mogą występować obiekty o dużych połaciach dachowych i powierzchniach utwardzonych, z uwagi na potrzebę zatrzymania wody w miejscu jej powstawania, powinno się zastosować indywidualne sposoby jej zagospodarowanie na terenie działki,
- dopuszcza się stosowanie tzw. „zielonych dachów”, nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych pokrywających chodniki, parkingi i place (za wyjątkiem budynków ewidencji zabytków),
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zieleni średniej i wysokiej o charakterze izolacyjnym w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych,
- nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- uciążliwości działalności produkcyjnej lub usługowej winny zamykać się w granicach własności inwestora lub nie przekraczać granicy terenów o podobnych funkcjach,
- ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

- dla obiektów produkcyjnych ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy,
- dla usług ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki,
- powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m².

1.8. KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, GOSPODARKI LEŚNEJ, ZIELENI I WÓD

• Ogólne kierunki rozwoju produkcji rolnej

Pomimo wysokiej wartości wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej rolnictwo nie będzie odgrywać dużej roli w gospodarce miasta, jakim jest Oława. Miasto może natomiast stanowić m.in. ośrodek obsługi rolnictwa dla gmin powiatu oławskiego. Podstawowym kierunkiem produkcji rolniczej jest obecnie produkcja roślinna z przewagą uprawy zbóż. Jednak wskazane by było, aby produkcja rolnicza surowca do bezpośredniego spożycia była ograniczana na korzyść produkcji np. materiału szkółkarskiego roślin ozdobnych. Wskazane jest utrzymywanie istniejących i wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Tereny rolnicze zlokalizowane są głównie w Jednostce Północ, w mniejszym stopniu w Jednostkach Zachód, Zaodrże, Południe i Nowy Otok. Wszystkie tereny rolne są wyłączone z zabudowy.

• Ustalenia studium dla terenów produkcji rolnej

Oznaczone na rysunku studium symbolem R oraz kolorem żółtym – istniejące

Tereny rolnicze (uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, szkółkarskie, łąki i pastwiska, zadrzewienia, ciek wodne, nieużytki).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji zabudowy,
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i hydrotechnicznej,
- dopuszcza się lokalizację dróg publicznych, dróg transportu rolnego,
- dopuszcza się zbiorniki wodne (z zastrzeżeniem ich lokalizacji w odległości większej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego),
- dopuszcza się możliwość zalesiania (za wyjątkiem obszarów międzywala).

• Ogólne kierunki rozwoju dla terenów leśnych

Obszary istniejących lasów i terenów zadrzewionych należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu. Wszystkie lasy w obszarze opracowania to lasy ochronne zaliczane do kategorii ochronności: lasy położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast. Tereny lasów zlokalizowane są jedynie w Jednostce Północ.

• Ustalenia studium dla terenów leśnych

Oznaczone na rysunku studium symbolem ZL oraz kolorem ciemnozielonym – istniejące

Tereny lasów (dolesienia, zadrzewienia, ciek wodne).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji zabudowy,
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i hydrotechnicznej,
- dopuszcza się lokalizację dróg publicznych, dróg transportu rolnego i leśnego,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz zbiorników retencyjnych.

Oznaczone na rysunku studium symbolem DL oraz paskami ciemnozielonym – projektowane

Tereny dolesień (zadrzewienia, ciek wodne).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji zabudowy,
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i hydrotechnicznej,
- dopuszcza się lokalizację dróg publicznych, dróg transportu rolnego i leśnego,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz zbiorników retencyjnych.

Oznaczone na rysunku studium symbolem ZN oraz kolorem jasnozielonym – istniejące

Tereny zieleni nieurządzonej (łąki, zadrzewienia, ciek wodne).

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- zakaz lokalizacji zabudowy,
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i hydrotechnicznej (dla terenów zlokalizowanych wzdłuż Odry i Oławy wyłącznie dla celów związanych z bezpieczeństwem, ochroną życia i mienia publicznego),
- dopuszcza się lokalizację dróg publicznych, dróg transportu rolnego i leśnego.

Oznaczone na rysunku studium symbolem W oraz kolorem jasnoniebieskim – istniejące

Tereny wód powierzchniowych.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych,
- dopuszcza się wykorzystanie wód na cele rybackie, rekreacyjne, sportowe, turystyczne,
- dopuszcza się lokalizację mostów, kładek.

1.9. TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

• Tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji

Tereny wymagające rehabilitacji i przekształceń można podzielić na kilka grup. Do pierwszej należą obszary produkcyjno–budowlano–usługowe często z dodatkową funkcją mieszkaniową które wymagają rehabilitacji, uporządkowania, a często zmiany funkcji np. z przemysłowej na mniej uciążliwą usługową. Do głównych działań na tych obszarach należy eliminacja funkcji i obiektów degradujących i uciążliwych. Należy dążyć do poprawy stanu technicznego obiektów poprzez modernizację, remonty, rozbudowę oraz odpowiednie wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Należy poprawiać walory przestrzeni poprzez wprowadzanie zieleni oraz elementów małej architektury. Zaleca się eliminowanie funkcji mieszkaniowej z terenów produkcyjnych, składowych, magazynowych i budowlanych.

Do drugiej grupy należy obszar zabudowy ścisłego centrum Starego Miasta z zachowanymi elementami dawnego układu (pałac, kościoły, ratusz, kamienice). Do głównych działań na tym obszarze należy odtworzenie i rewaloryzacja układu urbanistycznego poprzez rekonstrukcję historycznych pierzei i przywrócenie dawnych kwartałów zabudowy. Podstawowym typem winna być zabudowa usługowo–mieszkaniowa, zwarta o charakterze obrzeżnym i wysokości do 4 kondygnacji z poddaszem użytkowym. Należy wyeliminować lub przebudować obiekty dysharmonizujące (budynek wielorodzinny przy pl. Piłsudskiego i ul. Rocha, zabudowa przy ul. Wałowej - Pastów, Browarnianej i pl. Zamkowym), zaleca się w okresie perspektywicznym wprowadzić zabudowę o charakterze pierzejowym. Zaleca się ponadto uporządkować i nadać bardziej prestiżowy charakter parkowi przy ul. Andersa-3 Maja. Należy dążyć do podniesienia prestiżu zespołu poprzez podkreślenie osi widokowych i kompozycyjnych, wprowadzenie reprezentacyjnych kompozycji zieleni do wnętrza. Zaleca się tworzenie pasaży usługowych.

Do trzeciej grupy należą obszary zabudowy wielorodzinnej wykonanej w technice wielkiego bloku i wielkiej płyty. Zabudowa pochodzi głównie z drugiej połowy lat 60, lat 70 i 80. Jest to w dużej mierze zabudowa o charakterze substandardowym, charakteryzująca się niewielką powierzchnią użytkową mieszkań, ograniczonym programem usług, niskimi walorami architektoniczno-krajobrazowymi.

Do głównych działań na tych obszarach należy podniesienie standardu samych budynków poprzez przebudowę, rozbudowę oraz renowację. Należy dążyć do podniesienia standardu mieszkań poprzez budowę pełnej infrastruktury. Osiedla należy wyposażyć w trwałe obiekty usługowe, zwiększyć w miarę możliwości liczbę terenów zielonych oraz rekreacyjnych (plac zabaw dla dzieci z zielenią towarzyszącą, plac do gier sportowych dla młodzieży). Zaleca się wprowadzenie podziału w ramach zespołów na przestrzeń publiczną ogólnie dostępną oraz tylko dla mieszkańców. Należy wyeliminować z obszarów mieszkaniowych obiekty dysharmonijne, degradujące i uciążliwe.

Należy dążyć do likwidacji jednopiętrowych parkingów i garaży na rzecz podziemnych i wielokondygnacyjnych. W przypadku budynków silnie zdekapitalizowanych zaleca się wyburzenie obiektów i wprowadzenie na to miejsce nowoczesnej zabudowy wielorodzinnej (postuluje się wprowadzenie zabudowy o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji co spowoduje rozgęszczenie często nadmiernie skoncentrowanej zabudowy i zapewnienie właściwych standardów przestrzennych).

Tereny wymagające przekształceń, uporządkowania lub rehabilitacji to przede wszystkim:

- w jednostce Stare Miasto: zabudowa ul. Wałowej, Piastów, Rocha, pl. Piłsudskiego,
- w jednostce Śródmieście: tereny mieszkaniowe przy ul. Żołnierzy Armii Krajowej (zabudowa punktowa), zabudowa przy ul. Chrobrego, 11-go Listopada i 3 Maja,
- w jednostce Zachód: terenów zabudowy przy ul. Kilińskiego, Małopolnej i Wiejskiej,
- w jednostce Zaodrże: tereny zabudowy przy d. młynie wodnym,
- w jednostce Przemysłowej rehabilitacja i uporządkowanie obszarów zabudowy produkcyjnej przy ul. Różanej i 3 Maja.

- **Tereny wymagające rekultywacji**

Na terenie Gminy Miasto Oława nie występują obszary wymagające rekultywacji.

- **Tereny wymagające remediacji**

Na terenie Gminy Miasto Oława nie wyznacza się obszarów wymagających remediacji.

1.10. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie Gminy Miasto Oława nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

1.11. KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE PODNIESIENIA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

W Studium zakłada się poprawę jakości życia mieszkańców na terenie miasta realizowaną poprzez:

- rozwój Oławy jako ośrodka lokalnego I stopnia pełniącego rolę wielofunkcyjnego ośrodka usług południowo-wschodniej części Województwa Dolnośląskiego,
- rozgęszczanie (obniżenie współczynnika osób/m² powierzchni mieszkalnej) poprzez lokalizację nowej zabudowy oraz rozbudowę istniejących osiedli,
- realizację niewielkich osiedli mieszkaniowych,
- wprowadzenie podziału w ramach zespołu na przestrzeń publiczną oraz dla mieszkańców,
- podniesienie standardu bazy mieszkaniowej poprzez modernizację istniejących obiektów oraz rewaloryzację zabudowy zabytkowej,
- poprawę stanu technicznego obiektów poprzez modernizację, remonty, rozbudowę oraz odpowiednie wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej,
- dalszą rozbudowę infrastruktury technicznej umożliwiającą korzystanie z ciepłej i zimnej wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania,
- zwiększenie w miarę możliwości osiedlowych terenów zielonych i rekreacyjnych,
- zwiększenie liczby miejsc postojowych poprzez budowę podziemnych i kilkukondygnacyjnych garaży i parkingów,
- modernizację i podniesienie parametrów technicznych układu komunikacyjnego,
- rozwój usług podstawowych (oświaty, ochrony zdrowia, kultury, handlu, rzemiosła, gastronomii, sportu i rekreacji) na terenach mieszkaniowych brutto w poszczególnych jednostkach,

- rozwój zaplecza oświatowego, kulturalnego i sportowo-rekreacyjnego w celu zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków edukacji, rozrywki i rekreacji,
- tworzenie nowych miejsc pracy w usługach podstawowych, komercyjnych i działalności produkcyjnej.

2. KIERUNKI ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

2.1. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska oraz Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w politykach, planach, strategiach lub programach dotyczących m.in. gospodarki przestrzennej należy uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Oznacza to przede wszystkim podejmowanie lub zaniechanie działań, umożliwiających zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej, a w szczególności:

- racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego,
- zachowanie różnorodności biologicznej.

Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz biorąc pod uwagę powyższe zasady, Studium określa następujące ogólne zasady i cele ochrony środowiska przyrodniczego dla obszaru obejmującego Gminę Miasto Oława:

Ogólne zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- Ochrona i utrzymanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obiektów i terenów objętych ochroną prawną.
- Zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej wewnątrz systemu obszarów chronionych.
- Utrzymanie, wzmocnienie i odtworzenie ciągłego przestrzennie systemu terenów otwartych, chronionych przed urbanizacją.
- Zachowanie i rozbudowa systemu terenów zieleni, w tym ochronę ekosystemów leśnych.
- Waloryzacja wytypowanych obiektów i obszarów, a następnie objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów o znaczeniu przyrodniczym i kulturowym.
- Ochrona i odtwarzanie możliwie jak najszerszych korytarzy ekologicznych i roślinnych pasów ochronnych spełniających funkcję izolacyjną wzdłuż cieków aby zmniejszyć możliwość spływu powierzchniowego zanieczyszczeń do wód powierzchniowych oraz zapewnić możliwość swobodnego przemieszczania się gatunków zwierząt i roślin.
- Zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, stosowanie mało uciążliwych technologii i urządzeń infrastruktury technicznej, minimalizacja istniejących uciążliwości.
- Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
- Poprawa stanu infrastruktury technicznej, priorytetowa realizacja systemów oczyszczania ścieków, likwidacja niespełniających norm instalacji do ogrzewania mieszkań (tzw. „kopciuchów”) i wdrażanie przepisów uchwał antysmogowych obowiązujących w województwie dolnośląskim, wprowadzanie „czystych” rodzajów ogrzewania ze źródeł odnawialnych, likwidacja „emisji niskiej”.
- Prowadzenie działań służących poprawie jakości środowiska, w tym poprawy stanu czystości wód, gleb i powietrza atmosferycznego.
- Rozwój budownictwa i zainwestowanie nowych terenów w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym, przy minimalizowaniu jego szkodliwego wpływu na środowisko, w tym na walory krajobrazowe.
- Przeciwdziałanie niewłaściwemu korzystaniu ze środowiska, usuwanie dzikich wysypisk odpadów.
- Prowadzenie stałego monitoringu środowiskowego, szczególnie w zakresie zanieczyszczenia powietrza i klimatu akustycznego.
- Prowadzenie edukacji ekologicznej, propagowanie działań proekologicznych i zasady zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z aktualnym Programem Ochrony Środowiska dla m. Oławy głównymi założeniami ochrony środowiska są:

1. Wprowadzenie segregacji odpadów na terenie miasta.
2. Wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

Wymieniony dokument ustala ponadto następujące priorytety ekologiczne:

1. W zakresie ochrony zasobów wodnych:
 - a) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie miasta,
 - b) ograniczenie emisji i zrzutu zanieczyszczeń zagrażających zasobom wodnym (wody powierzchniowe i podziemne).
2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
 - a) ograniczenie emisji zanieczyszczeń ze źródeł grzewczych poprzez rozwój sieci ciepłowniczych kotłowni zdalaczynnych, ograniczanie emisji zanieczyszczeń z ciepłowni (rozbudowa i modernizacja układów oczyszczania),
 - b) wspieranie ograniczania zużycia paliw stałych w lokalnych źródłach ciepła,
 - c) ograniczanie emisji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego poprzez: poprawę stanu dróg miejskich, podjęcie starań w zakresie budowy obwodnicy miejskiej, wyznaczenie obszarów ograniczonego ruchu,
 - d) ograniczanie emisji i oddziaływania zanieczyszczeń ze źródeł przemysłowych poprzez: współpracę z przedsiębiorstwami w zakresie inwestycji proekologicznych, wpływanie w ramach planu zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na przyszłe, ewentualne uciążliwości związane z realizacją inwestycji i modernizacją istniejących zakładów produkcyjnych.
3. W zakresie gospodarki odpadami:
 - a) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów pochodzenia komunalnego i podobnych,
 - b) stwarzanie warunków do prawidłowego gospodarowania odpadami: opakowaniowymi, niebezpiecznymi, w tym pochodzenia komunalnego, przemysłowymi.
4. W zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) poprawa stanu dróg (ograniczenie hałasu komunikacyjnego),
 - b) budowa ekranów dźwiękochłonnych (wzdłuż ciągów komunikacji drogowej i kolejowej),
 - c) ograniczenie lokalnych źródeł hałasu.
5. W zakresie ochrony zasobów przyrodniczych:
 - a) objęcie ochroną cennych gatunków i obszarów,
 - b) rozbudowa i modernizacja zieleni parkowej,
 - c) poprawa stanu zieleni miejskiej.
6. Promocja „zdrowego stylu” życia oraz stwarzanie warunków do rekreacji i masowej kultury fizycznej:
 - a) wspieranie działalności organizacji zajmujących się kulturą zdrowotną, fizyczną i turystyką,
 - b) rozwój bazy sportowej i rekreacyjnej w oparciu o istniejące tereny, budowę krytego basenu, zagospodarowania do celów rekreacyjnych nowych terenów.
7. Edukacja ekologiczna w zakresie określonym w ust. 1 – 6, szczególnie w kręgach dzieci i młodzieży oraz „małej” przedsiębiorczości.

Powyższe działania prowadzone będą zgodnie z zapisami zawartymi w planach i programach dotyczących ochrony środowiska, sporządzonych dla Gminy Miasto Oława, strategiami rozwoju miasta i powiatu, wojewódzkim programem ochrony środowiska, polityką ekologiczną państwa, wojewódzkimi przepisami w zakresie ochrony powietrza (tzw. „uchwały antysmogowe”) oraz innymi planami, programami i strategiami, które obejmują zagadnienia związane z ochroną i kształtowaniem środowiska na terenie objętym opracowaniem.

Polityka przestrzenna gminy wobec środowiska przyrodniczego będzie się więc głównie koncentrować na zahamowaniu negatywnego wpływu na środowisko działalności jednostek zaliczanych do szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska oraz uporządkowania gospodarki ściekowo – odpadowej oraz likwidacji tzw. „emisji niskiej”.

Ponieważ jednym z celów polityki gminy jest również zagospodarowanie i modernizacja infrastruktury Odrzańskiej Drogi Wodnej, Studium podkreśla konieczność ochrony cennych przyrodniczo terenów w dolinie rzeki Odry i Oławy, terenów łąk oraz nielicznych kompleksów leśnych.

W obszarze wysoczyznowym ochrona będzie dotyczyć głównie terenów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, obszarów zagrożonych podtopieniami oraz znajdujących się w strefach uciążliwych oddziaływań infrastrukturalnych. Wprowadzanie niekontrolowanej zabudowy na tych obszarach może doprowadzić do zaburzeń systemu przyrodniczego gminy oraz wpływać negatywnie na jakość życia mieszkańców.

2.2. KIERUNKI OCHRONY DLA OBSZARÓW I OBIEKTÓW PRAWNIE CHRONIONYCH

Poniżej określono kierunki ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych, występujących na terenie objętym opracowaniem.

• Obszary wchodzące w skład regionalnego systemu ochrony przyrody

Na terenie objętym opracowaniem występują fragmenty obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000, tj.:

1. część obszaru Natura 2000 **Grądy Odrzańskie** (PLB 020002)
2. część obszaru Natura 2000 **Grądy w Dolinie Odry** (PLH020017).

Zasady gospodarowania na obszarach sieci NATURA 2000 (dotyczy zarówno istniejących jak również proponowanych obszarów) określają przepisy ustawy dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Zgodnie z art.33 ww. Ustawy na obszarach sieci Natura 2000:

1. Zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
 - 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
 - 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
 - 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty, znajdujących się na liście, o której mowa w art. 27 ust. 3 pkt 1, do czasu zatwierdzenia przez Komisję Europejską jako obszary mające znaczenie dla Wspólnoty i wyznaczenia ich jako specjalne obszary ochrony siedlisk.
3. Projekty polityk, strategii, planów i programów oraz zmian do takich dokumentów a także planowane przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub obszarów, o których mowa w ust. 2, lub nie wynikają z tej ochrony, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania na zasadach określonych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Natomiast zgodnie z art. 34. Wymienionej Ustawy:

1. Jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, właściwy miejscowo regionalny dyrektor ochrony środowiska, a na obszarach morskich - dyrektor właściwego urzędu morskiego, może zezwolić na realizację planu lub działań, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 lub obszary znajdujące się na liście, o której mowa w art. 27 ust. 3 pkt 1, zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000.
2. W przypadku gdy znaczące negatywne oddziaływanie dotyczy siedlisk i gatunków priorytetowych, zezwolenie, o którym mowa w ust. 1, może zostać udzielone wyłącznie w celu:
 - 1) ochrony zdrowia i życia ludzi;
 - 2) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
 - 3) uzyskania korzystnych następstw o pierwszorzędym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego;

- 4) wynikającym z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, po uzyskaniu opinii Komisji Europejskiej.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 36 Ustawy o ochronie przyrody:

1. Na obszarach Natura 2000, z zastrzeżeniem ust. 2, nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000.
2. Prowadzenie działalności, o której mowa w ust. 1, na obszarach Natura 2000 wchodzących w skład parków narodowych i rezerwatów przyrody, jest dozwolone wyłącznie w zakresie, w jakim nie narusza to zakazów obowiązujących na tych obszarach.
3. Jeżeli działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka lub rybacka wymaga dostosowania do wymogów ochrony obszaru Natura 2000, na którym nie mają zastosowania programy wsparcia z tytułu obniżenia dochodowości, regionalny dyrektor ochrony środowiska może zawrzeć umowę z właścicielem lub posiadaczem obszaru, z wyjątkiem zarządców nieruchomości Skarbu Państwa, która zawiera wykaz niezbędnych działań, sposoby i terminy ich wykonania oraz warunki i terminy rozliczenia należności za wykonane czynności, a także wartość rekompensaty za utracone dochody wynikające z wprowadzonych ograniczeń.

Ponadto, zgodnie z art. 37 Ustawy o ochronie przyrody:

1. Jeżeli działania mogące znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 lub obszar znajdujący się na liście, o której mowa w art. 27 ust. 3 pkt 1, zostały podjęte bez uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 34, lub decyzji, o której mowa w art. 35a, regionalny dyrektor ochrony środowiska, a na obszarach morskich - dyrektor właściwego urzędu morskiego, nakazuje ich natychmiastowe wstrzymanie i podjęcie w wyznaczonym terminie niezbędnych czynności w celu przywrócenia poprzedniego stanu danego obszaru, jego części lub chronionych na nim gatunków.
2. Jeżeli działania na obszarze Natura 2000 zostały podjęte niezgodnie z ustaleniami planu zadań ochronnych lub planu ochrony, regionalny dyrektor ochrony środowiska, a na obszarach morskich - dyrektor urzędu morskiego, podejmuje czynności, o których mowa w ust. 1.

Szczegółowe zasady prowadzenia gospodarki na obszarach objętych siecią Natura 2000 zostaną określone w planach ochrony lub planach zadań ochronnych dla tych obszarów, zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie przyrody.

Dla ww. obszarów sporządzono Plany zadań ochronnych na lata 2014 – 2023.

Szczegółowy wykaz siedlisk objętych ochroną w ramach obszarów Natura 2000, granic tych obszarów oraz działań ochronnych wymaganych dla siedlisk, zawierają informacje paszportowe, które są dostępne na stronie internetowej Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (<http://natura2000.gdos.gov.pl/natura2000/>).

Rezerwat „Zwierzyniec” - utworzony w 1958 r. znajduje się tuż za wschodnią granicą administracyjną miasta. Stanowi teren rekreacyjny dla mieszkańców miasta i to od nich w dużej mierze zależy utrzymanie właściwej równowagi przyrodniczej na tym obszarze. Bezpośrednie sąsiedztwo miasta negatywnie odbija się na stanie rezerwatu, widoczne są objawy wandalizmu i negatywne skutki ruchu turystycznego. Występują również objawy schnięcia konarów, co może być spowodowane zmianami poziomu wód gruntowych, jak i zanieczyszczeniem środowiska. Zakazy i nakazy związane z ochroną rezerwatów przyrody określa Ustawa o ochronie przyrody oraz akt powołujący rezerwat przyrody.

Przyrodnicze obszary chronione zostały uwzględnione na rysunku Studium.

• **Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych**

Zgodnie z przyjętymi przez Polskę zobowiązaniami akcesyjnymi ochrona jakości zasobów wód związana z racjonalną gospodarką wodno – ściekową jest jednym z najważniejszych elementów polityki ekologicznej.

Dla władz samorządowych wynikają stąd następujące strategiczne cele:

- dotrzymanie dopuszczalnych standardów jakości wód,
- dotrzymanie normatywnych wymagań dla ścieków i innych zanieczyszczeń odprowadzanych do środowiska wodnego.

Wody, jako integralna część środowiska oraz siedliska dla zwierząt i roślin, podlegają ochronie, niezależnie od tego, czyją stanowią własność.

W Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Oława główny cel w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych został sformułowany jako:

- przywrócenie wysokiej jakości wód powierzchniowych oraz utrzymanie i ochrona jakości wód podziemnych i racjonalizacja ich wykorzystania dla potrzeb zbiorowego zaopatrzenia w wodę do picia, hodowli ryb i celów kąpielowych.

Celem ochrony jest tutaj utrzymywanie lub poprawa jakości wód oraz biologicznych stosunków w środowisku wodnym i na terenach podmokłych, w tym głównie poprawa jakości wód powierzchniowych rzeki Odry i Oławy.

Realizując powyższy cel, należy zapewnić, żeby wody, w zależności od potrzeb, nadawały się do:

- zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia,
- rekreacji oraz uprawiania sportów wodnych,
- wykorzystywania do kąpieli,
- bytowania ryb i innych organizmów wodnych w warunkach naturalnych, umożliwiających ich migrację.

Dla strefy ochrony pośredniej ujęć wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia obowiązują rygory określone w Rozporządzeniu nr 1/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r., zmienionego Rozporządzeniem nr 13/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 18 września 2013 r., natomiast dla stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych - zapisy wynikające z decyzji nr 123 Starosty Oławskiego z dnia 3 sierpnia 2011 r.

Zgodnie z zapisami ustawy Prawo wodne zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Zakaz ten nie dotyczy grodzenia terenów stref ochronnych ustanowionych na podstawie ustawy oraz obrębów hodowlanych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy o rybactwie śródlądowym. Ponadto właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych.

Właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest obowiązany zapewnić dostęp do wody w sposób umożliwiający to korzystanie; części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji.

Na rysunku Studium uwzględniono największe cieki i zbiorniki wodne występujące na terenie opracowania.

• **Ochrona powietrza atmosferycznego i ochrona przed hałasem**

Celem głównym jest poprawa jakości powietrza atmosferycznego i zmniejszenie uciążliwości związanych z hałasem.

Ochrona powietrza będzie się koncentrowała m.in. na następujących celach:

- ograniczeniu niskiej emisji,
- termomodernizacji budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej,
- ograniczeniu zanieczyszczeń komunikacyjnych,
- ograniczaniu emisji ze źródeł przemysłowych,
- działaniach edukacyjnych.

Szczegółowe działania naprawcze zmierzające do poprawy stanu powietrza atmosferycznego zawiera Program Ochrony Środowiska dla miasta Oława.

Na terenie Gminy Miasto Oława obowiązują zapisy uchwały antysmogowej dla województwa dolnośląskiego z wyłączeniem gminy Wrocław i uzdrowisk przyjęte Uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w dniu 30 listopada 2017 r. i obowiązujące od 23 grudnia 2017 roku. Uchwała antysmogowa ma rangę prawa miejscowego - obowiązuje wszystkich mieszkańców i podmioty gospodarcze, także właścicieli budynków wielorodzinnych, spółdzielnie i wspólnoty, jeśli posiadają w użytkowaniu instalacje na paliwo stałe o mocy poniżej 1 MW (megawat).

Uchwała dotyczy tylko paliw stałych oraz urządzeń do ich spalania – zatem nie reguluje kwestii ogrzewania centralnego, elektrycznego, gazowego czy OZE.

Zgodnie z zapisami uchwały, ww. podmioty są m.in. zobowiązane do:

- wymiany instalacji niespełniających żadnych norm najpóźniej do 1 lipca 2024 r.
- wymiany instalacji spełniających wymogi min. klasy 3 i 4 (zgodnie z właściwymi zapisami ww. uchwały), najpóźniej do 1 lipca 2028 r.
- instalowania w oddawanych obecnie do użytkowania budynkach – jedynie instalacji spełniających wymogi min. klasy 5,
- stosowania we wszystkich ww. instalacjach jedynie paliw stałych wysokiej jakości lub biomasy o wilgotności pon. 20%,
- zakazuje się stosowania w ww. instalacjach: węgla brunatnego, paliw stałych niskiej jakości (m.in. odpady węglowe typu miał) oraz biomasy o wilgotności pow. 20%).

Szczegółowe działania naprawcze dla zmniejszenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego dla terenów przekroczeń norm związanych z hałasem zawiera Program Ochrony Środowiska Przed Hałasem dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2013 – 2017 oraz Program Ochrony Środowiska dla Miasta Oława. Poniżej wskazano działania dla odcinków dróg o przekroczeniach norm akustycznych wynikające z ww. programu ochrony przed hałasem.

Tab. 53 Program Ochrony Środowiska przed hałasem dla Województwa Dolnośląskiego: część B – Drogi Wojewódzkie – miasto Oława.

Nr drogi	Plansza/Ulica	Działania	Priorytet	Szacunkowy efekt redukcji hałasu
396	396_1 – 1 Oława ul. Nowy Otok DW396	Remont nawierzchni i utrzymanie w dobrym stanie technicznym	Niski	ok. 5 do 6 dB
396	396_1 – 2 Oława ul. Wiejska DW396	Utrzymanie nawierzchni w dobrym stanie technicznym. Wprowadzenie środków trwałego uspokojenia ruchu.	Niski	ok. 3 do 4 dB
396	396_2 – 1 Oława ul. 3 Maja DW396	Utrzymanie nawierzchni w dobrym stanie technicznym. Wprowadzenie środków trwałego uspokojenia ruchu – ograniczenie ruchu ciężarowego.	Niski	ok. 5 do 6 dB
396	396_2 – 2 Oława ul. Oleśnicka DW396	Utrzymanie nawierzchni w dobrym stanie technicznym. Wprowadzenie środków trwałego uspokojenia ruchu – ograniczenie ruchu ciężarowego.	Niski	ok. 5 do 6 dB

Tab. 54 Program Ochrony Środowiska przed hałasem dla Województwa Dolnośląskiego: część A – Drogi Krajowe i autostrady – miasto Oława.

Nr drogi	Plansza/Ulica	Działania	Priorytet	Szacunkowy efekt redukcji hałasu
94	94_101 – 2 Oława ul. Ks. Prałata F. Kutrowskiego	Utrzymanie nawierzchni w dobrym stanie technicznym. Wprowadzenie środków trwałego uspokojenia ruchu	Średni	Średni ok. 3 do 4 dB
94	94_102 – 1 Oława ul. Ks. Prałata F. Kutrowskiego	Utrzymanie nawierzchni w dobrym stanie technicznym. Wprowadzenie środków trwałego uspokojenia ruchu	Wysoki	Średni ok. 3 do 4 dB
94	94_102 – 2 Oława ul. 11 listopada	Utrzymanie nawierzchni w dobrym stanie technicznym. Wprowadzenie środków trwałego uspokojenia ruchu	Wysoki	Średni ok. 3 do 4 dB
94	94_102 – 3 Oława ul. 1 Maja	Utrzymanie nawierzchni w dobrym stanie technicznym. Wprowadzenie środków trwałego uspokojenia ruchu	Wysoki	Średni ok. 3 do 4 dB

Na rysunku studium na podstawie danych pozyskanych z map akustycznych zaznaczono obszary zagrożone hałasem (wskaźnik L_{DWN}) zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych (wg. Strategicznej mapy hałasu dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3000000 pojazdów rocznie w woj. dolnośląskim) i wojewódzkich (wg. Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa dolnośląskiego), które podlegają ochronie akustycznej.

- **Ochrona lasów**

- **Lasy ochronne**

W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone. Szczegółowe sposoby prowadzenia gospodarki leśnej określa się w akcie uznania lasu za ochronny (Rozporządzenie ministra ochrony środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej).

- **Lasy położone w granicach administracyjnych miast**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 15 Ustawy o lasach. Szczegółowe zasady ochrony tych lasów określa Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej z dnia 25 sierpnia. 1992 r.

- **Parki, skwery, zielen publiczna**

Tereny zieleni podlegają ochronie zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska, założenia parkowe i obszary zieleni historycznie kształtowane podlegają ochronie zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na terenie objętym opracowaniem obszary zieleni to najczęściej parki miejskie, cmentarze oraz skwery i zadrzewienia.

Występujące na terenie gminy miejskiej Oława parki i tereny zielone stanowią bardzo istotny element systemu powiązań przyrodniczych miasta z terenami pozamiejskimi oraz miejsce wykorzystywane do różnego rodzaju rekreacji. Na terenie parków i innych terenów zielonych występują cenne okazy drzew, w tym także pomniki przyrody i drzewa o charakterze pomnikowym.

Dla rozbudowy systemu terenów zieleni i terenów otwartych, zapewnienia ciągłości i trwałości układu oraz pełnej ochrony istniejących wartości przyrodniczych studium zakłada:

- zwiększanie powierzchni terenów zielonych w obrębie miasta,
- wzmocnienie roli rekreacyjnej i turystycznej terenów zielonych,
- objęcie ochroną prawną i utrzymaniu terenów cennych przyrodniczo,
- rozwój szlaków turystycznych i ścieżek dydaktycznych na terenach interesująco przyrodniczo,
- tworzenie korytarzy ekologicznych,
- utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- zachowanie różnorodności biologicznej,
- zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin lub zwierząt wraz z siedliskami poprzez utrzymywanie lub przywracanie ich do właściwego stanu,
- ochronę zieleni w mieście, w szczególności ochronę drzew oraz krzewów,
- utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu siedlisk przyrodniczych, a także innych zasobów przyrody i jej składników,
- kształtowanie właściwych postaw człowieka wobec przyrody.

- **Cmentarze**

Podlegają ochronie zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. „O cmentarzach i chowaniu zmarłych”. Ochrona konserwatorska układów zieleni cmentarnej zmierza do:

- zachowania ich dotychczasowej funkcji, jeżeli są nadal użytkowane,
- zachowania cmentarzy nieczynnych jako terenów zielonych, np. miejsca spacerowe,

- zaznaczenia w terenie obszaru cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (sztuczny, np. mur lub naturalny, np. żywopłot),
- zabezpieczenia przed dewastacją, uporządkowania terenu cmentarza,
- uzyskania wytycznych konserwatorskich właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich zamierzeń i działań inwestycyjnych.

Tereny zieleni i cmentarze występujące na terenie opracowania przedstawiono na rysunku Studium.

• Pomniki przyrody

Podlegają ochronie zgodnie z „Ustawą o ochronie przyrody”. W Gminie Miasto Oława znajdują się dwa stanowiska z pomnikami przyrody (grupa trzech dębów szypułkowych zlokalizowanych na terenach rekreacyjnych przy ul. 11 Listopada oraz grupa czterech dębów szypułkowych zlokalizowanych przy ul. Nadbrzeżnej).

Ponadto w mieście zinwentaryzowane zostały kolejne drzewa (10 okazów zlokalizowanych w parku miejskim i Zwierzyncu Dużym nad Kanałem Młyńskim) jednoznacznie kwalifikujące się do objęcia ochroną jako pomniki przyrody. Szczegółowe informacje o tych obiektach zawiera opracowanie „Koncepcja Subregionalnego Produktu Turystycznego *Kraina Grądów Odrzańskich*” wykonane w 2008 r. przez Dolnośląską Organizację Turystyczną przy wsparciu Dolnośląskiej Fundacji Ekorozwoju. (tab. 52).

Informacje podane w ww. opracowaniu (parametry drzew, stan zdrowotności itp.) należy zweryfikować w oparciu o aktualną inwentaryzację przyrodniczą.

Tab. 55. Drzewa pomnikowe proponowane do objęcia ochroną

L.p.	Nazwa	Lokalizacja
1.	topola kanadyjska	Park miejski
2.	klon srebrzysty	
3.	dąb szypułkowy	
4.	olsza czarna	
5.	dąb szypułkowy	
6.	klon srebrzysty	
7.	olsza czarna	
8.	klon srebrzysty	
9.	wierzba krucha	
10.	dąb szypułkowy	Zwierzyniec Duży nad Kanałem Młyńskim

Źródło: Dolnośląska Organizacja Turystyczna przy wsparciu Dolnośląskiej Fundacji Ekorozwoju (Wrocław 2008)

• Stanowiska zwierząt i roślin chronionych

Podlegają ochronie zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody oraz Rozporządzeniami Ministra Środowiska. Występujące na terenie opracowania chronione gatunki fauny i flory omówiono w części Uwarunkowania.

Ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej. W celu ochrony ostoi i stanowisk roślin lub grzybów objętych ochroną gatunkową lub ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową mogą być ustalone strefy ochrony.

• Kompleksy gleb chronionych

Podlegają ochronie zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, polegającej m.in. na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, zapobieganiu procesom ich degradacji i dewastacji oraz konieczności ich rekultywacji. Jednak Art. 5b. ustawy mówi, że przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.

Przy wyłączeniu gruntów z użytkowania rolniczego powinna być jednak stosowana zasada racjonalnego działania, polegającego na oszczędnym określaniu wielkości terenów pod inwestycje oraz lokalizowaniu inwestycji na glebach o najmniejszej przydatności rolniczej.

- **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. takich, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% lub jest wysokie i wynosi 10% oraz położonych między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, o których mowa w art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne należy stosować wymogi wskazane w przepisach odrębnych, dotyczące ochrony wód i ochrony przed powodzią.

Ograniczeniami w zakresie prowadzenia działalności i inwestowania objęte są również wały przeciwpowodziowe stanowiące granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych. W celu ochrony wałów przeciwpowodziowych zabrania się przejeżdżania przez wały pojazdami lub konno, w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału zabrania się upraw gruntu, sadzenia drzew i krzewów, a w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

- tj. takich, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszarach międzywał, ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz zakaz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji; dopuszcza się remont, przebudowę i modernizację; w takich przypadkach ustala się wymóg zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów oraz wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem w czasie powodzi;

- tj. takich, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% dla nowej zabudowy ustala się: wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych (Q1%), wymóg zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem w czasie powodzi oraz zakaz lokalizacji podpiwniczeń; dopuszcza się remont, przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy; w takich przypadkach ustala się wymóg zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów oraz wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem w czasie powodzi; w przypadku głębokości zalewu powyżej 0,5 m zaleca się przeprowadzić analizę możliwości lokalizacji zabudowy na etapie sporządzania planów miejscowych.

Dla obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % oraz obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego zaleca się ograniczenie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- **Obszary osuwania się mas ziemnych**

Na obszarze miasta brak jest obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

- **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

Na terenie miasta nie występują obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

2.3. OBSZARY WYMAGAJĄCE OCHRONY I WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ, ZE WZGLĘDU NA WALORY PRZYRODNICZE, KULTUROWE I KRAJOBRAZOWE

W celu zachowania i ochrony walorów środowiska przyrodniczego Gminy Miasto Oława należy przeprowadzić jej ponowną waloryzację przyrodniczą, w celu wytypowania obszarów i obiektów, które w chwili obecnej posiadają walory pozwalające uznać je za wartościowe przyrodniczo i wymagające ochrony prawnej.

Na podstawie dostępnej dokumentacji przyrodniczej i planistycznej, w tym zapisów wynikających obowiązującego Planu Zagospodarowania Województwa Dolnośląskiego, na terenie objętym Studium wskazuje się następujące obszary pełniące ważne funkcje przyrodnicze, wymagające szczególnej ochrony, które objęte są szczegółowymi ustaleniami i zasadami zagospodarowania:

- 1) Obszary sieci NATURA 2000, stanowiące jednocześnie obszary wysokiej ochrony wyznaczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (w granicach wyznaczonych na rysunku Studium).
- 2) Korytarze ekologiczne: Odry (korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym) oraz Odry i Oławy (korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym), na podstawie orientacyjnych przebiegów wyznaczonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przebiegi korytarzy zostały uszczegółowione w Studium z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań planistycznych.
- 3) Obszary zieleni urządzonej i nieurządzonej na terenie miasta – pełniące ważne funkcje ekologiczne, w tym funkcje łączników ekologicznych.
- 4) Wytypowane drzewa o charakterze pomnikowym – wskazane w rozdziale 2.2 drzewa pomnikowe należy objąć ochroną prawną po przeprowadzeniu inwentaryzacji przyrodniczej określającej aktualny stan drzew.
- 5) Tereny otwarte obejmujące grunty użytkowane rolniczo i pokryte lasami zlokalizowane w północnej części miasta na obszarze Jednostki Północ (VIII) – wyłączone spod zabudowy za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury służącej zaspokajaniu potrzeb społecznych oraz planowanej infrastruktury technicznej uwzględnionej na rysunku Studium. Ustala się lokalizowanie elementów dystrybucyjnej infrastruktury jako podziemnej, w ramach istniejących dróg.

Dla wyżej wytypowanych obszarów pełniących ważne funkcje ekologiczne ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenia innych działań mogących mieć wpływ na ich stan:

- **Obszary sieci NATURA 2000 – obszary wysokiej ochrony wyznaczone w PZPWD**

Szczegółowe zasady ochrony obszarów sieci NATURA 2000 wynikają z przepisów powołujących ww. obszary oraz sporządzanych dla nich planów zadań ochronnych i dotyczą przede wszystkim konieczności ochrony cennych siedlisk przyrodniczych.

Na obszarze objętym Studium wyznaczono granice ustanowionych obszarów sieci NATURA 2000, które stanowią jednocześnie obszar wysokiej ochrony, wyznaczony w PZPWD.

Dla obszarów wysokiej ochrony (obszary sieci NATURA 2000) wyznaczonych w Studium ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- Nadrzędność działań związanych z ochroną walorów przyrodniczo – krajobrazowych nad wszystkimi pozostałymi działaniami z wyjątkiem sytuacji kryzysowych, związanych z ochroną życia i zdrowia ludzi oraz obronnością Państwa.
- Wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej, zabudowy związanej z działalnością produkcyjną, usługową i handlową powinno być poprzedzone oceną oddziaływania na cele ochrony obszarów sieci NATURA 2000, zgodnie z właściwymi przepisami
- Zakaz działalności związanej z wydobywaniem surowców naturalnych i przekształcania powierzchni ziemi.
- Wprowadzanie dolesień i zakrzaczeń oraz miedz śródpolnych – z uwzględnieniem aktualnych programów zalesieniowych. Nie należy wprowadzać dolesień na gruntach wysokich klas bonitacyjnych oraz na siedliskach przyrodniczych, które nie powinny zmieniać swojego dotychczasowego charakteru (patrz: plany zadań ochronnych dla obszarów NATURA 2000). Na rysunku Studium uwzględniono proponowane obszary dolesień służące zmniejszeniu fragmentacji środowiska przyrodniczego, oraz zapewnieniu łączności pomiędzy płatami ekologicznymi i korytarzami ekologicznymi położonymi w centrum miasta z jego otoczeniem. Proponowane dolesienia nie zaburzają struktury przestrzennej, w której dąży się do utrzymania charakteru terenów otwartych położonych w ramach obszaru wysokiej ochrony – w Jednostce Północ (VIII), na północ od planowanego obejścia drogowego o przebiegu równoleżnikowym.
- Prowadzenie gospodarki rolno-leśnej zgodnie z zasadami wynikającymi z planów zadań ochronnych dla obszarów NATURA 2000 położonych w granicach opracowania.

• Korytarze ekologiczne

Podstawą sieci powiązań ekologicznych na terenie objętym Studium oraz w jego otoczeniu są: główny międzynarodowy korytarz Doliny Odry, rzeczny korytarz ekologiczny Doliny Odry i Doliny Oławy – o znaczeniu ponadlokalnym oraz współwystępujące tereny zieleni. Z uwagi na niski stopień zalesienia terenu miasta - 4,86% (133 ha), konieczne jest dalsze tworzenie sieci obszarów zielonych, powiązanych w miarę ciągłymi korytarzami ekologicznymi.

W celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania ww. elementów w ramach sieci powiązań ekologicznych miasta oraz regionu, obszary te należy wyłączyć z zainwestowania, w szczególności nowej zabudowy kubaturowej, ogrodów działkowych, dróg i innych elementów infrastruktury technicznej, które prowadzą do fragmentacji obszaru powiązań ekologicznych. Należy także dążyć do częściowego odzyskania terenów położonych w dolinach rzek zajętych dla potrzeb gospodarki człowieka, oraz odbudowy mozaiki różnorodnych zbiorowisk roślinnych. Zakaz ten nie dotyczy działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i innymi uzasadnionymi względami społecznymi oraz obronnością Państwa.

Dla obszarów wyznaczonych w Studium jako korytarze ekologiczne ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- Nadrzędność działań związanych z ochroną walorów przyrodniczo – krajobrazowych nad wszystkimi pozostałymi działaniami z wyjątkiem sytuacji kryzysowych, związanych z ochroną życia i zdrowia ludzi oraz obronnością Państwa.
- Zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej.
- Zakaz wprowadzania nowej zabudowy związanej z działalnością produkcyjną, usługową i handlową.
- Zakaz działalności związanej z wydobywaniem surowców naturalnych i przekształcania powierzchni ziemi.
- Zakaz lokalizowania nowych ogrodów działkowych.
- Ograniczenie do minimum regulowania koryt i zabudowy dolin rzecznych rzek (ochrona brzegów rzek przed zabudową, groźeniem, osuszaniem i niszczeniem szaty roślinnej) w celu zachowania drożności korytarzy ekologicznych i minimalizowania skutków powodzi, ważne przede wszystkim z punktu widzenia bytowania zagrożonych i rzadkich gatunków ichtiofauny).
- Łączenie korytarzy ekologicznych dolin rzecznych z płatami zieleni leżącymi na terenie miasta poza ich dolinami - z parkami, lasami, zieleńcami, cmentarzami, zielenią osiedlową. Jednocześnie należy dążyć do łączenia systemu połączonych ze sobą terenów zielonych miasta z cennymi przyrodniczo obszarami leżącymi poza miastem.
- Wprowadzanie dolesień i zakrzaczeń (gatunki rodzime) oraz uzupełnianie zieleni nadrzecznej – z uwzględnieniem zasad dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Nie należy wprowadzać dolesień na siedliskach przyrodniczych, które nie powinny zmieniać swojego dotychczasowego charakteru (patrz: plany zadań ochronnych dla obszarów NATURA 2000). Na rysunku Studium uwzględniono główny międzynarodowy korytarz Doliny Odry, rzeczny korytarz ekologiczny Doliny Odry i Doliny Oławy - o znaczeniu ponadlokalnym oraz współwystępujące tereny zieleni, służące zapewnieniu łączności pomiędzy płatami ekologicznymi i korytarzami ekologicznymi położonymi w centrum miasta z jego otoczeniem, przewietrzaniu miasta oraz utrzymaniu łączności ekologicznej na poziomie regionalnym, krajowym i międzynarodowym.
- Utrzymywanie odpowiedniej drożności i szerokości korytarzy ekologicznych oraz unikanie przegradzania korytarzy elementami infrastruktury technicznej. W celu udroźnienia głównych korytarzy ekologicznych należy zastosować właściwe rozwiązania techniczne na etapie lokalizowania i projektowania przebiegu dróg o natężeniu ruchu powyżej 10 tys. pojazdów na dobę oraz zapewnić odpowiednią ilość i jakość przejść dla zwierząt na odcinkach przecinanych przez ww. drogi (istniejące i projektowane).
- Wyznaczenie szlaków turystycznych, rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych. otoczonych naturalną roślinnością - umożliwiających odbywanie wycieczek wzdłuż dolin rzecznych. Podstawą do ich wyznaczenia powinny być dokumenty opracowane na poziomie regionalnym, w tym: „Koncepcja sieci głównych tras rowerowych województwa dolnośląskiego” i „Koncepcja przebiegu Odrzańskiej Drogi Rowerowej” (ODR). <https://irt.wroc.pl/strona-307-przyszlosc-sieci-drog-rowerowych.html>.

- **Obszary zieleni urządzonej i nieurządzonej – pełniące ważne funkcje ekologiczne, w tym funkcje łączników ekologicznych**

Wszystkie tereny zieleni nieurządzonej na terenie Studium podlegają ochronie przed zmianą ich przeznaczenia na inne cele, z wyjątkiem sytuacji kryzysowych, związanych z ochroną życia i zdrowia ludzi oraz obronnością Państwa. Tereny te pełnią funkcje korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym, natomiast wraz z korytarzami ekologicznymi o znaczeniu ponadlokalnym i międzynarodowym stanowią zwarty system powiązań ekologicznych miasta i jego otoczenia. Dla obszarów wyznaczonych w Studium jako tereny zieleni ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- Zwiększenie powierzchni obszarów zieleni, szczególnie zieleni wysokiej - we wszystkich jej kategoriach - parkach, zieleni osiedlowej, pasach zieleni wzdłuż dróg, terenach przemysłowych, itp.
- Zwiększenie nasycenia zielenią już istniejących obszarów (poza lasami) poprzez dosadzenie dodatkowych drzew, krzewów, roślinności okrywowej, zielnej, traw, poprzez pozostawienie części odnowień naturalnych (drzew-samosiejek), odrostów.
- Tam gdzie nie stoi to w sprzeczności z innymi funkcjami terenów zielonych, lub założeniami historycznymi dążyć do otrzymania wielopiętrowej struktury terenów zielonych.
- Promowanie i propagowanie wprowadzania zieleni na płaskie dachy niskich budynków, np. garaży.
- Urozmaicenie rzeźby terenu - tworzenie tarasów, skarp, skalniaków.
- Dalsze zwiększanie i stosowanie zieleni jako barier odgradzających osiedla mieszkaniowe, domy, szkoły, parki itp. od ruchliwych szlaków komunikacyjnych.
- Należy dążyć do zwiększenia bioróżnorodności. Należy zwiększać liczbę gatunków drzew, krzewów, roślinności zielnej, traw, stwarzać warunki do życia większej liczbie gatunków zwierząt. W parkach i zieleńcach należy zwiększyć liczbę gatunków drzew i krzewów - zarówno krajowych jak i egzotycznych, a w lasach wyłącznie krajowych.
- Zakładanie tymczasowych zieleńców na obszarach zdegradowanych, dotyczy to szczególnie terenów po rozbiórce, a przeznaczonych perspektywicznie do zabudowy. Można tu zakładać tzw. ekologiczne trawniki - wysiewać mieszanki traw, ziół itp.
- Tworzenie oczek wodnych na terenach zielonych (tam, gdzie nie występują).
- Inwentaryzacja terenów powyroboiskowych, wybór terenów gdzie rekultywacja powinna być ukierunkowana na ochronę przyrody.
- Wspieranie finansowo utrzymywania obiektów cennych przyrodniczo.
- Działania edukacyjne - promowanie idei ochrony przyrody: w tym wydawanie materiałów propagandowych - filmów, albumów, folderów, ulotek itp. Prowadzenie edukacji ekologicznej dotyczącej roli zieleni w mieście, sposobów jej pielęgnowania.
- Tworzenie warunków wypoczynku ludności w kontakcie z przyrodą.
- Likwidacja zbędnych barier na terenach zielonych, np. likwidacja zbędnych dróg, lub ograniczenie ruchu; przekształcanie dróg na trasy rowerowe.

W dalszej kolejności do pełnienia funkcji przyrodniczych przeznaczyć należy wszystkie znajdujące się w granicach miasta obszary zieleni urządzonej ze szczególnym uwzględnieniem parków miejskich. Funkcje takie mogą pełnić również wszystkie tereny zieleni wysokiej, skwery, zieleń cmentarzy, a także ogrody działkowe i sady oraz wszelkiego typu nieużytki, które powinny być objęte najpierw programem zalesienia.

- **Wytypowane drzewa o charakterze pomnikowym – w randze pomników przyrody ożywionej**

Wskazane w rozdziale 2.2 drzewa pomnikowe należy objąć ochroną prawną po przeprowadzeniu inwentaryzacji przyrodniczej określającej aktualny stan drzew. Zasady ochrony ww. obiektów będą wynikały ze wskazań ochronnych określonych w akcie powołującym obiekty oraz na podstawie właściwych przepisów ustawy o ochronie przyrody.

- **Tereny otwarte obejmujące grunty użytkowane rolniczo i obszary leśne w północnej części miasta (w ramach Jednostki Północ - VIII)**

Rozległe tereny użytkowane rolniczo, tereny leśne, doliny rzeczne i starorzecza, szuwały i turzycowiska oraz łąki zalewowe i kośne stanowią dominujący element krajobrazu w części północnej miasta. Stanowią one naturalne siedliska dla wielu gatunków roślin i zwierząt i powinny być zachowane i eksponowane dla podkreślenia atrakcyjności otwartego krajobrazu naturalnego, stanowiącego uzupełnienie krajobrazów zurbanizowanych występujących w granicach Studium. Nowe tereny mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne są lokalizowane na pozostałych obszarach studium, zatem rozwój inwestycyjny będzie realizowany poza Jednostką Północ. Pozostawienie otwartych terenów rolniczych zapewni zachowanie równowagi biologicznej i walorów krajobrazowych poprzez utrzymanie właściwych proporcji terenów zurbanizowanych do terenów naturalnych. Tereny otwarte zostały oznaczone na rysunku Studium – obejmują częściowo obszary wysokiej ochrony jak również korytarze ekologiczne. Południową granicą terenów otwartych jest projektowany przebieg północnego obejścia drogowego Oławy – o przebiegu równoleżnikowym.

Dla obszarów wyznaczonych w Studium jako tereny otwarte ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- utrzymywanie dominującej działalności rolniczej, promowanie rolnictwa ekologicznego i produkcji „zdrowej” żywności na potrzeby miasta i jego otoczenia,
- utrzymywanie zwartości i ochrona terenów leśnych, wprowadzanie dolesień i zakrzaczeń zgodnie z programami zwiększania lesistości i ograniczeniami obowiązującymi dla terenów NATURA 2000 i zasadami ochrony przeciwpowodziowej, w celu uzyskania połączenia zwartych terenów leśnych z korytarzem ekologicznym Doliny Odry,
- zakaz rozdzielania zwartych terenów leśnych inwestycjami liniowymi oraz terenami zabudowanymi, które mogłyby stanowić istotną barierę przestrzenną,
- zakaz wprowadzania dodatkowych elementów nadziemnej infrastruktury technicznej (nie dotyczy planowanego północnego obejścia drogowego),
- pozostałe zakazy wynikające z położenia terenów otwartych w ramach obszarów wysokiej ochrony i korytarzy ekologicznych.

Gmina sukcesywnie przyczynia się do poprawy stanu obszarów i obiektów przyrodniczych na terenie całego miasta. Służą temu przede wszystkim:

- systematyczne pielęgnowanie i utrzymywanie terenów zielni urządzonej: parki miejskie, skwery, zieleńce i rabaty,
- nasadzenia drzew i krzewów na terenach stanowiących własność miasta (otoczenia szkół i przedszkoli, tereny komunalne, obiekty sportowe, pasy dróg gminnych),
- uwzględnianie w rozwiązaniach projektowych dla kolejnych inwestycji aspektów zagospodarowania terenów przyległych zielenią,
- wspieranie akcji ekologicznych i społecznych związanych z ochroną przyrody,
- uwzględnianie ochrony przyrody na etapie lokalizowania inwestycji w procesie tworzenia planów zagospodarowania przestrzennego,
- przywrócenie wysokiej jakości wód powierzchniowych oraz utrzymanie i ochrona jakości wód podziemnych i racjonalizacja ich wykorzystania dla potrzeb zbiorowego zaopatrzenia w wodę do picia, hodowli ryb i celów kąpielowych,
- minimalizacja powstawania odpadów w sektorze komunalnym i gospodarczym i ich oddziaływanie na środowisko (z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych) poprzez zastosowanie prawidłowych praktyk,
- ograniczenia niskiej emisji (likwidacja lub modernizacja lokalnych kotłowni opalanych paliwem stałym lub likwidacja lub modernizacja indywidualnych, wysokoemisyjnych pieców na paliwo stałe, zamiana tych urządzeń na bardziej sprawne),
- zmniejszenie uciążliwości hałasu dla mieszkańców miasta poprzez m.in. poprawienie organizacji ruchu ułatwiającą płynność jazdy, poprawę stanu nawierzchni ulic, zwiększenie ilości izolacyjnych pasów zieleni czy budowę ekranów akustycznych,

- ochronę ludności przed oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego m.in. poprzez dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie promieniowania elektromagnetycznego i ograniczanie lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych, np. nadajników telefonii komórkowej.

2.4. USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WROCŁAWSKIEGO OBSZARU FUNKCJONALNEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego (WrOF) jest planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego w rozumieniu art. 39 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawą prawną jego sporządzenia jest uchwała nr IX/118/15 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego. Wrocławski Obszar funkcjonalny oprócz Wrocławia obejmuje swoim zasięgiem 26 gmin, w tym Gminę Miasto Oława.

Zadaniem Planu WrOF jest wzmocnienie zdolności Wrocławia i obszaru funkcjonalnego do poprawy jakości życia mieszkańców oraz warunków inwestowania. Dla sprawnego funkcjonowania miejskiego obszaru funkcjonalnego niezbędne jest m.in. odpowiednie zabezpieczenie jego funkcji środowiskowych oraz zabezpieczenie przed skutkami zmian klimatu i negatywnymi skutkami działalności człowieka.

W tym celu w Planie WrOF sformułowano kierunki działań pn.: „Skuteczna ochrona walorów przyrodniczo - krajobrazowych i racjonalne wykorzystanie zasobów” oraz „Kształtowanie struktury osadniczej WrOF w sposób umożliwiający zabezpieczenie przed skutkami zmian klimatu oraz negatywnymi skutkami działalności człowieka”.

Podstawą sformułowania ww. kierunków były m.in. następujące przesłanki:

- wynikająca z zasady zrównoważonego rozwoju bezwzględna potrzeba skutecznej ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz ich zachowania dla przyszłych pokoleń,
- zapewnienie ciągłości i spójności przestrzennej ekosystemów dla zachowania ich różnorodności biologicznej,
- rozwój i optymalizacja systemu obszarów chronionych z uwzględnieniem obszarów formalnie nieobjętych ochroną prawną,
- zachowanie specyficznych i wyróżniających obszar walorów krajobrazowych,
- trwałe zachowanie i racjonalne użytkowanie posiadanych zasobów,
- skuteczna ochrona zasobów środowiska przyrodniczego,
- zapewnienie odpowiedniego udziału terenów zieleni stanowiących przeciwwagę dla intensywnego zagospodarowania związanego z działalnością człowieka oraz służących codziennej rekreacji, w nowych oraz przekształcanych strukturach osadniczych,
- konieczność minimalizacji zagrożenia wynikającego z intensyfikacji negatywnych skutków zjawisk naturalnych – powodzi i suszy, na które mają wpływ zarówno obserwowane zmiany klimatyczne jak i następstwa niewłaściwie prowadzonych działań przestrzennych,
- ograniczanie wprowadzania zabudowy mieszkaniowej na obszarach występowania zagrożeń naturalnych oraz poprawa bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
- nowe trendy w zwiększaniu retencyjności obszarów intensywnie zagospodarowanych,
- ograniczenie energochłonności struktur osadniczych.

W Studium uwzględniono następujące działania wynikające z ustaleń Planu WrOF w odniesieniu do wyżej sformułowanych kierunków:

2.4.1 Działania z zakresu zapewnienia odpowiedniej jakości i spójności terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo

Zapewnienie drożności i prawidłowego funkcjonowania korytarzom ekologicznym wyznaczonym na podstawie wskazanych we WrOF korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym - w Studium uszczegółowiono przebieg granic międzynarodowego korytarza rzecznej doliny Odry oraz korytarza rzecznej doliny Oławy o znaczeniu ponadlokalnym oraz określono zasady ich ochrony i zagospodarowania (rozdz. 2.3).

Ze względu na przebieg korytarzy na terenach zabudowanych i zurbanizowanych, szerokości korytarzy ekologicznych są dostosowane do uwarunkowań związanych z istniejącą zabudową i infrastrukturą techniczną oraz przeciwpowodziową. Uzupełnieniem ww. korytarzy ekologicznych są wszystkie tereny zieleni na obszarze objętym opracowaniem, które bezpośrednio przylegają do wyznaczonych korytarzy, co pozwala na pełnienie przez nie dodatkowych – oprócz przyrodniczych funkcji, np. przewietrzania miasta, rekreacyjnych i krajobrazowych.

W celu ochrony korytarzy ekologicznych wprowadzono zakazy dotyczące ich zagospodarowania na cele inne niż ochrona przyrody, cele związane z ochroną życia i zdrowia ludzi oraz obronności państwa.

2.4.2 Uwzględnienie i zachowanie ciągłości wskazanych w Planie (WrOF) korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym

W Planie WroF nie wyznaczono korytarzy o znaczeniu lokalnym na terenie objętym Studium. Teren opracowania jest w większości obszarem silnie zurbanizowanym a jego system powiązań ekologicznych opiera się przede wszystkim na korytarzach ekologicznych dolin Odry i Oławy oraz związanych z nimi terenów zielonych. Tym samym należy uznać, że korytarze te pełnią także funkcję o znaczeniu lokalnym.

Rolę korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym pełnią ponadto tereny zwartej kompleksu leśnego oraz tereny dolesień – w północnej części obszaru (tereny otwarte w ramach Jednostki Północ - VIII). W wyniku zaproponowanych w Studium dolesień oraz zakazów dotyczących wprowadzania nowej zabudowy i elementów infrastruktury technicznej, występujące na tym terenie obszary leśne będą stanowiły uzupełnienie dla wyznaczonego systemu ekologicznych korytarzy rzecznych na terenie miasta oraz połączenie z terenami otwartymi poza jego granicami. Dla terenów otwartych w granicach Studium w rozdziale 2.3 ustalono zasady ochrony i zagospodarowania.

2.4.3 Określenie zasięgu i zakresu zabezpieczenia przed zabudową niezabudowanych terenów starorzeczy oraz ustalenie warunków ich odtworzenia

W Studium zostało zapewnione zachowanie funkcji ekologicznej dawnego starorzecza zlokalizowanego w północnej części Jednostki Zaodrze. Dzięki przeznaczeniu tego obszaru pod zielenie nieurządzoną, zielenie urządzoną oraz teren sportu, rekreacji i turystyki, teren ten stanowi łącznik ekologiczny z głównym korytarzem ekologicznym dolina Odry oraz korytarz przewietrzający dla obszarów mieszkaniowych zlokalizowanych w Jednostce Zaodrze - (IV).

2.4.4 Ograniczenie, w miarę możliwości, rozdzielania inwestycjami liniowymi lub dużymi terenami zabudowy, które mogłyby stanowić istotną barierę przestrzenną, dużych kompleksów leśnych oraz innych obszarów przyrodniczo cennych [...]

W Studium wyznaczono tereny otwarte cenne przyrodniczo i krajobrazowo wraz z dużymi zwartymi kompleksami leśnymi, dla których ustalono zasady ochrony i zagospodarowania w rozdz. 2.3.

2.4.5 Działania z zakresu ochrony i racjonalnego wykorzystania zasobów przyrodniczych. Ustalenie wytycznych sprzyjających przeznaczaniu gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej pod zalesienia i zadrzewienia

Na terenie objętym Studium wskazuje się do zalesień oznaczone na rysunku Studium grunty będące nieużytkami, położone w północnej części opracowania (Jednostka Północ - VIII).

2.4.6 Ustalanie wytycznych w zakresie gospodarczego wykorzystania wód opadowych i roztopowych oraz wody szarej

W projektowaniu nowej zabudowy oraz elementów infrastruktury technicznej należy stosować zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi, czyli takie, które zapewni równowagę pomiędzy dopływem, a odpływem wód opadowych. Takie działanie nie tylko zmniejsza ilość odprowadzanych wód, ale też zmniejsza ich zanieczyszczenie, które potencjalnie dostaje się do nich w czasie transportu po zanieczyszczonych powierzchniach miasta.

Generalna zasada sprowadza się do przetrzymania i zagospodarowania wody w miejscu, gdzie wystąpił opad, ograniczając i opóźniając odprowadzanie jej do kanalizacji burzowej, a tą drogą do rzek, co powoduje wzrost zagrożenia powodziowego.

W tym celu należy wprowadzać rozwiązania pozwalające w jak największej ilości wprowadzać wody opadowe do gruntu lub na tereny chłonne, np. zieleni miejskiej.

Do najczęściej wykorzystywanych rozwiązań należą:

- stosowanie nawierzchni całkowicie lub półprzepuszczalnych, pokrywających chodniki, parkingi i place. Do nawierzchni całkowicie przepuszczalnych zalicza się: nawierzchnie żwirowe i nawierzchnie grysowe. Jako nawierzchnie półprzepuszczalne wymienia się: kraty metalowe – układane na gruncie i obsiewane trawą; ażurowe płyty betonowe, przez które może przebiegać trawa; kostka betonowa o ściętych narożach; nawierzchnia terraway – materiał mineralny o porowatej strukturze (żwir lub grys) związany niewielką ilością żywicy epoksydowej. Pokrycia półprzepuszczalne dla wody mogą tworzyć różne, ażurowe materiały budowlane lub kombinacje materiałów przepuszczających ze szczelnymi. Do nawierzchni przepuszczalnych należy również pokrycie trawnikiem – jest to jednocześnie sposób na zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- stosowanie wszelkiego typu powierzchni chłonnych, czyli takich, które umożliwiają wsiąkanie, a następnie wykorzystanie zgromadzonych wód poprzez rośliny. Do powierzchni chłonnych należą: parki, zieleńce, ogródki działkowe, a także dachy pokryte roślinnością (zielone dachy na budynkach mieszkalnych, wiatach śmietnikowych, garażach osiedlowych, zadaszeniach nad stojakami rowerowymi, tarasy obsadzone roślinnością, czy ogrody na stropodachach garaży podziemnych),
- stosowanie na terenie osiedli, posesji i terenach rekreacyjnych ogrodów deszczowych, oczek wodnych, rowów infiltracyjnych, dołów i studni chłonnych, zielonych dachów, skrzynek i komór rozsączających, przerywanych krawężników, przepuszczalnych powierzchni.

2.4.7 Działania z zakresu wdrażania systemu zielonej infrastruktury w granicach wszystkich jednostek Zielonej Infrastruktury (ZI)

- **Zapewnienie ciągłości korytarzy migracyjnych wzdłuż rzek** - na rysunku Studium wyznaczono granice korytarzy ekologicznych Odry i Oławy zapewniające zachowanie ciągłości miejskiego systemu powiązań ekologicznych z otoczeniem. System ten uwzględnia minimalne zalecane w Planie WrOF szerokości pasów terenu wyłączonych spod możliwości zabudowy i zachowanych dla naturalnych procesów przyrodniczo-środowiskowych oraz uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu. W rozdz. 2.3 określono natomiast zasady ich ochrony i zagospodarowania.
- **Zachowanie istniejących cieków i zbiorników wodnych** - wszystkie ciek i zbiorniki wodne na terenie objętym Studium podlegają ochronie zgodnie z ustawą Prawo wodne i ustawą Prawo ochrony środowiska. Szczegółowe zasady ochrony istniejących cieków określono w rozdziale 2.3 – w części dot. korytarzy ekologicznych rzek. Rzeki na terenie opracowania decydują w głównej mierze o strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i jako takie podlegają szczególnej ochronie przed niewłaściwym zagospodarowaniem.
Wyznaczone na rysunku Studium granice korytarzy ekologicznych dla Odry i Oławy wraz z zasadami ich zagospodarowania pozwalają na zapewnienie utrzymania migracji i bioróżnorodności oraz zachowanie ich pierwotnych parametrów retencyjnych w zakresie pojemności i zdolności przepływowej, zapewniają także potencjalne zwiększenie ich zdolności retencyjnych.
- **Zachowanie ciągłości korytarzy złożonych z otwartych terenów** – w Studium wyznaczono tereny otwarte cenne przyrodniczo i krajobrazowo wraz z dużymi zwartymi kompleksami leśnymi, dla których w rozdz. 2.3 ustalono zasady ochrony i zagospodarowania z zachowaniem minimalnych szerokości zalecanych w Planie WrOF.

- **Zapewnienie odpowiednich stosunków wodnych** – w Studium w rozdziale 2.4.6 określono wytyczne w zakresie zachowania naturalnego poziomu retencji przy zmianie przeznaczenia terenu oraz zasad regulowania stosunków wodnych przed zlokalizowaniem zabudowy i dostosowania systemu melioracyjnego do nowych warunków zagospodarowania.

2.4.8 Działania z zakresu ograniczania negatywnych skutków zjawisk naturalnych – powodzi i suszy

Ustalenia i działania z zakresu ochrony przeciwpowodziowej zawarte są w rozdziale nr 2.2. (Obszary szczególnego zagrożenia powodzią), natomiast pozostałe działania w zakresie ograniczenia skutków powodzi i suszy określono w rozdziale 2.4.6, a także w ustaleniach dla poszczególnych terenów w rozdziale 1.5, 1.6 i 1.7.

- **Uwzględnienie granic i funkcji polderów przeciwpowodziowych** - na rysunku studium uwzględniono fragment polderu przeciwpowodziowego Lipki, którego południową granicę na obszarze miasta w Jednostce Zaodrże stanowi wał przeciwpowodziowy chroniący obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$.
- **Określenie wytycznych w zakresie zasad zatrzymywania i wykorzystania odpływu wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni uszczelnionych celem zatrzymywania tych wód w miejscu ich wystąpienia w szczególności dla: obszarów optymalnej lokalizacji nowych inwestycji, innych terenów przeznaczanych pod rozwój skoncentrowanej działalności gospodarczej, o powierzchni większej niż 5 ha, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** – powyższe wytyczne zawarte są w rozdziale 1.7 w szczególności w ustaleniach dla terenów usług (U), terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UH), terenów usług komercyjnych oraz terenów produkcyjnych (U/P) oraz terenów produkcyjnych (P).
- **Wskazanie obszarów najbardziej odpornych na sytuacje kryzysowe pozwalających na zapewnienie ludności warunków przetrwania w sytuacjach kryzysowych oraz prowadzenie działań z zakresu zarządzania kryzysowego** – w obowiązującym Miejskim Planie Reagowania Kryzysowego nie wskazano obszarów, w których zostaną zapewnione warunki przetrwania dla ludności w sytuacjach kryzysowych.

2.4.9 Działania z zakresu kształtowania zwartej struktury osadniczej WrOF odpornej na skutki zmian klimatu

- **Określenie wytycznych kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz jego wyposażenia uwzględniające warunki przewietrzania terenów poprzez określenie zasad:**
 - kształtowania układu przestrzennego zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających odpowiednie warunki przewietrzania na terenach zabudowanych i przeznaczanych pod zabudowę – powyższe zasady zawiera rozdział 1.5,
 - uwzględniania systemu terenów zieleni jako elementu wpływającego na warunki przewietrzania – szczegółowe zasady dot. kształtowania i ochrony terenów zieleni zawiera rozdział 2.3,
 - określania udziału terenów biologicznie czynnych oraz zieleni wysokiej, w tym na terenach komunikacyjnych – szczegółowe zasady zawiera rozdział nr 1.5, 1.6, 1.7, 4.1.
- **Wprowadzanie szpalerów lub alei drzew w obszarach dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.**

W przypadku braku możliwości wprowadzenia szpalerów lub alei w pasach drogowych wzdłuż zabudowy kwartałowej, czy pierzejowej w ścisłej zabudowie śródmiejskiej, stosowanie podcieni lub arkad umożliwiających, poza ruchem powietrza, swobodne przemieszczanie się osób w tej przestrzeni.

3. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

3.1. PODSTAWOWE KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W Studium ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- zachowanie obiektów zabytkowych poprzez ich konserwację, rewaloryzację, adaptację do współczesnych potrzeb i wymogów,
- zachowanie i porządkowanie historycznych układów urbanistycznych oraz porządkowanie ich struktury przestrzennej,
- rozwój budownictwa w oparciu o istniejące zabytki na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej, jako jej twórczej interpretacji,
- rozwój turystyki poprzez wykorzystanie zabytków architektury jako walorów krajoznawczych,
- utrzymanie stref ochrony konserwatorskiej,
- przekształcanie oraz waloryzację obiektów dysharmonijnych i obszarów zdegradowanych,
- podporządkowanie i wpisywanie nowej zabudowy w krajobraz.

Dla osiągnięcia określonego wyżej celu określa się następujące kierunki działań:

- utrzymuje się status obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady ich ochrony,
- wyznacza się strefy i obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską oraz ustala zasady ich ochrony,
- wyznacza się obszary wymagające rewaloryzacji.

3.2. ELEMENTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO UJĘTE W STUDIUM

Dla realizacji określonego celu w zakresie ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego w Studium określa się w szczególności:

- **Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych:**
 - 1) cmentarze,
 - 2) stanowiska archeologiczne,
 - 3) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków,
 - 4) obiekty i obszary wpisane do ewidencji zabytków.
- **Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych:**
 - 1) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - 2) strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - 3) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - 4) strefy „Z” ochrony zabytkowych układów zieleni,
 - 5) strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego,
 - 6) strefa „W” ochrony konserwatorskiej (ochrony reliktyw archeologicznych),
 - 7) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

3.3. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Wprowadza się zróżnicowane pod względem przedmiotu ochrony i reżimów ochronnych, strefy ochrony konserwatorskiej. Objęto nimi obszary uznane za szczególnie ważne pod względem przekazu kulturowego.

Granice stref ochrony konserwatorskiej określone na rysunku studium, mogą ulec zmianie i korekcie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowy przebieg granic zostanie wyznaczony na mapie w skali przewidzianej dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na rysunku Studium wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- **Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy dawnego, historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie, zabudowa zachowały się w stanie nienaruszonym lub został on jedynie nieznacznie zniekształcony. Obszar ten uznany jest za szczególnie ważny jako materialne świadectwo historyczne i kulturowe.

Działania w strefie „A” zmierzają do zachowania i uczynienia historycznego układu przestrzennego oraz do konserwacji jego elementów, a także do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów.

Należy wprowadzić program rewaloryzacji fragmentu murów staromiejskich wraz z terenami przyległymi, na podstawie jednolitej koncepcji historyczno-architektonicznej uwzględniającej uporządkowanie stanu władania gruntami w kierunku ich komunalizacji oraz niezbędne odtworzenie ubytków murów oraz podkreślenie jego sylwety poprzez odpowiednią kompozycję zieleni.

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej jest tożsama z obszarem ujętym w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz jest równoznaczna ze ścisłą strefą ochrony zabytków archeologicznych. Strefa „A” obejmuje granice historycznego miasta Oławy wpisanego do rejestru zabytków. Jej granicami są: ul. Orzeszkowej, 3 Maja, Bolesława Chrobrego, 1 Maja, Rocha, 11 Listopada, Sienkiewicza, rzeka Oława, ul. Andersa.

W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów, chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni);
- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu urbanistycznego;
- nowopowstająca zabudowa plombowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii pierzei oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy;
- należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- należy likwidować obiekty tymczasowe;
- należy dążyć do uporządkowania wnętrza bloków zabudowy starego miasta.; puste place powstałe po wyburzeniu oficyn powinny uzyskać zagospodarowanie jako zieleńce wewnątrz blokowe, wg. indywidualnych projektów; preferowana jest zieleń niska i pnąca;
- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologiczno-architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

• Strefa „B” ochrony konserwatorskiej

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca obszary w obrębie których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej jest równoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Strefę „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczono dla następujących obszarów:

- teren na południowy wschód od centrum obejmujący część miasta z elementami dawnych układów urbanistycznych i zabudowy przedmieść;
- teren na północny - zachód od centrum obejmujący część miasta z elementami dawnych układów wiejskich (Baumgarten) i zabudowy przedmieść;
- teren na południe od linii kolejowej obejmujący historyczny układ urbanistyczny pomiędzy ulicami Małodworcową, Opolską, Polną i Cichą;
- historyczny układ urbanistyczny osady Zwierzyniec Duży;
- historyczny układ urbanistyczny osady Zwierzyniec Mały;
- historyczny układ ruralistyczny Nowego Górnika;
- historyczny układ urbanistyczny osady Nowy Otok;
- osiedle - układ zabudowy ulic Dzierżonia i Zielnej;
- nieużytkowany cmentarz ewangelicki przy ul. Baczyńskiego.

Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.

W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zielen;
- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektu;
- przy nowych inwestycjach oraz działaniach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej;
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej;
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologiczno-architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego**

Strefa K ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wygładzie ukształtowanym w wyniku działalności człowieka.

Działania konserwatorskie w Strefie „K” obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.

Strefą „K” objęto Wyspę Zwierzyniecką oraz fragment osady Zwierzyniec Mały.

W Strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego oraz kompozycję zieleni;
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły;
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, unikając realizacji inwestycji wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, uwalniając obszar od elementów dysharmonizujących;
- w przypadku wprowadzania nowych elementów zagospodarowania winne one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym.

- **Strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego**

Strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania panoramy miasta, zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.

Strefy E wyznaczono: od północy (ul. Andersa) na kompleks budynków zamkowych otoczonych zielenią, od wschodu (ul. 3 Maja) na zespół staromiejski, od zachodu (ul. Kilińskiego) na panoramę starego miasta oraz od południowego - zachodu (ul. Nowy Otok) widok na stare miasto.

Działania konserwatorskie na tym obszarze polegają na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy i innych elementów wysokościowych lub dysharmonizujących.

- **Ustalenia dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania studium**

Wobec pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania studium, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony krajobrazu kulturowego, wskazuje się na uwzględnienie następujących uwarunkowań:

- nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz (ze szczególnym uwzględnieniem ochrony panoramy miasta w widoku od strony dróg dojazdowych) oraz realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; należy stosować zabudowę o gabarytach dostosowanych do zabudowy miasta,
- rozwiązania urbanistyczne – architektoniczne terenów położonych w sąsiedztwie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską winny uwzględnić ich walory widokowe (nie należy wprowadzić dodatkowych dysonansów estetycznych do widoku ich w relacji z otoczeniem),
- rozbudowę, budowę nowych linii energetycznych i telekomunikacyjnych projektować jako kablowe.

3.4. OCHRONA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

Strefa „A” obejmująca granice historycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków, równoznaczna jest ze ścisłą strefą ochrony zabytków archeologicznych. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia jak dla stanowisk archeologicznych:

- dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, na podstawie przepisów odrębnych; ratownicze badania archeologiczne mogą ustalić pierwotną lokalizację obiektów, określić linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w rozwiązaniach projektowych;
 - obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów archeologiczno - architektonicznych (np. relikty pałacu, historycznej zabudowy - mury, piwnice) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.
- **Strefa „W” ochrony konserwatorskiej**

Strefy „W” ochrony konserwatorskiej wyznacza się dla dawnego założenia sakralnego - kościół p. w. św. Rocha wraz z cmentarzem, kościoła p. w. Matki Boskiej Pocieszenia wraz z otoczeniem - teren dawnego cmentarza oraz terenów pofortyfikacyjnych - bastiony.

W strefie „W” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

W strefie wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu. Dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu należy prowadzić badania archeologiczne, archeologiczno-architektoniczne i inne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **Strefa „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych**

Wyznaczona na całym obszarze objętym studium (obszary o stwierdzonej i domniemanej zawartości relikwów archeologicznych, obejmujące tereny o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz o zachowanych relikwach intensywnego pradziejowego i historycznego osadnictwa przewidziane pod zainwestowanie, a także w obszarach niepoddanych weryfikacji archeologicznej). Zasięg strefy jest równoznaczny z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi w jej obrębie wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- **Wymogi dotyczące stanowisk archeologicznych**

Ochronie konserwatorskiej podlegają również stanowiska archeologiczne. Na rysunku studium oznaczono wszystkie stanowiska o określonej lokalizacji przestrzennej.

W odniesieniu do stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- w obrębie i zasięgu znajdujących się na terenie objętym studium chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tab. 56 Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych na obszarze Miasta Olawa

lp.		Nr w miejscowości	Nr na obszarze	Nr AZP	Typ stanowiska	Chronologia
OBSZAR AZP 83-31						
1	Olawa – Stare Miasto	1	4	1/4/83-31	miasto średniowieczne i nowożytny; wieś średniowieczna i nowożytna; przedmieścia	XIII-XX w.
2		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			fundamenty murów miejskich – pl. M.M. Kolbe 4	XIII-XX w
3		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			teren przykościelny – pl. M.M. Kolbe	okres nowożytny
4		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			nawarstwienia i relikty architektury nowożytnej – ul. 1 Maja 1 c	XIX-XX w
5		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			nawarstwienia i relikty architektury nowożytnej – ul. 1 Maja 12	XIX-XX w
6					znalezisko luźne (ceramika) – ul. 3 Maja	XVI w
7					relikty i nawarstwienia zabudowy – ul. 3 Maja/Młyńska	XIX-XX w
8		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			relikty umocnień średniowiecznych – fosa, mur miejski z Bramą Brzeską relikty zabudowy nowożytnej – browar, kamienice, kanał burzowy – ul. Brzeska 26	XIII-XX w
9					teren koszar – mur ogrodzeniowy, strzelnica – ul. Bolesława Chrobrego/Młyńska	k. XIX w.
10		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			nawarstwienia związane z średniowiecznymi obwarowaniami oraz nowożytnymi umocnieniami bastionowymi – ul. Karola Miarki	XIII-XVII w
11		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			ślady osadnicze – ul. Kościelna; 11 Listopada	XIII-XX w.
12		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			ślad osadniczy – ul. Krótka	XIII-XX w.
13		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			relikty umocnień bastionowych; zabudowa miejska – ul. Pałacowa	XVII-XX w
14					relikty i nawarstwienia zabudowy – ul. Rybacka/St. Żeromskiego	XVIII-XX w
15		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			relikty zabudowy – ul. Rynek 1	XIX-XX w
16		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			relikty zabudowy – ul. Rynek 14	XVIII-XX w
17		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			relikty zabudowy warstwy zasypiskowe – ul. Rynek 37/Kościelna	XVIII(?)–XX w XIX/XX w
18		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			warstwy zasypiskowe, relikty zabudowy – ul. H. Sienkiewicza/11 Listopada	XIX/XX w
19		rejestr zabytków nr A/3993/39 z dnia 25.11.1956 r.			ślady osadnicze – ul. Sw. Rocha 1	XIX/XX w
20	Olawa	2 brak lokalizacji	5	2/5/83-31	znalezisko luźne	okres wpływów rzymskich
21		3 brak lokalizacji	6	3/6/83-31	znalezisko luźne	okres wpływów rzymskich I-II w.
22		4	7	4/7/83-31	cmentarzysko ciałopalne ? ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa	epoka brązu II okr. epoki brązu późny okres lateński późny okres wpl. rzymskich
23		5 brak lokalizacji	8	5/8/83-31	cmentarzysko szkieletowe	I okres epoki brązu
24		6 brak lokalizacji	9	6/9/83-31	znalezisko luźne	neolit

25		7 brak lokalizacji	10	7/10/83-31	śląd osadnictwa znalezisko luźne	epoka kamienna pradzieje, okres nowożytny
26		8 brak lokalizacji	11	8/11/83-31	znalezisko luźne	neolit
27		9 brak lokalizacji	12	9/12/83-31	znalezisko luźne	nieokreślona
28		10	13	10/13/83-31	śląd osadnictwa osada otwarta	pradzieje okres halsztacki
29		11 brak lokalizacji	14	11/14/83-31	cmentarzysko. ciałopalne	okres halsztacki
30		12 brak lokalizacji	15	12/15/83-31	śląd osadnictwa	epoka brązu
31		13 brak lokalizacji	16	13/16/83-31	śląd osadnictwa	późny okres lateński
32		14 brak lokalizacji	17	14/17/83-31	śląd osadnictwa	neolit
33		15 brak lokalizacji	18	15/18/83-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka brązu średniowiecze
34		16 brak lokalizacji	19	16/19/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
35		17 brak lokalizacji	20	17/20/83-31	znalezisko luźne	neolit
36		18 brak lokalizacji	21	18/21/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
37		19 brak lokalizacji	22	19/22/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
38		20 brak lokalizacji	23	20/23/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
39		21	24	21/23/83-31	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
40		22 brak lokalizacji	25	22/25/83-31	znalezisko luźne	nieokreślona
41		23 brak lokalizacji	26	23/26/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
42		24	27	24/27/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
43		25	28	25/28/83-31	cmentarzysko ciałopalne	późny okres wpływów rzymskich
44		26	29	26/29/83-31	znalezisko luźne	neolit
45		27 brak lokalizacji	30	27/30/83-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka brązu nieokreślona
46		28 brak lokalizacji	31	28/31/83-31	znalezisko luźne	wczesne średniowiecze
47		29	32	29/32/83-31	cmentarzysko ciałopalne (?) śląd osadnictwa	późny okres halsztacki - wczesny okres lateński późne średniowiecze
48		30	33	30/33/83-31	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze fazy młodsze
49		31	34	31/34/83-31	śląd osadnictwa osada otwarta osada otwarta osada otwarta śląd osadnictwa osada otwarta	epoka kamienia V okres epoki brązu – okres halsztacki pradzieje wczesne średniowiecze fazy starsze wczesne średniowiecze fazy młodsze późne średniowiecze
50		32	35	32/35/83-31	osada otwarta (?)	późne średniowiecze
51		33	36	33/36/83-31	śląd osadnictwa osada otwarta śląd osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze fazy starsze okres nowożytny
52		34	37	34/37/83-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze
53		35	38	35/38/83-31	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
54		36	39	36/39/83-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze fazy młodsze XIII-XIV w.
55		37	40	37/40/83-31	śląd osadnictwa	pradzieje
56		38	41	38/41/83-31	śląd osadnictwa osada otwarta	XIII-XIV w. okres nowożytny
57		39	42	39/42/83-31	osada otwarta (?)	wczesne średniowiecze
58		40	43	40/43/83-31	śląd osadnictwa	pradzieje
59		41	69	41/69/83-31	śląd osadnictwa	XIX – XX w.
60		44	70	44/70/83-31	osada	średniowiecze, nowożytność
61		46	71	46/71/83-31	osada	kultura łużycka, epoka brązu, okres halsztacki
OBSZAR AZP 83-30						
62	Oława	1	27	1/27/83-30	śląd osadnictwa	epoka kamienia

63		1	121	1/121/83-30	miasto średniowieczne i nowożytnie; wieś średniowieczna i nowożytna; przedmieścia	XIII-XXw.
64		42	116	42/116/83-30	śląd osadnictwa	pradzieje
OBSZAR AZP 84-30						
65	Oława	1	96	1/96/84-30	miasto średniowieczne i nowożytnie; wieś średniowieczna i nowożytna; przedmieścia	XIII-XXw.
OBSZAR AZP 84-31						
66	Oława	1	12	1/12/84-31	miasto średniowieczne i nowożytnie wieś średniowieczna i nowożytna przedmieścia	średniowiecze XIII-XXw.
67		43	1	43/1/84-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	neolit późne średniowiecze nowożytność
68		44	13	44/13/84-31	osada	nowożytność
69		45	7	45/7/84-31	śląd osadnictwa	pradzieje
70		47	9	47/9/84-31	cmentarzysko ciałopalne	wczesny okres epoki żelaza
71		48	10	48/10/84-31	cmentarzysko ciałopalne	okres wpływów rzymskich
72		49	11	49/11/84-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	średniowiecze nowożytność
73		1	stanowisko archiwalne		śląd osadnictwa	epoka kamienia, I okres epoki brązu
OBSZAR AZP 82-31						
74	Oława	1	13	1/13/82-31	osada osada	neolit epoka brązu
75		2	14	2/14/82-31	cmentarzysko ciałopalne	epoka brązu – halsztat
76		3	19	3/19/82-31	cmentarzysko szkieletowe cmentarzysko ciałopalne	I okres epoki brązu epoka brązu – halsztat
77		4	17	4/17/82-31	znalezisko luźne cmentarzysko ciałopalne	epoka kamienia, okres epoki brązu epoka brązu – halsztat
STANOWISKA NIEZAWARTE W AZP						
78	Oława	wpis do rejestru zabytków: 331/Arch/1968 z dn. 15.03.1968 r.		cmentarzysko ciałopalne	kultura lużycka	
79		wpis do rejestru zabytków: 332/Arch/1968 z dn. 15.03.1968 r.		osada wielokulturowa	neolit epoka brązu okres wpływów rzymskich	
80		wpis do rejestru zabytków: 349/Arch/1968 z dn. 15.04.1968 r.		osada	neolit epoka brązu	
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE – CMENARZE SPRZED 1945R						
81	Oława	Cmentarz komunalny, użytkowany		ul. Zwierzyniecka	II poł. XIX	
82		D. cmentarz wiejski, ob. fragm. parku miejskiego		ul. Kilińskiego	XIX	
83		Cmentarz ewangelicki, nieużytkowany		Nowy Górnik	p. XX	
84		Cmentarz żydowski zamknięty		ul. Cicha	I poł. XIX	
85		D. cmentarz luterański, obecnie parking		ul. 11 Listopada	I poł. XVIII	
86		D. cmentarz, obecnie park szpitalny		ul. św. Rocha	XVII	
87		D. cmentarz żołnierski, obecnie skwer		ul. 1 Maja – Żołnierza Polskiego – 3 Maja	XIX	
88		D. cmentarz przy kościele – obecnie teren zieleni		Przy kościele pw. Matki Boskiej Pocieszenia pl. Kolbego - 11 Listopada		
89		D. cmentarz osady Zwierzyniec Duży		ul. Wilcza		
90		D. cmentarz osady Zwierzyniec Mały		Przy wale w pobliżu ul. Bażantowej		

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu

3.5. OCHRONA ZABYTKOWYCH UKŁADÓW ZIELENI

• Strefa „Z” ochrony zabytkowych układów zieleni

W studium ustala się wymogi dla zabytkowych układów zieleni. Do zieleni chronionej zaliczono:

- założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka,
- cmentarze powstałe przed 1945 rokiem,
- szpalery, aleje, pojedyncze drzewa pomnikowe.

Wszystkie obiekty objęte strefą „Z” ochrony zieleni (poza terenem pocmentarnym w pobliżu ul. Bażantowej) znajdują się równocześnie w strefie ochrony „A” lub „B”. W strefie „A” ochronie podlegają zieleńce utworzone częściowo na obszarze dawnych bastionów, park szpitalny znajdujący się na terenie starego cmentarza przy kościółku Św. Rocha, obszar dawnego zamku – pl. Piastów przy ul. Andersa – 3-go Maja, skwery na pl. Zamkowym oraz na pl. Św. M. Kolbe, dawny cmentarz luterański przy ul. 11-go Listopada – Sienkiewicza, tereny pozostałe po dawnych bastionach oraz nasadzenia lip na Rynku wokół Ratusza.

W strefie „B” ochronie podlega park miejski znajdujący się w pobliżu dworca kolejowego wraz z terenem dawnego cmentarza wsi Baumgarten, skwer usytuowany przy narożniku ul. Żołnierza Polskiego i ul. 1-go Maja (dawny cmentarz szpitalny) oraz zieleń przydrożna przy ul. Lipowej, ul. Nowy Górnik, ul. Broniewskiego, na osiedlu Nowy Otok. Ochronie podlega cmentarz komunalny z III ćw. XIX wieku przy ul. Zwierzynieckiej oraz cmentarz żołnierzy radzieckich, a także cmentarz żydowski.

Na terenach zieleni komponowanej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy dążyć do ich zachowania i scalenia w granicach historycznych;
- założenia te winny pozostać założeniami zielonymi, należy lokalizować tu funkcję reprezentacyjną lub rekreacyjną;
- założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich rewaloryzacja;
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne na ich terenie należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- w przypadku cmentarzy użytkowanych, należy zachować ich dotychczasową funkcję;
- cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zielone;
- należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały, funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur, estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (np. żywopłot);
- należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;
- cmentarze należy uporządkować: zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny zgodny z przepisami odrębnymi sposób.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów (niewyznaczonych na rysunku Studium), obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy stosować właściwą pielęgnację zieleni;
- w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

3.6. REJESTR ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

Obiekty, zespoły i założenia urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (spis w części Uwarunkowania, rozdział 4.2, tab. 12).

Na terenie Oławy do rejestru zabytków wpisanych jest łącznie 29 obiektów, w tym: 19 obiektów architektonicznych, 8 zespołów, 1 układ urbanistyczny, 1 cmentarz. Odnośnie obiektów wpisanych do

rejestr zabytków obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej.

Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej lub poza strefą. Wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane przy zabytkach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3.7. EWIDENCJA ZABYTKÓW

Ochroną konserwatorską objęte zostają obszary, zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Wojewódzka i gminna ewidencja zabytków architektury i budownictwa obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945 r., w których późniejsza działalność nie zatarła cech świadczących o ich historycznym rodowodzie, stanowiące charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno - architektoniczne. W ewidencji zabytków ujętych jest 347 obiektów.

Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz użyte historyczne materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny;
- należy chronić zachowany układ i wystrój wewnątrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- należy zachować zespoły budowlane w ich historycznych granicach, w tym układ zabudowy oraz innych elementów tworzących dane założenie; zagospodarowanie terenu winno mieć charakter odtworzeniowy - ewentualna nowa zabudowa dopuszczalna jest w miejscu nieistniejących już obiektów;
- przy inwestycjach związanych z modernizacją rozbudową przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektoniczno - budowlanej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych).

Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

Tab. 57 Wykaz obiektów w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków

L.p.	obiekt	adres	wiek	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1.	Miasto		XIII-XX w./miasto średniowieczne i nowożytnie	obszar	A/3993/391	1956-11-25; 2013-03.08
2.	Historyczny układ urbanistyczny miasta z przedmieściami, układami ruralistycznymi Zwierzyńca Dużego, Zwierzyńca Małego, Nowego Górnika, Nowego Otku			obszar		
3.	Mury obronne		k. XIII, XIV/XV w.	mury obronne	A/3994/1601	1966-03-22
4.	Kościół par. MB Pocieszenia	Pl. M. Kolbe 1	poł. XIII; 2 poł. XV; 1587; 1623; 1886 r.	kościół	15/A/00	2000-03-31
5.	Kościół par. św. Piotra i Pawła	Pl. Zamkowy 16	l. 1833-1835, 1929, 1938 r.	kościół	A/1289/66	1949-03-29
a.	Plebania	Pl. Zamkowy 16	k. XIX	plebania		
6.	Kościół ewang. św. Michała, ob. kat. św. Józefa	ul. ks. Janowskiego	1877 r.	kościół		
a.	Cmentarz żołnierski, ob. skwer	ul. 3 Maja / Żołnierza Polskiego, dz. 4 AM-71	ok. 1845 r.	cmentarz		

7.	Kościół pom. św. Rocha, d. cmentarny	ul. św. Rocha	1602-1604 r., ok. 1707 r., II poł. XIX w.	kościół	A/1291/1600	1966-03-22
a.	D. cmentarz, ob. park szpitalny	ul. św. Rocha	1385 r. (?); XVII w.	cmentarz		
8.	Cmentarz komunalny	ul. Zwierzyniecka	1866 r.	cmentarz		
a.	Kaplica przedpogrzebowa	ul. Zwierzyniecka	k. XIX w., remont 2005-06 r.	kaplica		
9.	Cmentarz żydowski	ul. Cicha	1817 r. lokacja 1833 r.	cmentarz	A/3995/385/W	1977-03-07
10.	Cmentarz poewangelicki	Nowy Górnik	pocz. XX w.	cmentarz		
11.	Cmentarz poewangelicki, ob. zabudowany	ul. Rubinowa (Nowy Otok)	pocz. XX w.	cmentarz		
12.	D. cmentarz wiejski, ob. fragm. parku miejskiego	ul. Kilińskiego	1836 r. zlikwidowany l. 70 XX w.	cmentarz		
13.	D. cmentarz luterański, ob. miejsce pocmentarne (parking)	ul. 11 Listopada (róg Sienkiewicza), dz. 102		cmentarz		
14.	Cmentarz żołnierski, ob. skwer	ul. Żołnierza Polskiego / 3 Maja	poł. XVIII w. (w 1906 r. przekształcony na zieleniec)	cmentarz		
15.	Park miejski przy d. strzelnicy	ul. Spacerowa / Parkowa (koło dworca PKP)	ok. 1910 r.	park		
16.	Kamienica	ul. gen. Andersa 1	XIX/XX w. przebudowa po 2000 r.	budynek mieszkalny		
17.	Kamienica	ul. gen. Andersa 1a (d. 2)	XIX/XX w. przebudowa po 2000 r.	budynek mieszkalny		
18.	Zagroda:	ul. Bażantowa 33	XIX/XX w.	zespół		
a.	Dom mieszkalny	ul. Bażantowa 33	ok. 1880 r.	budynek mieszkalny		
b.	Budynek gospodarczy	ul. Bażantowa 33	XIX/XX w.	budynek gospodarczy		
19.	Dom mieszkalny	ul. Bażantowa 47	l. 80 XIX w.	budynek mieszkalny		
20.	Dom mieszkalny, ob. mieszkalno-usługowy	ul. Bolesława Chrobrego 11	ok. 1860 r., przebudowa XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
21.	Dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego 13	1913 r.	budynek mieszkalny		
22.	Kamienica	ul. Bolesława Chrobrego 14	ok. 1828 r., przebudowa XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
23.	Dom mieszkalny, ob. budynek usługowy	ul. Bolesława Chrobrego 15	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
24.	Kamienica	ul. Bolesława Chrobrego	XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
25.	Dom mieszkalny, ob. budynek usługowy	ul. Bolesława Chrobrego 17	poł. XIX w., przebudowa l. 20 XX w.	budynek mieszkalny		
26.	Kamienica	ul. Bolesława Chrobrego 18	poł. XIX w. przebudowa XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
27.	Szpital miejski, potem zakład opiekuńczy (alumnat), ob. budynek mieszkalno-usługowy	ul. Bolesława Chrobrego 19	ok. 1820 r.	publiczny		
28.	Ochronka dla dzieci wraz ze szkołą krawiecką, ob. dom mieszkalny	ul. Bolesława Chrobrego 21-21a	po 1873 r., przebudowa XIX/XX w.	publiczny		
29.	Lazaret, potem urząd skarbowy, ob. budynek mieszkalno-usługowy	ul. Bolesława Chrobrego 23	l. 1824-1825; przebudowa l. 20 XX w.	publiczny		
30.	Kamienica	ul. Bolesława Chrobrego 24	XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
31.	Kamienica	ul. Bolesława Chrobrego	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		

32.	Kamienica	ul. Bolesława Chrobrego 72a	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
33.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 1	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
34.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
35.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 5	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
36.	Szkoła rolnicza, ob. podstawowa nr 4	ul. Broniewskiego 6	1929 r.	szkoła		
37.	Willa "Fortuna"	ul. Broniewskiego 9	ok. 1915 r.	budynek mieszkalny		
38.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 10	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
39.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 12	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
40.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 13	ok. 1910 r., po 2000 r.	budynek mieszkalny		
41.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 14	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
42.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 15	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
43.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 16	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
44.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 17	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
45.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 18	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
46.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 19	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
47.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 20	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
48.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 21	l. 30-te XX w. po 2000 r.	budynek mieszkalny		
49.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 22	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
50.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 23	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
51.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 24	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
52.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 25	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
53.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 26a	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
54.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 27	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
55.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 28	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
56.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 29	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
57.	Dom mieszkalny	ul. Broniewskiego 30	l. 20-30-te XX w.	budynek mieszkalny		
58.	Kamienica z piwiarnią, ob. dom mieszkalny	ul. Browarniana 3	na reliktach XVIII w.; 3 ćw. XIX w., przebudowa l. 80-90. XIX w.	budynek mieszkalny		
59.	Kamienica	ul. Brzeska 6	XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
60.	Kamienica	ul. Brzeska 8	XVIII w.; XIX/XX w. po 2000 r.	budynek mieszkalny		
61.	Kamienica	ul. Brzeska 9	XVI/XVII; XVIII; XIX/XX w. remont generalny 2011-2012	budynek mieszkalny	A/3996/622/ W	1989-05- 30
62.	Dom mieszkalny	ul. Brzeska 10-12 (d. 10)	pocz. XVII; XIX/XX w. remont 1980 r.	budynek mieszkalny		
63.	Dom mieszkalny	ul. Brzeska 10-12 (d. 12)	ok. 1927 r. (z wykorzystaniem XVIII w. murów)	budynek mieszkalny		

64.	Kamienica	ul. Brzeska 11	XVI/XVII w.; przebudowa l. 60 XIX w., k. XIX w., l. 70 XX w.	budynek mieszkalny		
65.	Kamienica	ul. Brzeska 13	I poł. XVIII w., przebudowa 1864 r., XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
66.	Kamienica	ul. Brzeska 14	XVI/XVII w. (piwnice), 1829 r., XIX/XX w., po 2000 r.	budynek mieszkalny	A/3997/709/ W	1995-05- 26
67.	Kamienica	ul. Brzeska 15	l. 60-te XIX w. przebudowa XX w.	budynek mieszkalny		
68.	Kamienica	ul. Brzeska 17	3 ćw. XIX w. przebudowa XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
69.	Kamienica	ul. Brzeska 19	l. 70-te XIX w. przebudowa XX w.	budynek mieszkalny		
70.	Kamienica	ul. Brzeska 21	po 1863 r., 1905-1910 r. przebudowa fasady	budynek mieszkalny		
71.	Kamienica	ul. Brzeska 23	XVI/XVII w. (piwnice), po 1863 r., k. XIX w.	budynek mieszkalny		
72.	Kamienica	ul. Brzeska 25	1865 r., XIX/XX w. przebudowa XX w.	budynek mieszkalny		
73.	Kamienica	ul. Brzeska 27 / Miarki 17	1864 r., 1915-1920 r. fasada	budynek mieszkalny		
74.	Browar, potem zajazd	ul. Brzeska 28	4 ćw. XVIII w., ok. 1810 r., l. 1825-1840 (dwa budynki), l. 1858-1882 (połączenie w 1 budynek) przebudowa l. 20 XX w., po 2000 r.	przemysłowy		
75.	Kamienica	ul. Brzeska 29	3 ćw. XVIII w. (z wykorzystaniem części murów średniowiecznego więzienia), rozbudowa między 1825 a 1859 r., przekształcony XIX/XX w.	budynek mieszkalny	A/3998/384/ W	1977-02- 12
76.	Kamienica	ul. Brzeska 31	3 ćw. XVIII w. (z wykorzystaniem części murów średniowiecznego więzienia), rozbudowa między 1825 a 1859 r.; przekształcony XIX/XX w.	budynek mieszkalny	A/3998/384/ W	1977-02- 12
77	Zespół mieszkalno-gospodarczy:	ul. Bursztynowa 9	l. 20-te XX w. przebudowa XXI w.	zespół		
a.	Dom mieszkalny	ul. Bursztynowa 9	l. 20-te XX w. przebudowa XXI w.	budynek mieszkalny		
b.	Budynek gospodarczy, ob. garaż	ul. Bursztynowa 9	l. 20-te XX w. przebudowa XXI w.	budynek gospodarczy		
78.	Dom mieszkalny	ul. Bursztynowa 18	l. 20-te XX w. przebudowa XXI w.	budynek mieszkalny		
79.	Dom mieszkalny	ul. Bursztynowa 22	l. 20-te XX w.	budynek mieszkalny		
80.	Dom mieszkalny	ul. Bursztynowa 24	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
81.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	ul. Bursztynowa / róg ul. Szafirowej	pocz. XX w.	budynek mieszkalno- gospodarczy		
82.	Dom mieszkalny	ul. Cicha 1	l. 20-te XX w.	budynek mieszkalny		

a.	Budynek gospodarczy	ul. Cicha 1	l. 20-te XX w.	budynek gospodarczy		
83.	Dom mieszkalny	ul. Cicha 3-3a	ok. 1885 r., przebudowa 1905 r.	budynek mieszkalny		
a.	Budynek gospodarczy	ul. Cicha 3-3a	XIX/XX w.	budynek gospodarczy		
84.	Dom mieszkalny	ul. Cicha 4	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
85.	Dom mieszkalny pracowników kolei	ul. Cicha 18	XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
86.	Dom mieszkalny	ul. Dąbrowskiego 31-33	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
87.	Dom mieszkalny	ul. Dąbrowskiego 32-34	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
88.	Dom mieszkalny	ul. Dzierżonia 24a	2 poł. XIX w., ok. 1905 r.	budynek mieszkalny		
89.	Dom mieszkalny	ul. Dzierżonia 34	1885 – 1900 r., przebudowa II poł. XX w.	budynek mieszkalny		
90.	Willa	ul. ks. Janowskiego 2	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
91.	Zabudowania koszar, stajnie, ob. budynek usługowy (m.in. Lecznica dla zwierząt)	ul. ks. Janowskiego 4	k. XIX w., przebudowa ok. 1930 r., 1970 r.	koszary		
a.	mur z bramą	ul. ks. Janowskiego 4	ok. 1900, ok. 1930 r.	ogrodzenie		
92.	Dom mieszkalny	ul. ks. Janowskiego 7	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
93.	Dom mieszkalny, ob. przedszkole	ul. ks. Janowskiego 9	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
94.	Budynek przemysłowy, ob. częściowo mieszkalny	ul. ks. Janowskiego 21	XIX/XX w.	przemysłowy		
95.	Budynek użyteczności publicznej, d. przytulisko dla bezdomnych	ul. Kamienna 4	XIX/XX w.	publiczny		
96.	Dom mieszkalny	ul. Kamienna 10	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
97.	Dom mieszkalny	ul. Kamienna 22	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
98.	Dom mieszkalny	ul. Kamienna 23	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
99.	Dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 6	l. 80 XIX w.	budynek mieszkalny		
100.	Dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 8	l. 90 XIX w.	budynek mieszkalny		
101.	Dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 11-11a	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
102.	Szpital powiatowy, ob. dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 12	XIX/XX w.	publiczny		
103.	Szpital powiatowy, ob. dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 12a	XIX/XX w.	publiczny		
104.	Duży Browar, potem Stara Mennica, ob. dom mieszkalny	ul. M. Kolbe 2, 2a, 2b	ok. 1810 r., poł. XIX w.	budynek mieszkalny		
105.	Willa	ul. Kolejowa 1	ok. 1890 r.	budynek mieszkalny		
106.	Zespół dworca PKP:	ul. Kolejowa 9	1842 r., ok. 1900 r. modernizacja l. 2007-2008.	zespół	A/3999/628/ W	1989-11-10
a.	Budynek dworca	ul. Kolejowa 9	1842 r.	dworzec	A/3999/628/ W	1989-11-10
b.	Wiata peronowa	ul. Kolejowa 9	1870 r.	inny	A/3999/628/ W	1989-11-10
107.	Bank, ob. Komenda Powiatowa Policji	ul. Kopernika 1	ok. 1900 r.	publiczny		
108.	Kamienica	ul. Kościuszki 2	1874 r. (z wcześniejszymi fragm. murów), k. XIX w.	budynek mieszkalny		
109.	Kamienica	ul. Kościuszki 4	l. 60-70 XIX w., przebudowa XIX/XX w., po 1945 r.	budynek mieszkalny		

110.	Kamienica	ul. Kościuszki 8	ok. 1600 r.; l. 90-te XIX w.	budynek mieszkalny		
111.	Kamienica	ul. Krótka 1	1918 r.	budynek mieszkalny		
112.	Kamienica	ul. Krótka 3	3 ćw. XIX w.; przebudowa XX w.	budynek mieszkalny		
113.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 1	ok. 1880 r.	budynek mieszkalny		
114.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 4	I poł. XIX w. (z wykorzystaniem fragm.. XVIII w. murów)	budynek mieszkalny		
115.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 5	ok. 1880 r.	budynek mieszkalny		
116.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 6	k. XIX w.; XX w.	budynek mieszkalny		
117.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 8	l. 90-te XIX w.	budynek mieszkalny		
118.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 9	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
119.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 11	ok. 1880 r.	budynek mieszkalny		
120.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 12	ok. 1900 r.	budynek mieszkalny		
121.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 13	2 ćw. XIX w.	budynek mieszkalny		
122.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 15	2 ćw. XIX w.	budynek mieszkalny		
123.	Dom mieszkalny (z d. folwarku)	ul. ks. Kutrowskiego 19	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
124.	Budynek straży pożarnej	ul. ks. Kutrowskiego 20	l. 20-30-te XX w.	remiza		
125.	Willa	ul. ks. Kutrowskiego 39	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
126.	D. folwark królewski, potem gospodarstwo szkoły rolniczej, ob. dom mieszkalny z warsztatami	ul. Lipowa 1-1a	2 ćw. XIX w., l. 80 XIX w. (stajnie), po 1945 r.	zespół folwarczny		
127.	Dom mieszkalny	ul. Lipowa 3	l. 30-te XIX w., przebudowa 1870 r.	budynek mieszkalny		
128.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Lipowa 3a	l. 30-te XIX w., przebudowa 1870 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
129.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Lipowa 9	ok. 1840 r., rozbudowa l. 60 XIX w.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
130.	Dom mieszkalny	ul. Lipowa 9a	l. 90 XIX w., przebudowa XX w.	budynek mieszkalny		
131.	Dom mieszkalny	ul. Lipowa 13	l. ćw. XIX w., rozbudowa i przebudowa k. XIX w.	budynek mieszkalny		
132.	Zespół mieszkalno-gospodarczy:	ul. Lipowa 18	I poł. XVIII w.; XIX/XX w., ok. 1900 r.	zespół		
a.	Dom mieszkalny	ul. Lipowa 18	I poł. XVIII w., modernizacja ok. 1900 r.	budynek mieszkalny		
b.	Budynek gospodarczy	ul. Lipowa 18	XIX/XX w.	budynek gospodarczy		
c.	Brama z fragmentem ogrodzenia	ul. Lipowa 18	XIX/XX w.	ogrodzenie		
133.	Zespół mieszkalno-gospodarczy:	ul. Lipowa 26	XIX/XX w.	zespół		
a.	Dom mieszkalny	ul. Lipowa 26	XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
b.	Budynek gospodarczy	ul. Lipowa 26	XIX/XX w.	budynek gospodarczy		
c.	Obora ze stodołą	ul. Lipowa 26	XIX/XX w.	budynek gospodarczy		
d.	Stodoła II	ul. Lipowa 26	pocz. XX w.	budynek gospodarczy		

134.	Zagroda:	ul. Lipowa 49	l. 80 XIX w.	zespół		
a.	Dom mieszkalny	ul. Lipowa 49	l. 80 XIX w.	budynek mieszkalny		
b.	Budynek gospodarczy	ul. Lipowa 49	l. 80 XIX w.	budynek gospodarczy		
135.	Most na rz. Oława	ul. Lipowa – Siedlecka	l. 20 XX w.	most		
136.	D. młyn parowy	ul. 11 Listopada 2a/ Kościelna	II poł. XIX w. przebudowa k. XIX w.	młyn		
137.	Miejskowa Kasa Chorych, ob. dom mieszkalny	ul. 11 Listopada 3a	1874 r. (z wcześniejszymi fragm. murów)	publiczny		
138.	Dom mieszkalny, ob. dom handlowy	ul. 11 Listopada 7a	l. 70-80-te XIX w.; XX w.	budynek mieszkalny		
139.	Sąd z aresztem, ob. Sąd Rejonowy	ul. 11 Listopada 12	ok. 1910 r.	publiczny		
140.	Urząd Kultury, ob. budynek użyteczności publicznej (NFZ)	ul. 11 Listopada 14	4 ćw. XIX w.	publiczny		
141.	Dom mieszkalny	ul. 11 Listopada 25	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
142.	Ewangelicka szkoła powszechna, ob. Urząd Skarbowy	ul. Lwowska 1	ok. 1910 r.	szkoła		
143.	Dom mieszkalny	ul. Lwowska 6	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
144.	D. szkoła mleczarska:	ul. Lwowska 8-10	ok. 1920 r.	zespół		
a.	Dom nauczyciela, ob. dom pomocy społecznej	ul. Lwowska 8	ok. 1920 r.	publiczny		
b.	Budynek szkoły z warsztatami, ob. gimnazjum nr 3	ul. Lwowska 10	ok. 1920 r.	szkoła		
145.	Dom mieszkalny	ul. Łąkowa 3	XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
146.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 1	1875, 1920 r.	budynek mieszkalny		
147.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 9	ok. 1840 r.	budynek mieszkalny		
148.	Kamienica	ul. 1-go Maja 11	l. 1880-1885.	budynek mieszkalny	A/6099/	2018-08-07
149.	Kamienica	ul. 1-go Maja 12	ok. 1915-1920 r.,	budynek mieszkalny		
150.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 15	ok. 1875 r.	budynek mieszkalny		
151.	Kamienica	ul. 1-go Maja 17	ok. 1875 r.	budynek mieszkalny		
152.	Kamienica	ul. 1-go Maja 19	ok. 1890 r.	budynek mieszkalny		
153.	Zespół poczty:	ul. 1-go Maja 21	1885 – 1886 r.	zespół	A/4000/705/W	1995-03-23
a.	Budynek urzędu pocztowego	ul. 1-go Maja 21	1885 – 1886 r.	publiczny	A/4000/705/W	1995-03-23
b.	Oficyna, ob. garaże	ul. 1-go Maja 21	1885 – 1886 r.	inny	A/4000/705/W	1995-03-23
c.	Mur z bramą przejazdową i furką	ul. 1-go Maja 21	1885 – 1886 r.	ogrodzenie	A/4000/705/W	1995-03-23
154.	Budynek użyteczności publicznej, ob. dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 27	l. 90-te XIX w.	publiczny		
155.	Oficyna mieszkalna	ul. 1-go Maja 27a	4 ćw. XIX w.	budynek mieszkalny		
156.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 27b	4 ćw. XIX w.	budynek mieszkalny		
157.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 29	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
158.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 31	1 ćw. XX w.	budynek mieszkalny		
159.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 35	ok. 1873 r, k. XIX w.	budynek mieszkalny		
160.	Powiatowy Urząd Budowlany, ob. dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 36a	ok. 1873 r.	publiczny		

161.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 37	ok. 1873 r.	budynek mieszkalny		
162.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 42	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
163.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 43	k. XIX/pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
164.	Willa, ob. Ośrodek Kształcenia Zawodowego	ul. 1-go Maja 44	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
165.	Dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 45	l. 70-80-te XIX w.	budynek mieszkalny		
166.	Budynek przemysłowy, ob. sala gimnastyczna LO nr 1	ul. 3-go Maja 1	4 ćw. XIX w.	przemysłowy		
167.	Kamienica	ul. 3-go Maja 10	ok. 1900 r.	budynek mieszkalny		
168.	Zespół koszar Baterii Kadrowej (I):	ul. 3-go Maja 16-18	1895 – 1905 r.; przebudowa 2011-2012 r.	zespół	A/4002/678/ W	1993-04-02
a.	Główny budynek koszar, ob. dom mieszkalny	ul. 3-go Maja 16-18	1895 – 1905 r.	koszary		
b.	D. maneż	ul. 3-go Maja 16-18	1895 – 1905 r.	inny		
c.	D. stajnie I	ul. 3-go Maja 16-18	1895 – 1905 r.	budynek gospodarczy		
d.	D. stajnie II, ob. budynek mieszkalno-usługowy	ul. 3-go Maja 16-18	1895 – 1905 r.; przebudowa 2011-2012 r.	budynek gospodarczy		
e.	Mur z bramami	ul. 3-go Maja 16-18	1895 – 1905 r.	ogrodzenie		
f.	Budynek koszar II, ob. zespół szkół ponadgimnazjalnych nr 2	ul. 3-go Maja 18e	po 1914 r. przebudowa 1993 r.	koszary		
169.	Dom mieszkalny	ul. 3-go Maja 49	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
170.	Dom mieszkalny	ul. 3-go Maja 53	l. 30-te XX w.	budynek mieszkalny		
171.	Dom mieszkalny, ob. budynek mieszkalno-usługowy	ul. Małodworcowa 1-1a/ Opolska 4	l. 20-te XX w.	budynek mieszkalny		
172.	Dom mieszkalny	ul. Małodworcowa 9	l. 1910-1920	budynek mieszkalny		
173.	Dom mieszkalny	ul. Małodworcowa 10	l. 1910-1920	budynek mieszkalny		
174.	Zespół folwarczny:	ul. Małopolna 2	wzm. 1772-74; 1821 r., k. XIX w.	zespół folwarczny	4003/663/W	1992-05-08
a.	Dom mieszkalny I	ul. Małopolna 2	1821 r., k. XIX w.	budynek mieszkalny		
b.	Dom mieszkalny II	ul. Małopolna 2	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
c.	Budynek gospodarczy	ul. Małopolna 2	XIX/XX w.	budynek gospodarczy		
d.	Obora I	ul. Małopolna 2	k. XIX w.	budynek gospodarczy		
e.	Obora II (+ garaż)	ul. Małopolna 2	k. XIX w.	budynek gospodarczy		
f.	Stodoła	ul. Małopolna 2	k. XIX w.	budynek gospodarczy		
g.	Brama z furtą	ul. Małopolna 2	pocz. XX w.	ogrodzenie		
175.	Stare Więzienie, ob. dom mieszkalny	ul. Miarki 1	1833 r., poł. XIX w.	publiczny		
176.	Budynek aresztu, ob. dom mieszkalny	ul. Miarki 1a	ok. 1915 r.	publiczny		
177.	Dom mieszkalny	ul. Miarki 2	poł. XIX w.	budynek mieszkalny		
178.	Dom mieszkalny (d. oficyna domu, ul. Brzeska 11)	ul. Miarki 4	II poł. XVIII w., całkowita przebudowa pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
179.	Dom mieszkalny	ul. Miarki 6	k. XIX w.	budynek mieszkalny		

180.	Dom mieszkalny (d. oficyna domu, ul. Brzeska 15)	ul. Miarki 8	3 ćw. XIX w., XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
181.	Dom mieszkalny	ul. Miarki 10	3 ćw. XIX w., XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
182.	Zespół gospody, ob. Ośrodek Współpracy Europejskiej	ul. Młyńska 3	ok. 1900 r. remont generalny od 2012 r.	zespół		
a.	D. gospoda	ul. Młyńska 3	ok. 1900 r. remont generalny od 2012 r.	publiczny		
b.	D. sala balowa gospody, potem kino	ul. Młyńska 3	ok. 1900 r. przebudowa 1923 r. remont generalny od 2012 r.	publiczny		
183.	Zespół koszar I Regimentu Huzarów (II):	ul. Młyńska / B. Chrobrego		zespół	A/4001/679/W	1993-04-02
a.	Budynek koszar, ob. dom mieszkalny	ul. Młyńska 4-6	ok. 1825 r., l. 20 XX w.	koszary		
b.	Brukowany dziedziniec	ul. Młyńska 4-6	4 ćw. XIX w.	inny		
c.	Stajnie I, ob. budynki usługowo-handlowe	ul. Młyńska 4-6	4 ćw. XIX w.	budynek gospodarczy		
d.	Stajnie II, ob. budynek usługowo-handlowy	ul. Młyńska 12-12d	4 ćw. XIX w.	budynek gospodarczy		
e.	Stajnie III, ob. budynek usługowo-mieszkalny	ul. Młyńska 4-6	4 ćw. XIX w.	budynek gospodarczy		
f.	D. maneż	ul. Młyńska	4 ćw. XIX w.	inny		
g.	Kuźnia, ob. garaż	ul. Młyńska 8	4 ćw. XIX w.	budynek gospodarczy		
h.	Hala gimnastyczna(?), ob. budynek handlowy	ul. Młyńska 10	4 ćw. XIX w.	inny		
184.	Dom mieszkalny	ul. Morelowa 2	1 ćw. XX w., remont po 2000 r.	budynek mieszkalny		
185.	Domy mieszkalno-gospodarcze, tzw. Nowe Domy	ul. Morelowa 4-6	1920 – 1925 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
186.	Domy mieszkalno-gospodarcze, tzw. Nowe Domy	ul. Morelowa 8-10	1920 – 1925 r. po 2000 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
187.	Domy mieszkalno-gospodarcze, tzw. Nowe Domy	ul. Morelowa 12-14	1920 – 1925 r. po 2000 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
188.	Dom mieszkalny	ul. Morelowa 16	1920 – 1925 r.	budynek mieszkalny		
189.	Zagroda	ul. Nadbrzeżna 2	ok. 1910 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
190.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Nadbrzeżna 4	k. XIX w., ok. 1910 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
191.	Dom mieszkalny	ul. Nadbrzeżna 8	ok. 1910 r. po 2000 r.	budynek mieszkalny		
192.	Dom mieszkalny	ul. Nadbrzeżna 12	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
193.	Dom mieszkalny	ul. Nowa 1	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
194.	Dom mieszkalny	ul. Nowa 5	ok. 1930 r.	budynek mieszkalny		
195.	Dom mieszkalny	ul. Nowodojazdowa 3	ok. 1915 r.	budynek mieszkalny		
196.	Dom mieszkalny	ul. Nowodojazdowa 6	ok. 1930 r.	budynek mieszkalny		
197.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Górnik 1	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
198.	Kuźnia, ob. budynek administracyjny	ul. Nowy Górnik 1A	ok. 1910 r.	publiczny		
199.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Górnik 2	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		

200.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Górnik 3	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
201.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Nowy Górnik 4	ok. 1910 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
202.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Nowy Górnik 5	ok. 1910 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
203.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Górnik 6-6a	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
204.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Górnik 8	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
205.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Nowy Górnik 9	ok. 1910 r. po 2000 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
206.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Nowy Górnik 10	ok. 1910 r. po 2000 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
207.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Górnik 13	ok. 1910 r. po 2000 r.	budynek mieszkalny		
208.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Nowy Górnik 14	ok. 1910 r. po 2000 r.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
209.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Górnik 15	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
210.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Górnik 18	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
211.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Górnik 21	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
212.	Stacja trafo	ul. Nowy Górnik	l. 20-te XX w.	transformator		
213.	Dom mieszkalny	ul. Nowy Otok 12	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
214.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Nowy Otok 16	pocz. XX w.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
215.	Gospoda, ob. dom mieszkalny	ul. Nowy Otok 18	k. XIX w./pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
216.	Zespół wodociągów:	ul. Nowy Otok 23-23a	1908-1909 r.	zespół		
a.	Budynek wodociągów, ob. stacja uzdatniania wody	ul. Nowy Otok 23	1908-1909 r.	przemysłowy		
b.	Budynek administracyjny, ob. dom mieszkalny	ul. Nowy Otok 23a	l. 20-te XX w.	budynek mieszkalny		
217.	Dom mieszkalny	ul. Okólna 1	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
218.	Dom mieszkalny w zagrodzie	ul. Oleandry 7	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
219.	Karczma Odrzańska, potem zajazd, ob. częściowo dom mieszkalny	ul. Oleśnicka 1	ok. 1810 r., rozbudowa i przebudowa ok. 1910 r., przebudowa 1952; 1962-1980 r.	publiczny		
220.	Dom mieszkalny	ul. Oleśnicka 3		budynek mieszkalny		
221.	Dom mieszkalny	ul. Oleśnicka 8	XIX/XX w., ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
222.	Dom mieszkalny	ul. Opolska 8-10	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
223.	Dom mieszkalny	ul. Opolska 12-14	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
224.	Dom mieszkalny	ul. Opolska 16-18	ok. 1920 r. ok. 1938 r.	budynek mieszkalny		
225.	Dom mieszkalny	ul. Opolska 20-22	ok. 1920 r. ok. 1938 r.	budynek mieszkalny		
226.	Dom mieszkalny	ul. Opolska 24-26	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
227.	Dom mieszkalny	ul. Opolska 28-30	po 1938 r 2008 r. remont dachu	budynek mieszkalny		

228.	Dom mieszkalny	ul. Opolska 32-34	ok. 1938 r.	budynek mieszkalny		
229.	Dom mieszkalny	ul. Opolska 36-38	ok. 1920 r. ok. 1938 r.	budynek mieszkalny		
230.	Kamienica	ul. Pałacowa 1-1a	nr 1 – XVII/XVIII w., przebudowa k. XIX w.; pocz. XX w. nr 1a – poł. XIX w., przebudowa i nadbudowa XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
231.	Budynek gospodarczy, ob. warsztaty	ul. Pałacowa 1-1a i 3	k. XIX w.	budynek gospodarczy		
232.	Dom mieszkalny i sklep, ob. Budynek mieszkalno-usługowy	ul. Pałacowa 2	I poł. XVIII w. (relikty) 1871 r., 1 ćw. XX w.	budynek mieszkalny		
233.	Kamienica	ul. Pałacowa 3	3 ćw. XIX w., przebudowa pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
234.	Kamienica, ob. bank	ul. Pałacowa 13 (pl. Piłsudskiego 20)		budynek mieszkalny		
235.	Willa	ul. Parkowa 1	ok. 1915 r.	budynek mieszkalny		
236.	Dom mieszkalny	Pl. Piastów 3	k. XVIII w.; między 1825 a 1846 r., przebudowa XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
237.	Budynek Caritas, d. synagoga	Pl. Piastów 6		publiczny		
238.	Wieża ciśnień	Pl. Piastów	ok. 1910 r.	przemysłowy		
239.	Dom mieszkalny	Pl. Piłsudskiego 27	poł. XIX w., przekształcony l. 80 XIX w., l. 30 XX w.	budynek mieszkalny		
240.	Dom mieszkalny, ob. Urząd Gminy	Pl. Piłsudskiego 28	2 ćw. XIX w., przebudowa l. 80 XIX w.	budynek mieszkalny		
241.	Dom mieszkalny	ul. Portowa 6	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
242.	Zespół młyna:	ul. Portowa 8-10	pocz. XX w.	zespół		
a.	Dom mieszkalny	ul. Portowa 8	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
b.	Młyn	ul. Portowa 8-10	pocz. XX w.	młyn		
c.	Budynek administracyjno- gospodarczy, obecnie magazyn	ul. Portowa 8-10	pocz. XX w.	budynek gospodarczy		
243.	Dom mieszkalny	ul. Pułaskiego 1	l. 1910-1920	budynek mieszkalny		
244.	Dom mieszkalny	ul. Pułaskiego 7a-b	l. 1910-1920	budynek mieszkalny		
245.	Dom mieszkalny	ul. Pułaskiego 21- 23	l. 1910-1920	budynek mieszkalny		
246.	Domy mieszkalne	ul. Pułaskiego 32- 34	l. 1910-1920	budynek mieszkalny		
247.	Domy mieszkalne	ul. Pułaskiego 36- 38	l. 1910-1920	budynek mieszkalny		
248.	Domy mieszkalne	ul. Pułaskiego 40- 42	l. 1910-1920	budynek mieszkalny		
249.	Zakład dobroczynny św. Józefa, ob. hotel	ul. św. Rocha 1	1904 r., remont generalny 2000-2009 r.	publiczny		
250.	Budynek użyteczności publicznej, ob. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej	ul. św. Rocha 3	l. 70 XIX w., po 2000 r.	publiczny		
251.	D. budynek użyteczności publicznej	ul. św. Rocha 5	l. 70 XIX w.	publiczny		
252.	Budynki gospodarcze, ob. warsztaty Pogotowia Ratunkowego	ul. św. Rocha 5	ok. 1905 r., l. 20 XX w.	budynek gospodarczy		

253.	Dom mieszkalny	ul. św. Rocha 8	1.70-te XIX w.	budynek mieszkalny		
254.	Dom mieszkalny	ul. Różana 9-10-11-12	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
255.	Zespół dworca kolejowego:	ul. Różana 22		zespół		
a.	Budynek blokady	ul. Różana 22		dworzec		
b.	Magazyn przesyłowy	ul. Różana 22		magazyn		
256.	Zespół rzeźni municypalnej:	ul. Rybacka 30	ok. 1892 r./ pocz. XX w.	zespół	A/4004/725/W	1996-11-27
a.	Dom mieszkalny	ul. Rybacka 30	ok. 1892 r.	budynek mieszkalny	A/4004/725/W	1996-11-27
b.	Hala uboju, ob. warsztaty	ul. Rybacka 30	ok. 1892 r., pocz. XX w.	przemysłowy	A/4004/725/W	1996-11-27
c.	Chlewnia, ob. magazyn	ul. Rybacka 30	ok. 1892 r.	budynek gospodarczy	A/4004/725/W	1996-11-27
d.	Stajnia-obora, ob. warsztaty	ul. Rybacka30	ok. 1892 r.	budynek gospodarczy	A/4004/725/W	1996-11-27
e.	D. chłodnia	ul. Rybacka30	pocz. XX w., rozbudowa l. 30-te XX w., modernizacja ok. 1970 r.	budynek gospodarczy	A/4004/725/W	1996-11-27
f.	D. osadnik	ul. Rybacka30	ok. 1892 r.	budynek gospodarczy	A/4004/725/W	1996-11-27
g.	D. magazyn	ul. Rybacka 30	ok. 1892 r.	magazyn	A/4004/725/W	1996-11-27
h.	Wiata	ul. Rybacka 30	ok. 1892 r.	budynek gospodarczy	A/4004/725/W	1996-11-27
i.	Budynek gospodarczy	ul. Rybacka 30	ok. 1892 r.	budynek gospodarczy	A/4004/725/W	1996-11-27
j.	Mur z bramą	ul. Rybacka 30	ok. 1892 r.	ogrodzenie	A/4004/725/W	1996-11-27
257.	Ratusz	Rynek	pierwotny 1353, 1585 (piwnice), 1637-1668 r., obecny 1823, ok. 1910 r., remont generalny po 2000 r.	ratusz	A/1612/1162	1964-11-20
258.	Kamienica	Rynek 1	1793 r., XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
259.	Kamienica	Rynek 4	4 ćw. XIX w.	budynek mieszkalny		
260.	Kamienica	Rynek 11/ Kościuszki 2	2 poł. XVI w. (piwnice), 1 poł. XVIII w., 1879, 1986 r.	budynek mieszkalny	A/1616/1602	1966-03-22
261.	Kamienica, ob. szkoła muzyczna	Rynek 12	XIV, pocz. XVII, 1 poł. XVIII, pocz. XIX, pocz. XX w., 1971 r., l. 80 XX w.	budynek mieszkalny	A/1616/1603	1966-03-22
262.	Dom handlowy, ob. budynek mieszkalno-usługowy	Rynek 22/ Głowackiego 2	1884 r., XIX/XX w.	publiczny		
263.	Kamienica	Rynek 24	pocz. XVIII w., 1860 r., I ćw. XX w.	budynek mieszkalny	A/1617/653/W	1991-03-08
264.	Apteka Miejska dom aptekarza, ob. Urząd Stanu Cywilnego	Rynek 25	ok. 1594, 1659, 1742-1746, 1932r., l. 70 XX w.	publiczny	A/4005/1036	1964-01-21
265.	Kamienica	Rynek 27	I poł. XVIII (XVII ?), 4 ćw. XIX w., przebudowa 1966-1967 r.	budynek mieszkalny		
266.	Kamienica	Rynek 28-29 (28)	XVI/p. XVIII, przebudowa I poł. XVIII w., generalny remont 1979-1983 r.	budynek mieszkalny		
267.	Kamienica	Rynek 28-29 (29)	3 ćw. XVIII, przebudowa II poł. XIX w., remont 1979-1983 r.	budynek mieszkalny	A/4006/1037	1964-01-21

268.	Kamienica	Rynek 35	3 ów. XVIII, przebudowa II poł. XIX w., remont 1979-1983 r.	budynek mieszkalny		
269.	Kamienica	Rynek 36	II poł. XVIII (z wykorzystaniem murów średniowiecznych), 4 ów. XIX w., przebudowa l. 60 XX w.	budynek mieszkalny	A/4007/1163	1964-11-20
270.	Kamienica	Rynek 37	XVII w., XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
271.	Zespół młyna:	ul. Sienkiewicza 5	XVIII w., 1839 r., ok. 1939 r.	zespół		
a.	Młyn wodny, ob. magazyn	ul. Sienkiewicza 5	1839 r., ok. 1939 r.; po 1945 r.	młyn		
b.	Dom młynarza, ob. mieszkalny	ul. Sienkiewicza 5	1839 r., XX w.	budynek mieszkalny	A/1613/1603	1966-03-22
272.	Dom mieszkalny	ul. Sikorskiego 4	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
a.	Ogrodzenie	ul. Sikorskiego 4	pocz. XX w.	ogrodzenie		
273.	Zespół Huty „Oława”:	ul. Sikorskiego 7	ok. 1845, 1886, ok. 1930 r.	zespół		
a.	Budynek administracyjny	ul. Sikorskiego 7	ok. 1930 r.			
b.	Budynek socjalny, ob. częściowo portiernia	ul. Sikorskiego 7	ok. 1930 r., remont po 2000 r.			
c.	Hala pieców	ul. Sikorskiego 7	ok. 1845 r., 1886 r., ok. 1930 r.	przemysłowy		
d.	Hala komór osadowych	ul. Sikorskiego 7	1886 r., ok. 1930 r.	przemysłowy		
e.	Budynek generatora	ul. Sikorskiego 7	ok. 1930 r.	przemysłowy		
274.	D. budynek administracyjny tartaku i zakładu budownictwa drewnianego	ul. Sikorskiego 8	1920 r.	publiczny		
275.	Dom mieszkalny	ul. Sikorskiego 9-11	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
a.	Ogrodzenie	ul. Sikorskiego 9-11	ok. 1920 r.	ogrodzenie		
276.	Dom mieszkalny	ul. Sikorskiego 10-12-14	poł. XIX w. (?), ok. 1915 r.	budynek mieszkalny		
277.	Dom mieszkalny	ul. Sikorskiego 16	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
278.	Kamienica	ul. Spacerowa 1	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
279.	Kamienica	ul. Spacerowa 2	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
280.	Kamienica	ul. Spacerowa 3	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
281.	Spichlerz, ob. budynek mieszkalno-usługowy	Pl. Starozamkowy 1	XVIII/XIX w.	budynek mieszkalny		
282.	Dom mieszkalno-usługowy	Pl. Starozamkowy 2	poł. XIX w., modernizacja k. XIX w.	budynek mieszkalny		
283.	Dom mieszkalno-usługowy	Pl. Starozamkowy 3	poł. XIX w., modernizacja k. XIX w.	budynek mieszkalny		
284.	Kamienica	Pl. Starozamkowy 4	l. 60 XIX w., k. XIX w.	budynek mieszkalny		
285.	Dom mieszkalny	Pl. Starozamkowy 7	l. 50-60 XIX w., remont kapitalny 1970 r.	budynek mieszkalny		
286.	Kamienica	Pl. Starozamkowy 8	1868 r. (z wykorzystaniem starszych murów)	budynek mieszkalny		
287.	Kamienica	Pl. Starozamkowy 9	1871 r. (z wykorzystaniem starszych murów)	budynek mieszkalny		

288.	Kamienica	Pl. Starozamkowy 11	XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
289.	Kamienica	Pl. Starozamkowy 12	I poł. XVIII w., przekształcona poł. XIX w., 1 ćw. XX w.	budynek mieszkalny		
290.	D. Dom Rzemieślnika, potem masarnia	Pl. Starozamkowy 13	1829 r., 1 ćw. XX w.	budynek mieszkalny		
291.	Dom z zakładem szewskim, ob. dom ze sklepem	Pl. Starozamkowy 14	1829 r., przekształcony 1 ćw. XX w.	budynek mieszkalny		
292.	Dom stolarza z warsztatem, ob. dom mieszkalny	Pl. Starozamkowy 15	ok. 1829 r., przekształcony l. 60 XIX w.	budynek mieszkalny		
293.	Dom mieszkalny	Pl. Starozamkowy 16	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
294.	Dom mieszkalny	ul. Strzelna 1	l. 80 XIX w.	budynek mieszkalny		
295.	Willa	ul. Strzelna 2	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
296.	Willa	ul. Strzelna 2a	1910-1915 r.	budynek mieszkalny		
297.	Dom mieszkalny	ul. Strzelna 2b	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
298.	Masarnia, ob. magazyn	ul. Strzelna 7	k. XIX w.	przemysłowy		
299.	Dom mieszkalny	ul. Strzelna 8	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
300.	Dom mieszkalny	ul. Strzelna 10	XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
301.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Szafirowa 18	pocz. XX w.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
302.	Dom mieszkalny w zagrodzie	ul. Szafirowa 39	XIX/XX w.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
303.	Stacja trafo	ul. Szafirowa / Turkusowa / Perłowa	pocz. XX w.	transformator		
304.	Zagroda:	ul. Turkusowa 10	pocz. XX w.	zespół		
a.	Dom mieszkalny	ul. Turkusowa 10	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		
b.	Stodoła	ul. Turkusowa 10	pocz. XX w.	budynek gospodarczy		
305.	Dom mieszkalno-gospodarczy	ul. Turkusowa 12	pocz. XX w.	budynek mieszkalno-gospodarczy		
306.	Kamienica	ul. Wrocławska 2	XVI/XVII, 2 ćw. XVIII w., ok. 1800, ok. 1890 r., l. 1971-1972	budynek mieszkalny	A/1614/1604	1966-03-22
307.	Kamienica	ul. Wrocławska 4	XIX/XX w., l. 20 XX w.	budynek mieszkalny		
308.	Kamienica	ul. Wrocławska 6	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
309.	Kamienica	ul. Wrocławska 8	ok. 1600 r., przebudowa pocz. XIX w., restaurowane 1958 r., po 2000 r.	budynek mieszkalny	A/1618/1605	1966-03-22
310.	Kamienica	ul. Wrocławska 10	k. XVIII, przebudowa XIX/XX w., 1958 r.	budynek mieszkalny		
311.	Kamienica	ul. Wrocławska 14	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
312.	Kamienica	Pl. Zamkowy 2	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
313.	Kamienica	Pl. Zamkowy 3	k. XIX w.	budynek mieszkalny		

314.	Gimnazjum Miejskie, ob. Liceum Ogólnokształcące nr 1	Pl. Zamkowy 10	10 1876 r. rozbudowa i przebudowa 1933- 1934 r.	szkoła		
315.	Budynek użyteczności publicznej	Pl. Zamkowy 14	ok. 1910	publiczny		
316.	Zespół zamkowy:			zespół zamkowy		
a.	Relikty zamku piastowskiego (pod ziemią), ob. skwer	Pl. Piastów	2 poł. XIV w., XV w., ok. 1588 r.	zamek	A/4008/71	1949-03- 29
b.	Pałac Luizy, ob. Urząd Miejski	Pl. Zamkowy 15	1659-1661 r., rozbudowa i przebudowa 1691- 1734 r., odbudowa 1958-1962 r.	pałac	A/4008/71	1949-03- 29
317.	Kamienica, ob. dom dziecka	Pl. Zamkowy 17 (wspólnie z nr 16)	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
318.	Kamienica	Pl. Zamkowy 18	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
319.	Kamienica	Pl. Zamkowy 19	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
320.	Kamienica	Pl. Zamkowy 20	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
321.	Kamienica	Pl. Zamkowy 21	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
322.	Kamienica	Pl. Zamkowy 22	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
323.	Krajowa Kasa Chorych, ob. budynek usługowy	Pl. Zamkowy 23	k. XIX w.	publiczny		
324.	Kamienica	Pl. Zamkowy 24	k. XVII, przebudowa XVIII, k. XIX w.	budynek mieszkalny	A/1615/1606	1966-03- 22
325.	Kamienica	Pl. Zamkowy 25	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
326.	Kamienica	Pl. Zamkowy 26	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
327.	Zespół budynków mieszkalno- gospodarczych	ul. Zielna 1	pocz. XX w.	zespół		
328.	Zespół młyna:	ul. Zwierzyniec Duży 3-5-7a		zespół		
a.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 3	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
b.	D. spichlerz	ul. Zwierzyniec Duży 5	XIX/XX w.	budynek gospodarczy		
c.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 7a	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
329	D. walcownia cynku	ul. Zwierzyniec Duży 5	ok. 1920 r.	przemysłowy		
a.	D. magazyny	ul. Zwierzyniec Duży 5	ok. 1920 r.	magazyn		
330.	Zespół piarni, ob. fabryka papieru	ul. Zwierzyniec Duży 6	ok. 1900 r., 1952, 1962 – 1980 r.	przemysłowy		
331.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 7	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
332.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 8	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
333.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 17	1797 r.	budynek mieszkalny		
334.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 19	ok. 1880 r.	budynek mieszkalny		
335.	Szkoła, ob. przedszkole	ul. Zwierzyniec Duży 23	ok. 1880 r.	szkoła		
336.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 27	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
337.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 28	ok. 1920 r.	budynek mieszkalny		
338.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 50	pocz. XX w.	budynek mieszkalny		

339.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 59	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
340.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 61	ok. 1910 r.	budynek mieszkalny		
341.	Dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 63	XIX/XX w.	budynek mieszkalny		
342.	Hydrowęzeł „Oława”:	ul. Zwierzyniec Duży		przemysłowy		
a.	Elektrownia wodna na kanale Młynówki	ul. Zwierzyniec Duży 7a	1775, 1898 r.	przemysłowy		
b.	Przepust wodny na kanale Pracy	ul. Zwierzyniec Duży 5	1898 r.	przemysłowy		
c.	Dyżurka służby „Oława II”	ul. Zwierzyniec Duży 107	1884 r., 1915 r.	przemysłowy		
d.	Dyżurka służby „Oława III”, ob. dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 2	ok. 1917 r.	przemysłowy		
e.	Wodomistrzówka, ob. dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 2	ok. 1910 r.	inny		
f.	Wodomistrzówka, ob. dom mieszkalny	ul. Zwierzyniec Duży 105	ok. 1905 r.	inny		
g.	Wodomistrzówka	ul. Zwierzyniec Duży 107	1884 r., 1926 r.	inny		
h.	Most na kanale Młynówki, ob. kładka dla pieszych	ul. Zwierzyniec Duży	1937 r.	most		
i.	Most drogowy na kanale Młynówki	ul. Zwierzyniec Duży	ok. 1916 r.	most		
j.	Jaz na kanale Młynówki	ul. Zwierzyniec Duży 7a	XVIII w., 1898 r.	przemysłowy		
k.	Most na kanale Pracy	ul. Zwierzyniec Duży 7a	ok. 1910 r., 1932 r.	most		
l.	Jaz na kanale Pracy	ul. Zwierzyniec Duży 5	1898 r.	przemysłowy		
ł.	Jaz „Oława” na rz. Odrze	ul. Zwierzyniec Duży 107	XVIII w., 1898 r., 1915 r.	przemysłowy		
m.	Służa komorowa „Oława II”	ul. Zwierzyniec Duży 107	1884 r.	przemysłowy		
n.	Służa pociągowa „Oława III”	ul. Zwierzyniec Duży 2	1917 r.	przemysłowy		
o.	Most drogowy nad służą „Oława III”	ul. Zwierzyniec Duży	1917 r.	most		
p.	Most na kanale do służby pociągowej, tzw. Oławskim	ul. Zwierzyniec Duży	1896 r., ok. 1930 r.	most		
343.	Zespół budynków przemysłowo-magazynowych:	ul. Zwierzyniecka 1-1a-1b		zespół		
a.	Budynek gospodarczy	ul. Zwierzyniecka 1-1a	k. XIX w.	budynek gospodarczy		
b.	Budynek przemysłowy, ob. biura	ul. Zwierzyniecka 1b	XIX/XX w.	przemysłowy		
c.	magazyn	ul. Zwierzyniecka 1b	l. 20 XX w.	magazyn		
344.	Dom mieszkalny, ob. dom pogrzebowy	ul. Zwierzyniecka 5	k. XIX w.	budynek mieszkalny		
345.	Dom mieszkalny	ul. Żołnierzy Armii Krajowej 8	3 ćw. XIX w.	budynek mieszkalny		
346.	Dom mieszkalny	ul. Żołnierzy Armii Krajowej 10	3 ćw. XIX w.	budynek mieszkalny		
347.	Szkoła Wyższa dla Dziewcząt, ob. gimnazjum i licea	ul. Żołnierzy Armii Krajowej 21	1905 r., rozbudowa ok. 1910 r., dobudowa cz. zach. 1939 r.	szkoła		

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu

3.8. ZALECENIA I WNIOSKI, OBSZARY WYMAGAJĄCE REWALORYZACJI

Uwarunkowania i ograniczenia inwestycyjne wynikające z objęcia ochroną poprzez wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej dotyczą konieczności zachowania walorów i wartości kulturowych obiektów i obszarów. Na obszarze gminy zidentyfikowano 347 różnorodnych obiektów ujętych w ewidencji zabytków. Ich walory i wartości kulturowe powinny być uwzględniane i powinny podlegać zachowaniu, a wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane przy zabytkach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

W celu prowadzenia skutecznej ochrony istniejących, znaczących wartości kulturowych miasta i zapewnienia ich zachowania, konieczne jest ich uwzględnienie w strategii rozwoju i wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stref ochrony konserwatorskiej, podanie wykazu zabytków oraz zabytkowych układów zieleni, wraz ze szczegółowymi uwarunkowaniami ich ochrony.

Niezależnie od powyższych uwarunkowań wynikających z zasad ochrony konserwatorskiej, konieczne jest kształtowanie rozwoju przestrzennego na całym obszarze miasta w oparciu o istniejące uwarunkowania kulturowe, w postaci uzupełnienia i rozwinięcia zastanej struktury, w oparciu o utrwalony historycznie i czytelny do dziś charakter obszaru i z uwzględnieniem jego walorów widokowych i krajobrazowych.

Przy planowaniu rozwoju układów urbanistycznych istotne jest zachowanie ich specyfiki, wykształconej w historycznym rozwoju, podobnie jak układu komunikacyjnego, który rozwijać się powinien na zasadzie kontynuacji. Do obsługi dotychczas niezabudowanych terenów wykorzystać należy drogi gruntowe, miedzuchy po ich odpowiednim przystosowaniu do pełnienia tych funkcji.

Dla elementów zdegradowanych przewidzieć należy konieczność docelowej rewaloryzacji. W zakresie rozwoju zabudowy i infrastruktury należy ograniczyć kierunki zagospodarowania terenów i związane z tym niewłaściwe „łączenie” odrębnych historycznie układów i zespołów urbanistycznych. Wyeliminować należy ponadto możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek.

Założeniem rozwoju winno być docelowe dążenie do utrzymania i odtworzenia zabudowy mieszkaniowej w granicach historycznych nieruchomości; nowe budynki powinny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni. Nowoprojektowaną zabudowę (np. osiedla) i inne elementy zagospodarowania obcego w zastanym krajobrazie kulturowym należy lokować w wyraźnej separacji od historycznych układów przestrzennych - np. poprzez odsunięcie nowych inwestycji od historycznej tkanki założeń urbanistycznych i zabytkowych zespołów budowlanych, poprzez ustalenie wyraźnej strefy niezabudowanej z wykluczeniem przypadkowego sytuowania zabudowy. Wskazuje się na sytuowanie nowej zabudowy w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg.

W nowej zabudowie uwzględnić należy konieczność inspiracji i nawiązania do lokalnej tradycji budowlanej oraz wartościowych, historycznych przykładów architektury regionalnej. Gabaryty i wielkość zabudowy dostosować należy do historycznego, najbliższego otoczenia, stosując także analogiczne rzuty, rozplanowanie i lokalizację, kształtowanie architektury, typ i rodzaj pokrycia oraz elementy architektury typowe i charakterystyczne dla regionu (typ otworów, materiał i opracowanie elewacji); w planowaniu przestrzennym projektować rozwinięcia i uzupełnienia istniejących, utrwalonych schematów urbanistycznych.

W przypadku dachów spadzistych należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, w zabudowie mieszkaniowej kryte płaską dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym matowym lub łupkiem, nie stosować dachów o mijających się kalenicach, dachów o niesymetrycznych połaciach lub ich niesymetrycznym nachyleniu.

W odniesieniu do zabytkowych zespołów kościelnych wskazane jest utrzymanie ich historycznej funkcji; bezwzględny priorytetem jest dążenie do ich scalenia własnościowego oraz działania rewaloryzacyjne.

Ewentualne obiekty wielkokubaturowe należy maksymalnie wkomponować należy w krajobraz kulturowy, unikając agresywnych form, nieuwzględniających przyrodniczo-krajobrazowych walorów gminy. Wskazane jest wprowadzenia zakazu wznoszenia obiektów kubaturowych w technologii wielkiej płyty, oraz lokalizacji pawilonów.

Zaleca się ponadto utrzymanie i pielęgnowanie potwierdzonych źródłowo i utrwalonych nazw miejscowych.

- **Obszary wymagające rewaloryzacji**

Dla obszarów:

- Starego Miasta Oławy w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- obszarów strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - terenu na północny - zachód od centrum obejmującej część miasta z elementami dawnych układów wiejskich (Baumgarten) i zabudowy przedmieść,
 - obszaru historycznego układu urbanistycznego osady Zwierzyniec Duży,
 - obszaru historycznego układu urbanistycznego osady Zwierzyniec Mały,

konieczne jest opracowanie programu rewaloryzacji w oparciu o studium historyczno – urbanistyczne.

Dla zespołów: dawnej rzeźni municypalnej oraz hydrowężła Oława konieczne jest opracowanie programu rewaloryzacji uwzględniającej konieczność adaptacji zespołów do nowej funkcji, z poszanowaniem historycznej substancji obiektów jako wartości nadrzędnej.

4. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

4.1. OGÓLNE KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

Do najważniejszych zadań na obszarze Studium dotyczących komunikacji należy:

- 1) budowa obwodnicy w północnej części Oławy, o parametrach drogi klasy G wraz z nowym mostem na Odrze i Oławie w celu wyeliminowania ruchu tranzytowego z ulic: Chrobrego, 3-go Maja, Strzelnej, Wiejskiej,
- 2) budowa obwodnicy w zachodniej części Oławy, o parametrach drogi klasy G łączącej drogę krajową 94 z północną obwodnicą,
- 3) budowa obwodnicy w południowo-zachodniej części Oławy, o parametrach drogi klasy GP (w przypadku realizacji drogi gminnej droga klasy Z), wraz z budową wiaduktu nad torami kolejowymi linii magistralnej E-30 w celu wyeliminowania ruchu tranzytowego na drodze krajowej nr 94,
- 4) modernizacja linii kolejowej nr 132 i przystosowanie jej do wyższych prędkości,
- 5) wyznaczenie zintegrowanego węzła przesiadkowego w oparciu o istniejącą stację PKP usytuowaną przy ul. Spacerowej,
- 6) realizacja nowego przystanku kolejowego w rejonie Osiedla Sobieskiego,
- 7) lokalizacja systemu park&ride w oparciu o projektowany przystanek kolejowy,
- 8) zagospodarowanie i modernizacja infrastruktury Odrzańskiej Drogi Wodnej,
- 9) realizacja dróg klasy Z – łącznika ul. Kilińskiego i Nowy Otok,
- 10) realizacja dróg klasy L – ul. Dzierżonia, ulicy łączącej ul. Zwierzyniecką i 3 Maja, ulicy łączącej ul. Kilińskiego i Cedrową, ulicy łączącej ul. Kilińskiego i Południową, ulicy łączącej ul. Szmaragdową, Brylantową, Kwarcową i Szmaragdową,
- 11) budowa odcinka ul. Zwierzyniec Duży klasy D wraz z budową mostu nad kanałem Młyńskim i połączenia z istniejącą ul. Zwierzyniec Duży,
- 12) przebudowa skrzyżowań: ul. Chrobrego - P. Własta - 3-go Maja,
- 13) dla dróg klasy głównej ruchu przyśpieszonego oraz klasy głównej należy ograniczyć liczbę i częstotliwość zjazdów na nie, poprzez zapewnienie dróg niższych klas bezpośrednio obsługujące tereny przeznaczone pod nową zabudowę; włączenia do tych dróg winnych być dopuszczane wyłącznie poprzez skrzyżowania z drogami publicznymi odpowiednich klas zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
- 14) rozwój miejskiego systemu dróg dojazdowych klasy L i D obsługujących tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,
- 15) ze względu na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu pochodzenia komunikacyjnego na terenach chronionych akustycznie (zabudowa mieszkaniowa, szkoły, przedszkola) w sporządzanych planach miejscowych należy przewidzieć konieczność wykonania zabezpieczeń akustycznych, w tym m.in. poprzez realizację budowli dźwiękochłonnych, wałów ziemnych i pasów zieleni o charakterze izolacyjnym.

Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania terenów komunikacji należy określić w planach miejscowych uwzględniając przepisy odrębne oraz ustalenia sformułowane poniżej.

• Ustalenia studium dla terenów komunikacji

Oznaczone na rysunku studium symbolem KK oraz kolorem szaro-białym

Tereny komunikacji kolejowej i obsługi komunikacji kolejowej, w tym tereny zamknięte (linie kolejowe, stacje kolejowa, bocznice, drogi wewnętrzne, budynki gospodarcze, miejsca postojowe) wraz infrastrukturą techniczną.

Granice terenów zamkniętych oznaczone są na rysunku studium linią z kropek koloru fioletowego

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- przy lokalizacji przyszłych inwestycji w sąsiedztwie czynnych linii kolejowych należy brać pod uwagę zagrożenia związane z eksploatacją linii kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 20 m,

- powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie ustala się.

Oznaczone na rysunku studium KS oraz kolorem szarym – istniejące, paskami szarymi - projektowane

Tereny obsługi komunikacji samochodowej (dworzec autobusowy, parking, stacja paliw) wraz z zielenią oraz infrastrukturą techniczną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- nie dopuszcza się do realizacji inwestycji mogących stanowić zagrożenie dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych,
- dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących funkcji komunikacyjnej (gastronomia, handel, myjnia),
- dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 10 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

Oznaczone na rysunku studium K oraz kolorem szarym – istniejące

Tereny stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną.

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- nie dopuszcza się do realizacji inwestycji mogących stanowić zagrożenie dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych,
- dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących funkcji komunikacyjnej (myjnia, gastronomia, handel).

Ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wysokość budynku nie większa niż 8 m,
- powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.

Oznaczone na rysunku studium czarną przerywaną linią w okręgu

tereny komunikacji samochodowej - potencjalne lokalizacje węzłów komunikacyjnych

Oznaczone na rysunku studium czarnym okręgiem z kropką

tereny komunikacji samochodowej – istniejące ronda

Oznaczone na rysunku studium symbolem GP oraz kolorem białym, linia ciągła

istniejące drogi i ulice główne przyspieszone

Oznaczona na rysunku studium symbolem GP/Z oraz kolorem białym, linia przerywana

projektowana droga i ulica główna przyspieszona z dopuszczeniem zmiany kategorii na drogę zbiorczą w przypadku drogi gminnej

Oznaczone na rysunku studium symbolem G oraz kolorem białym, linia ciągła

istniejące drogi i ulice główne

Oznaczone na rysunku studium symbolem G oraz kolorem białym, linia przerywana

projektowane drogi i ulice główne

Oznaczone na rysunku studium symbolem Z oraz kolorem białym, linia ciągła

istniejące drogi i ulice zbiorcze

Oznaczone na rysunku studium symbolem Z oraz kolorem białym, linia przerywana

projektowane drogi i ulice zbiorcze

Oznaczone na rysunku studium symbolem L oraz kolorem białym, linia ciągła

istniejące drogi i ulice lokalne

Oznaczone na rysunku studium symbolem L oraz kolorem białym, linia przerywana

projektowane drogi i ulice lokalne

Oznaczone na rysunku studium kolorem białym, linia ciągła

istniejące i projektowane drogi i ulice dojazdowe oraz ważniejsze pozostałe

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy terenów komunikacji samochodowej, dróg głównych przyspieszonych, głównych, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i pozostałych:

- dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizację zieleni,
- dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.

Oznaczone na rysunku studium symbolem KW oraz kolorem ciemnoniebieskim obwódka szara

Tereny urządzeń komunikacji wodnej (jazy, śluzy, kanały) wraz z zielenią oraz infrastrukturą techniczną

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

4.2. KIERUNKI MODERNIZACJI DRÓG

Modernizacja dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych (ulic miejskich) z jednej strony podniesie standard bezpieczeństwa na obszarze miasta z drugiej natomiast poprawi dostępność komunikacyjną Oławy dla pozostałych miejscowości powiatu. Studium zakłada również budowę systemu tras rowerowych. Ruch rowerowy może odbywać się także po trasach dróg powiatowych, wojewódzkich oraz przy drodze krajowej. W każdym z tych przypadków ustala się wydzielenie osobnego pasa dla rowerzystów.

• Modernizacja drogi krajowej

Dopuszcza się modernizację, przebudowę lub rozbudowę drogi krajowej nr 94. Zakłada się docelowo uzyskanie parametrów drogi klasy GP 1/2 lub 2/2.

• Modernizacja dróg wojewódzkich

Studium ustala modernizację drogi wojewódzkiej nr 396. Zakłada się docelowo uzyskanie parametrów drogi klasy G 1/2 (w miarę możliwości terenowych oddzielenie jezdni pasami zieleni lub barierami ochronnymi).

• Modernizacja dróg powiatowych

Studium ustala modernizację drogi powiatowej nr 1570D i 1575D. Dla dróg oznaczonych symbolem Z zakłada się docelowo uzyskanie parametrów drogi klasy Z 1/2.

• Modernizacja dróg gminnych (ulic miejskich)

Na drogach gminnych (ulicach miejskich) należy docelowo zapewnić parametry klasy Z dla ulic: Szmaragdowej, Iwaskiewicza, części Modrzewiowej.

Docelowo klasę drogi L należy zapewnić dla ulic: Brylantowej, Perłowej, Rubinowej (od skrzyżowania z ul. Szmaragdowa do skrzyżowania z ul. Perłowej), Platynowej, Wiosennej, Jodłowej, Cedrowej, Daglezjowej, Leśnej, Polnej, Zielnej, Dzierżonia, Kasprowicza, cz. Brzeskiej (od ul. Kościuszki do Św. Rocha), 3 Maja, Rybackiej, cz. Żeromskiego (od ul. Sportowej do Rybackiej), Sportowej, Zwierzyniec Duży, Bażantowej, Małopolnej (do skrzyżowania z Lutosławskiego), Lutosławskiego, Paderewskiego, Broniewskiego, Osadniczej, Nowoosadniczej, cz. Serdecznej, cz. Łagodnej, Chełmońskiego (od ul. Wyspiańskiego do Osadniczej), Nowoosadniczej, Warszawskiej, Kochanowskiego, Gałczyńskiego, Mickiewicza, Rodziewiczówny. Pozostałe ulice klasy D lub niższe.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

• Tereny infrastruktury technicznej (WW, NO, EE, EG, EC)

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy terenów infrastruktury technicznej:

- dopuszcza się lokalizację dróg, placów manewrowych i parkingów,
- dopuszcza się lokalizację zieleni.

Oznaczone na rysunku studium symbolem WW oraz kolorem ciemnoszarym - istniejące:
tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

Oznaczone na rysunku studium symbolem NO oraz kolorem ciemnoszarym – istniejące:
tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

Oznaczone na rysunku studium symbolem EE oraz kolorem ciemnoszarym – istniejące, paskami ciemnoszarymi - projektowane:

tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną

Oznaczone na rysunku studium symbolem EG oraz kolorem ciemnoszarym - istniejące:
tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz

Oznaczone na rysunku studium kolorem ciemnoszarym oraz symbolem EC:
tereny urządzeń zaopatrzenia w energię cieplną

5.1. GOSPODARKA WODNO - ŚCIEKOWA

• Zaopatrzenie w wodę

Z uwagi na to, że obecne zużycie wody w mieście jest na poziomie 5303 m³/d, natomiast zdolność produkcyjna wody wynosi 7 680 m³/d zaopatrzenie Oławy w wodę jest obecnie wystarczające. W najbliższych latach nie przewiduje się rozbudowy ZUW w celu zwiększenie produkcji wody z własnych ujęć. Jednocześnie ze względu na zachodzące zmiany klimatyczne powodujące obniżenie poziomu luster wody w istniejących ujęciach wody dla miasta, zakłada się w przyszłości budowę nowego Zakładu Uzdatniania Wody w północno-zachodnich rejonach miasta Oława w obrębie Nowy Górnik.

Z uwagi na częściowe wyłączenie z użytkowania rurociągu magistralnego z Wrocławia (brak zakupu wody z ZPW Mokry Dwór) istotnym zagadnieniem jest stan sieci wodociągowej na terenie miasta (w tym miejskiego odcinka sieci magistralnej), której wymiana i modernizacja jest sukcesywnie prowadzona.

Jednocześnie zakłada się dalszą budowę i rozbudowę sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej na terenach przeznaczonych do zainwestowania. Planowana sieć wodociągowa włączona będzie w istniejący układ sieci i dostosowana do planowanego układu komunikacyjnego oraz istniejącej i planowanej zabudowy. Na rysunku Studium oznaczono ujęcia wód i tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę.

• Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków

Miasto ma możliwość współpracy z gminą wiejską Oława w zakresie oczyszczania ścieków bytowych w przewidywanej obecnie ilości łącznej ok. 1000 m³/d. Obecnie Gmina wiejska odprowadza ścieki sanitarne do miejskiej sieci kanalizacyjnej z Godzikowic, Ścinawy i Ścinawy Polskiej.

Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zapewnia Oławie oraz rzece Odrze, zaliczonej docelowo do II klasy czystości wód, spełnienie wymagań w zakresie oczyszczania ścieków uwzględniając należyłą ochronę wód i środowisk.

• Kanalizacja sanitarna

Przewiduje się modernizację najstarszych odcinków sieci i dalszy rozwój sieci kanalizacyjnej rozdzielczej w mieście: skanalizowanie części jednostki Nowy Otok i zachodniej części jednostki Zachód oraz wszystkich nowych terenów inwestycyjnych przed rozpoczęciem ich użytkowania.

Wykonana przez Spółkę koncepcja budowy sieci kanalizacyjnej na nieskanalizowanych obecnie obszarach jednostki Nowy Otok i Zachód przewiduje budowę nowego rurociągu tłocznego (kolektor zbiorczy doprowadzający ścieki bezpośrednio do oczyszczalni ścieków) wraz z lokalnymi sieciami grawitacyjnymi i 10 przepompowniami ścieków.

O wyborze terenów do inwestowania i kolejności zajmowania poszczególnych obszarów wskazanych w Studium winna decydować za każdym razem realna możliwość ich kompleksowego uzbrojenia w pełną sieć kanalizacji sanitarnej. Należy dążyć do tego, aby wszystkie ścieki bytowe powstające na terenie miasta były odprowadzane i oczyszczane w mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, bez stosowania zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się korzystanie z bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacji, pod warunkiem wpięcia obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej niezwłocznie po jej wybudowaniu. Studium przewiduje tereny dla rozbudowy oczyszczalni – nowe osadniki.

- **Kanalizacja deszczowa**

W celu ochrony wód rzeki Oławy przed zanieczyszczeniem wodami opadowymi konieczny jest przerzut wszystkich ścieków deszczowych (odprowadzanych obecnie do rzeki Oławy) do rzeki Odry. Na terenie całego miasta tereny osiedlowe i tereny inwestycji produkcyjnych winny być zabezpieczone przed możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych. Dotyczy to w szczególności terenów przemysłu i komunikacji, a także usług, w których mogą powstać ścieki lub odpady grożące zanieczyszczeniem powierzchni ziemi. Nowe odcinki kanalizacji deszczowej mogą być prowadzone w pasach drogowych i w terenach publicznych: zielonych, sportowych itp.

W celu ochrony czystości wód powierzchniowych należy wyeliminować dopływ ścieków komunalnych do kanalizacji deszczowej, a na wylotach kanałów do odbiornika zastosować urządzenia podczyszczające (np. separatory) ze względu na odprowadzanie z wodami opadowymi substancji ropopochodnych spływających z terenów zurbanizowanych.

5.2. GOSPODARKA ODPADAMI

W studium przewiduje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z opracowanym „Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Oława”, w którym określono metody poprawienia stanu gospodarowania odpadami oraz cele krótkoterminowe i długoterminowe w dochodzeniu do poprawy stanu gospodarki odpadami.

Podstawowymi długoterminowymi celami w gospodarce odpadami będzie:

- zapobieganie powstawaniu odpadów,
- ograniczenia ich ilości,
- ograniczenie ich właściwości niebezpiecznych,
- wykorzystanie właściwości materiałowych i energetycznych odpadów.
- unieszkodliwienie odpadów.

Obsługa gminy w zakresie składowania odpadów jest zapewniona przez wysypisko zlokalizowane poza granicami miasta na terenie gminy wiejskiej Oława w miejscowości Gać, w oparciu o współpracę miasta z gminami ościennymi.

5.3. ENERGETYKA

- **Zaopatrzenie w gaz**

Możliwości w zakresie zaopatrzenia użytkowników w gaz przewodowy są ograniczone wyłącznie stanem i długością sieci rozdzielczej średniego i niskiego ciśnienia.

Planowana jest budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 5,5 MPa od stacji przy ul. Opolskiej na południe w kierunku Strzelina. Na rysunku Studium oznaczono stacje gazowe wysokiego ciśnienia oraz przebieg sieci wysokiego ciśnienia.

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000, 8,4 MPa przyjęto strefę kontrolowaną o szerokości 12 m (po 6 m od osi gazociągu).

Dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, 5,5 MPa przyjęto strefę kontrolowaną o szerokości 6 m (po 3 m od osi gazociągu).

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350, 4,0 MPa przyjęto strefę kontrolowaną o szerokości 130 m (po 65 m od osi gazociągu).

Dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN 150, 4,0 MPa i DN 100, 4,0 MPa przyjęto strefę kontrolowaną o szerokości 70 m (po 35 m od osi gazociągu).

Strefa kontrolowana stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Lokalizacja obiektów, w tym zabudowy wzdłuż strefy kontrolowanej oraz sposób jej zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W pasie objętym strefami dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci. Linii o średnim i niskim ciśnieniu nie oznaczono. Mogą one być modernizowane i realizowane wzdłuż dróg i ulic oraz w terenach zainwestowania na trasach określonych w planach miejscowych. Gaz propan - butan dla celów kuchennych i grzewczych również może być dostarczany w nieograniczonym zakresie.

• **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

We wsi Ścinawa Polska na terenie Gminy Oława przewidziano budowę GPZ dla potrzeb gminy i wschodniej części miasta Oławy. Wzdłuż istniejących linii napowietrznych WN - 110 kV określono pasy technologiczne o szerokości 30 m (po 15 m z każdej strony od osi linii), w których obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu określone w przepisach odrębnych. Wzdłuż przebiegu pozostałych istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości dostosowanej do parametrów technicznych linii.

Studium przewiduje tereny dla rozbudowy GPZ przy ul. Kilińskiego. Nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie miasta.

W zakresie rozbudowy i modernizacji systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć wskazuje się:

- budowę nowych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę,
- modernizację i przebudowę istniejących stacji transformatorowych oraz linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia kolidujących z istniejącą i planowaną zabudową (skablowanie linii dla zapewnienia swobody kształtowania urbanistycznego),
- modernizację i przebudowę istniejącej sieci dystrybucji energii elektrycznej, w celu zmniejszenia strat i zapewnienia bezpieczeństwa dostaw energii.

• **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

W Studium przewiduje się pozostawienie obecnego zaopatrzenia w ciepło mieszkańców Gminy Miasto Oława opartego na centralnej ciepłowni Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej, kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej Odra oraz lokalnych kotłowniach i indywidualnych paleniskach domowych. Docelowo wszystkie rozwiązania lokalne (w tym ogrzewanie piecowe) winny być zmodernizowane w celu ograniczenia emisji siarki. Zaopatrzenie w energię ciepłą nie jest barierą rozwoju Oławy.

Istnieją rezerwy mocy i możliwość zaopatrzenia w ciepło każdego miejsca wskazanego do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście, po zrealizowaniu programu rozbudowy ciepłowni można przewidywać zaopatrzenie w ciepło także zakładów produkcyjnych.

O wyborze wariantu zaopatrzenia w ciepło: z ciepłowni miejskiej, z lokalnej kotłowni ekologicznej, indywidualne rozwiązania dla obiektów – zależy będzie zawsze od rachunku ekonomicznego po uwzględnieniu priorytetów ochrony środowiska. W celu ekonomicznego wykorzystania zainstalowanej mocy oraz obniżenia kosztów ogrzewania proponuje się:

- prowadzenie procesów termomodernizacyjnych,
- modernizację sieci ciepłowniczej,
- ograniczenie awarii i strat w przesyle,
- instalowanie wysoko sprawnych, energooszczędnych i ekologicznych urządzeń odbiorczych.

- **Pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych**

Biorąc pod uwagę troskę o środowisko naturalne oraz zobowiązania związane z ratyfikacją Protokołu z Kioto oraz obecności Polski w Unii Europejskiej, Minister Gospodarki zobowiązał dostawców energii elektrycznej do zakupu energii ze źródeł odnawialnych. Udział energii odnawialnej w całkowitej sprzedaży energii elektrycznej w Polsce zwiększany jest w każdym roku, tak aby w roku 2050 osiągnąć poziom 40% zgodnie z założeniami strategii Europejskiego Zielonego Ładu.

Rozwój energetyki odnawialnej stanowi element zrównoważonego rozwoju, natomiast potrzeba rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych wynika z konieczności ograniczenia emisji z procesów spalania paliw energetycznych, wyczerpywania się zasobów paliw kopalnych i coraz mniej korzystnych ekonomicznie warunków ich pozyskiwania.

Na terenie Gminy Miasto Oława dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW lub ich zespołów których dopuszczalną lokalizację wskazano na rysunku studium.

- **Energia słoneczna**

Mimo że w polskich warunkach klimatycznych stosowanie urządzeń wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej w układach fotowoltaicznych, hybrydowych i podobnych stanowi niewielki udział w bilansie energetycznym, ich udział i znaczenie będzie wzrastać ze względu na najmniejszą szkodliwość i konfliktowość dla środowiska, a także ze względu na stały wzrost sprawności wykorzystywanych urządzeń.

- **Energia z wiatru**

Nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie Gminy Miasto Oława.

- **Energia wodna**

Dopuszcza się budowę urządzeń hydroenergetycznych do budowy których mogą być wykorzystywane istniejące jazy i stopnie wodne na rzece Odrze.

- **Energia z odpadów**

Biogaz ze składowisk odpadów komunalnych – dopuszcza się możliwości pozyskania energii z tego źródła. Na terenie gminy funkcjonuje uruchomiona w 1999 r. miejska oczyszczalnia ścieków o projektowanej przepustowości 10250 m³/dobę, zlokalizowana przy ul. Rybackiej.

5.4. SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA

W zakresie rozwoju telefonii przewodowej należy dążyć do rozwoju sieci oraz przyłączania nowych abonentów. Bariera jest jednak koszt rozwoju sieci i central kontenerowych. Nie istnieją bariery przestrzenne dla rozwoju telekomunikacji tego typu.

W zakresie rozwoju telefonii bezprzewodowej należy dążyć do rozwoju systemu nadajników, które zaleca się lokalizować w terenach usługowych, przemysłowych lub rolniczych.

W odniesieniu do telekomunikacji ustala się:

- 1) lokalizację nowych urządzeń centralowych w zależności od potrzeb,
- 2) rozwijanie sieci telefonicznych w systemie pierścieniowym, zapewniającym możliwości dwustronnej obsługi urządzeń centralowych (należy zapewnić przestrzenne możliwości prowadzenia sieci wzdłuż dróg oraz magistralnych sieci abonenckich wewnątrz miejscowości),
- 4) dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej na istniejących elementach wysokościowych i w innych miejscach wskazanych przez operatorów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.5. OBSZARY GMINY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500KW

Na terenie Gminy Miasto Oława wyznacza się obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (produkcja prądu, ciepła) na terenach oznaczonych symbolem P zgodnie z rysunkiem studium. Wyznacza się strefy ochronne, o których mowa w art. 10. ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tożsame z ww. obszarami.

Dla wyżej wymienionych stref obowiązują:

- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych dla tych urządzeń i ich stref.

Na wyżej wymienionych obszarach dopuszcza się rozmieszczenie innych urządzeń wytwarzających (produkujących) energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych oraz pod warunkiem zachowania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

6. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH ORAZ LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

6.1. PROGRAMY ZAWIERAJĄCE ZADANIA RZĄDOWE

Organy administracji rządowej nie zgłosiły programów zawierających zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu krajowym odnoszące się do obszaru Gminy Miasto Oława.

6.2. ZADANIA PONADLOKALNE WSKAZANE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Organy administracji samorządowej nie zgłosiły programów zawierających zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych odnoszące się do obszaru Gminy Miasto Oława.

Jednocześnie w „Studium” uwzględnia się następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu krajowym, wskazane w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego:

- **w zakresie komunikacji:**
 - K1 - modernizacja linii kolejowej E 30,
 - K11 - realizacja obwodnicy Oławy na drodze krajowej,
 - K140 - przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va, (realizacja zadania do rozstrzygnięcia po przeprowadzeniu odrębnej procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na szczeblu krajowym dla całej Odrzańskiej Drogi Wodnej),
- **w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - K150 - budowa gazociągu relacji Zdieszowice-Wrocław (ZZU Wierzchowice – Kiełczów – Brzeg Skarbimierz) wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi (zadanie zrealizowane),
- **inne zadania:**
 - K141 - kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
 - K143 - kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów.
- **zadania wynikające z Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych**
 - K185 - rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.
- **zadania o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym zaplanowane przez przedsiębiorstwa energetyczne**
 - budowa gazociągu relacji Zdieszowice-Wrocław (ZZU Wierzchowice – Kiełczów – Brzeg Skarbimierz) wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi (zadanie zrealizowane),
 - modernizacja stacji gazowej wysokiego ciśnienia w Oławie przy ul. Opolskiej,
 - gazyfikacja osiedla: Osiedle Zwierzyniec Duży w Oławie,
 - modernizacja lub przebudowa stacji 110 kV,

6.3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Do zadań o charakterze inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie wskazanych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego będą należały:

- **w zakresie komunikacji:**
 - realizacja północnej obwodnicy Oławy oraz nowego mostu na rzece Odrze,
 - realizacja zachodniej obwodnicy Oławy (łącznik pomiędzy drogą krajową nr 94, a północną obwodnicą),
 - modernizacja oraz budowa dróg powiatowych,
- **w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - budowa nowego gazociągu wysokiego ciśnienia od stacji przy ul. Opolskiej na południe w kierunku Strzelina,
- **w zakresie gospodarki wodnej:**
 - systemowa modernizacja obwałowań rzeki Odry,
 - modernizacja istniejących obwałowań rzeki Oławy.

6.4. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W ramach kształtowania polityki przestrzennej miasta określa się następujące planowane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- obszary związane z komunikacją drogową (projektowane drogi kl. „Z”, „L” i „D”, projektowane drogi i trasy rowerowe i promenady),
- obszary związane z infrastrukturą społeczną (projektowane tereny: ważniejszych usług publicznych i ponadpodstawowych, sportu i rekreacji, parków i cmentarzy),
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej i gazowej,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz unieszkodliwiania odpadów.

6.5. ZADANIA WYMAGAJĄCE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI

W „Studium” w zakresie współpracy z sąsiadującą gminą wiejską, określono następujące zadania:

- **w zakresie komunikacji:**
 - obszar związany z realizacją obwodnicy Oławy na drodze krajowej,
 - obszar związany z realizacją północnej obwodnicy Oławy,
- **w zakresie gospodarki wodnej:**
 - modernizacja wałów na rzece Odrze i Oławie,
- **w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - budowa nowego gazociągu wysokiego ciśnienia od stacji przy ul. Opolskiej na południe w kierunku Strzelina,
 - budowa systemu kanalizacji – przesył ścieków do oczyszczalni miejskiej,
- **w zakresie turystyki i rekreacji:**
 - współpraca w zakresie projektowanych dróg,
 - współpraca w zakresie projektowanej krajowej trasy rowerowej Blue Velo 3 i Via Regia oraz innych lokalnych tras rowerowych i szlaków kajakowych.

7. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

7.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

1. Obszary, dla których sporządzanie planów miejscowych jest obowiązkowe reguluje art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., w szczególności są to tereny:
 - 1) wymagające opracowania na podstawie art. 53 ustawy prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 r. – brak,
 - 2) tereny przeznaczone do zalesienia - brak (wymóg został zrealizowany poprzez uchwalenie mpzp).
2. Na terenie Gminy Miasto Oława nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
3. Na terenie Gminy Miasto Oława wyznacza się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - oznaczone na rysunku studium symbolem UH.
4. Obszarami przestrzeni publicznej są:
 - 1) Rynek Miasta,
 - 2) skwer Świętego Jana Pawła II wraz z ul. pl. Zamkowy.Obszary te mają obowiązujący plan miejscowy.

7.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

1. Obszarami, dla których Gmina miasto Oława zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego są obszary, dla których zostały podjęte już uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany tych planów.
2. Pozostałe obszary, dla których należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostały zaznaczone na rysunku Studium. Są to obszary wskazane z uwagi na potrzebę zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego zarówno aspekty estetyczne, ekologiczne, jak i zdrowie ludzi.

8. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte są to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie Gminy Miasto Oława występują tereny zamknięte, będące w zarządzie PKP, do których zalicza się magistralną linię kolejową nr 132 (E-30), zelektryfikowaną, dwutorową relacji Bytom – Wrocław Główny. Tereny uznane za zamknięte, obejmują większość terenów kolejowych, na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury nr 14 z dnia 18 września 2020 r. (Dz. U. Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 2020 r., poz. 38 z późn. zm.) w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe.

Granice terenów zamkniętych oznaczone są na rysunku studium linią z kropek koloru fioletowego.

9. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM

Niniejsza „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława” została sporządzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 65 ust 2 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) procedura planistyczna sporządzania projektu Studium została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.) ponieważ projekt Studium został przekazany do opiniowania i uzgadniania przed tym terminem.

Stanowi ona całkowicie nowy dokument, przy czym utrwała i rozwija dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy Miasto Oława. Przystąpienie do sporządzenia niniejszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława nastąpiło na podstawie uchwały Nr XXIV/181/12 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 27 września 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława.

Podjęcie przez Radę Miejską w Oławie ww. uchwały spowodowane było w głównej mierze ogólnym rozwojem miasta, potrzebą przebudowy układu komunikacyjnego, koniecznością zmiany przeznaczenia części terenów, a także nowymi zamierzeniami własnymi gminy i stworzeniem prawnych warunków dla realizacji inwestycji komercyjnych.

Przy sporządzaniu Studium rozpatrzono uwarunkowania określone w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności wynikające ze stanu środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego, powiązań komunikacyjnych, poziomu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną, dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, a także uwzględniono planowane przedsięwzięcia o charakterze lokalnym, regionalnym i krajowym.

Ponadto celem opracowania Studium w granicach administracyjnych Gminy Miasto Oława, było dostosowanie dokumentu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, przez uzupełnienie o elementy wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwarunkowania przestrzenne zostały zaktualizowane m.in. o: obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału, granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia oraz granice obszarów wymagających ochrony akustycznej.

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzoną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Studium zostało uzupełnione o niezbędne analizy, prognozy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. W kierunkach zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz wskaźnikach i kierunkach dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów, uwzględniono przeprowadzony bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przeprowadzone analizy wykazały, że maksymalne w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i terenów produkcyjnych oraz w mniejszym stopniu na zabudowę usług publicznych przewyższa sumę powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy oraz zarezerwowanej w planach miejscowych, możliwe jest zatem zaplanowanie dodatkowych terenów pod ww. zabudowę.

W związku z uchwaleniem Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, uchwałą Nr XIX/482/20, Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. w studium uwzględniono przebieg głównego międzynarodowego korytarz Doliny Odry, rzeczne korytarze ekologiczne Doliny Oławy i Odry o znaczeniu ponadlokalnym oraz granice jednostek Zielonej Infrastruktury.

Ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego w studium nie zawarto zapisów dotyczących rekomendacji, wniosków oraz ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 1 pkt 4a oraz ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej audytu). W granicach Gminy Miasto Oława nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych (art. 10 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy), tereny udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla (art. 10 ust. 1 pkt 11 ww. ustawy), tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych (art. 10 ust. 1 pkt 12 ww. ustawy), obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny (art. 10 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy), obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych (art. 10 ust. 2

pkt 13 ww. ustawy), tereny wymagające rekultywacji lub remediacji (art. 10 ust. 2 pkt 14 ww. ustawy), jak również obszary zdegradowane (art. 10 ust. 2 pkt 14a ww. ustawy).

Oława leży w południowo-wschodniej części województwa dolnośląskiego, w dolinie rzeki Odry i Oławy. Wchodzi w skład aglomeracji wrocławskiej i jest silnie powiązana gospodarczo z Wrocławiem. Podstawową funkcją miasta jako ośrodka lokalnego I stopnia jest obsługa administracyjna południowo-wschodniej części Województwa Dolnośląskiego.

Miasto spełnia następujące funkcje w subregionie w/g ważności: usługową, mieszkaniową, komunikacyjną, przemysłową. Oława jest historycznie ukształtowanym ośrodkiem miejskim średniej wielkości, liczącym 33201 (2021) mieszkańców, jest siedzibą gminy i powiatu. Posiada korzystne położenie na terenie województwa w odległości 26 km od Wrocławia oraz 53,5 km od Opola. Przez miasto przebiega trasa drogi krajowej nr 94 Wrocław – Opole, droga wojewódzka nr 396 Bierutów – Oława – Strzelin. Oława posiada również dogodne połączenia kolejowe z Wrocławiem i Górnym Śląskiem (magistrala kolejowa E-30 / E-59 będąca fragmentem szlaku Berlin-Katowice-Budapeszt). Odra na obszarze miasta jest drogą wodną o znaczeniu regionalnym klasy III.

Ogólna powierzchnia gminy miejskiej wynosi ok. 2 734 ha, z tego 663 ha stanowią tereny osadnicze, 194 ha tereny komunikacyjne, 1522 tereny przestrzeni rolniczej, 143 ha lasy, 158 wody. Średnia gęstość zaludnienia to 1214 osób na 1 km².

Ważną rolę w gospodarce Oławy odgrywa przemysł. Ponad 50% z 10176 (2021 r.) osób pracujących w gospodarce narodowej zatrudnionych jest w przemyśle (w podmiotach zatrudniających powyżej 9 osób). Stosunkowo duża jest liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą – 3069 osoby w 2021r., gdzie największą grupę stanowiły osoby w sekcji handel i naprawy, budownictwo oraz w przemyśle.

W Oławie można wyróżnić trzy duże strefy: ukształtowaną mieszkaniowo-usługowo-produkcyjną wschodnią, podlegającą kształtowaniu się mieszkaniowo-usługową zachodnią oraz północną rolno-leśną, wyłączoną praktycznie z zainwestowania. Oława jest miastem o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, którą podzielić można na 8 jednostek różniących się warunkami naturalnymi, funkcją i zagospodarowaniem terenu. Są to: w centrum – Jednostka Stare Miasto oraz Jednostka Śródmieście, na północy – Jednostka Północ, na północnym wschodzie – Jednostka Zaodrże, na – południowym wschodzie - Jednostka Przemysłowa, na południu - Jednostka Południe, na południowym zachodzie – Jednostka Nowy Otok, na zachodzie – Jednostka Zachód

Na terenie Oławy występują następujące formy przyrody objęte ochroną:

- Natura 2000 Grądy Odrzańskie (PLB 020002) – obszar ten wyznaczony został rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r.;
- Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry (PLH020017);
- pomniki przyrody, które stanowa dwie grupy ponad trzystuletnich dębów szypułkowych.

W zakresie ochrony środowiska kulturowego w mieście zlokalizowane są obiekty, zespoły i założenia wpisane do rejestru zabytków. Ponadto w granicach administracyjnych występują stanowiska archeologiczne.

Zaopatrzenie miasta w wodę odbywa się przy pomocy z własnych ujęć głębinowych. Miasto posiada oddaną do użytku w 1999 r. mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków. Zaopatrzenie miasta Oławy w energię elektryczną odbywa się z Głównego Punktu Zasilania 110/20kV/R-186 zlokalizowanego w południowej części miasta, przy ul. Kilińskiego. GPZ zasilany jest trzema liniami napowietrznymi wysokiego napięcia 110kV. Zaopatrzenie miasta w gaz odbywa się z gazociągu przesyłowego gazu ziemnego wysokometanowego (E) wysokiego ciśnienia (PN 4,0 MPa) relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn o średnicy nominalnej DN 350. Zaopatrzenie w ciepło zapewnia Ciepłownia miejska, uruchomiona w październiku 1990 r., zlokalizowana jest przy ul. Wiejskiej.

Głównym celem opracowania studium jest wskazanie właściwych kierunków rozwoju miasta, w tym:

- zrównoważonego rozwoju przestrzennie - gospodarczego,
- tworzenie prawidłowych warunków dla ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i walorów krajobrazowych,
- wykorzystanie istniejącego potencjału społeczno – gospodarczego.

W Studium, stosownie do skali opracowania, wyznaczono sześć głównych rodzajów zagospodarowania terenu:

Tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami – (M)

Tereny infrastruktury społecznej oznaczone symbolami – (UP, US, ZD, ZP, ZC, ZCN)

Tereny aktywności gospodarczej oznaczone symbolem – (UC, UH, U, U/P, P)

Tereny produkcji rolnej, zieleni i wód oznaczone symbolem – (R, ZL, DL, ZN, W)

Tereny komunikacji i urządzeń obsługi komunikacji oznaczone symbolami – (KK, KS, K, GP, G, Z, L, KW)

Tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami – (WW, NO, EG, EE, EC).

Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta został zrealizowany przede wszystkim poprzez wyznaczenie nowych terenów przydatnych do zabudowy mieszkaniowej. Przewiduje się dalszy rozwój, budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (domy wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, w zabudowie szeregowej) oraz wielorodzinnego.

W studium wyznaczono obszary wskazane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej o różnym stopniu intensywności, które w większych zespołach położone są w następujących rejonach miasta:

w jednostce Zachód:

- 1) zabudowa w rejonie ul. Lipowej
- 2) zabudowa w rejonie ul. Baczyńskiego, Kochanowskiego,
- 3) zabudowa przy ul. Nowy Górnik, Krasieńskiego, Rodziewiczówny i Herberta,
- 4) zabudowa w rejonie ul. Paderewskiego, Iwaszkiewicza i Zacisznej,

w jednostce Nowy Otok:

- 5) zabudowa w rejonie ul. Kilińskiego,
- 6) zabudowa w rejonie ul. Gajowej, Leśnej, Poziomkowej, Daglezjowej, Sosnowej i Jodłowej,
- 7) zabudowa w rejonie ul. Południowej, Malowniczej, Wiosennej, Żłotej i Platynowej,
- 8) zabudowa w rejonie ul. Szmaragdowej, Brylantowej, Agatowej, Piaskowej, Kvarcowej i Topazowej,
- 9) zabudowa w rejonie ul. Perłowej i Koralewej.

Na terenie Oławy przewiduje się dalszy rozwój usług dla potrzeb mieszkańców oraz ludności zamieszkującej. W Studium zaznaczono ważniejsze istniejące obiekty usług publicznych i ponadpodstawowych, sportu i rekreacji, ogrodów działkowych, zieleni urządzonej i cmentarzy. Ze względu na skalę opracowania, na rysunku Studium wyodrębniono tylko niektóre, ważniejsze tereny przeznaczone pod nowe usługi. Rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług przewidziany jest, w miarę pojawiających się potrzeb, na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej oraz projektowanej. Należy przewidzieć, w miarę rozwoju zabudowy, lokalizację przedszkoli w jednostkach Zachód i Nowy Otok oraz szkoły podstawowej w jednostce Zachód. Wyznaczono nowe tereny usług publicznych i ponadpodstawowych w Jednostce Zachód, Jednostce Nowy Otok oraz Jednostce Południe. W studium wyznaczono duży publicznie dostępny kompleks terenu rekreacyjno – wypoczynkowego, zlokalizowany na obszarze Jednostki Śródmieście i Zachód, obejmujący tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych. Oprócz istniejących wyznaczono nowe tereny sportu i rekreacji w Jednostce Śródmieście, w Jednostce Zachód, w Jednostce Nowy Otok oraz w Jednostce Zaodrza. Na obszarze miasta proponuje się nowe tereny zieleni urządzonej w południowej części Jednostki Zaodrza, w Jednostce Zachód oraz w Jednostce Nowy Otok. Studium zakłada powiększenie obszaru cmentarza przy ul. Ofiar Katynia. Na rysunku Studium naniesiono fragmenty projektowanych krajowych tras rowerowych Blue Velo 3 oraz Via Regia zgodnie z koncepcją sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada.

Studium zakłada zwiększenie potencjału aktywności gospodarczej miasta zapewniającego nowe miejsca pracy oraz powiększającego dochody budżetu gminy. W tym celu wyznaczono nowe tereny aktywności gospodarczej. W studium zakłada się wyznaczenie dla całej Jednostki Stare Miasto oraz fragmentu Jednostki Śródmieście przy ul. 1 Maja obszaru usług centrotwórczych. Nowe tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyznaczono w Jednostce Zachód, Nowy Otok oraz Południe. Projektowane tereny usług zlokalizowano głównie w zachodniej części Jednostki Zachód, w Jednostce Zaodrza, wschodniej części Jednostki Przemysłowej, w Jednostce Południe oraz w Jednostce Nowy Otok. Nowe tereny produkcyjne zlokalizowane są głównie w centralnej części Jednostki Przemysłowej oraz południowo-wschodniej i północno-zachodniej części Jednostki Nowy Otok.

Pomimo wysokiej wartości wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej rolnictwo nie będzie odgrywać dużej roli w gospodarce miasta, jakim jest Oława. Miasto może natomiast stanowić m.in. ośrodek obsługi rolnictwa dla gmin powiatu oławskiego. Obszary istniejących lasów i terenów zadrzewionych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu. Wszystkie lasy w obszarze opracowania to lasy ochronne zaliczane do kategorii ochronności: lasy położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast. W północnej części miasta w jednostce Północ wyznaczono tereny dolesień.

W kierunkach oraz zasadach ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego, wskazano obszary wymagające ochrony oraz wskazane do objęcia ochroną:

- obszary sieci NATURA 2000, stanowiące jednocześnie obszary wysokiej ochrony wyznaczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego,
- korytarz ekologiczny Odry o znaczeniu międzynarodowym,
- korytarze ekologiczne Odry i Oławy o znaczeniu ponadlokalnym,
- pomniki przyrody,
- drzewa o charakterze pomnikowym.

W kierunkach i zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wskazano obszary wymagające ochrony oraz wskazane do objęcia ochroną:

- cmentarze, stanowiska archeologiczne, obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
- strefy:
 - „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - „B” ochrony konserwatorskiej,
 - „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - „Z” ochrony zabytkowych układów zieleni,
 - „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego,
 - „W” ochrony konserwatorskiej (ochrony relikwów archeologicznych),
 - „OW” obserwacji archeologicznej.

W kierunkach rozwoju systemów komunikacji przewiduje się m.in.:

- modernizacja linii kolejowej nr 132 i przystosowanie jej do wyższych prędkości,
- budowę obwodnicy w północnej części Oławy, o parametrach drogi klasy G, wraz z nowym mostem na Odrze, budowę obwodnicy w zachodniej części Oławy, o parametrach drogi klasy G łączącej drogę krajową 94 z północną obwodnicą, budowę obwodnicy w południowo-zachodniej części Oławy, o parametrach drogi klasy GP (w przypadku realizacji drogi gminnej droga klasy Z), wraz z budową wiaduktu nad torami kolejowymi,
- zagospodarowanie i modernizacja infrastruktury Odrzańskiej Drogi Wodnej,
- realizacja nowego przystanku kolejowego w rejonie Osiedla Sobieskiego,
- realizację dróg klasy Z – łącznika ul. Kilińskiego i Nowy Otok, realizacja dróg klasy L – ul. Dzierżonia, ulicy łączącej ul. Zwierzyniecką i 3 Maja, ulicy łączącej ul. Kilińskiego i Cedrową, ulicy łączącej ul. Kilińskiego i Południową, ulicy łączącej ul. Szmaragdową, Brylantową, Kwarcową i Szmaragdową, budowa odcinka ul. Zwierzyniec Duży klasy D wraz z budową mostu nad kanałem Młyńskim i połączenia z istniejącą ul. Zwierzyniec Duży, przebudowa skrzyżowań: ul. Chrobrego - P. Własta - 3-go Maja.

W kierunkach rozwoju systemów infrastruktury technicznej do najważniejszych zadań należy:

- realizacja nowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 5,5 MPa od stacji przy ul. Opolskiej na południe w kierunku Strzelina,
- modernizacja stacji gazowej wysokiego ciśnienia w Oławie przy ul. Opolskiej,
- modernizacja lub przebudowa stacji 110 kV.