

**UCHWAŁA NR VII /53 / 24
RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE
z dnia 26 września 2024r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie zachodniej części ul. Szmaragdowej w Oławie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2024r. poz. 609 - ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024r. poz. 1130),

**Rada Miejska w Oławie
uchwala co następuje:**

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie zachodniej części ul. Szmaragdowej w Oławie, w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE
/-/ Krzysztof Mazurek

Uzasadnienie.

Obszar wskazany do opracowania, wyznaczony na mapie stanowiącej załącznik graficzny do uchwały intencyjnej, obejmuje teren o powierzchni około 60,6 ha, położony jest w zachodniej części miasta Oława. Granice opracowania od strony zachodniej i północnej przebiegają wzdłuż granicy z Gminą Oława (wieś: Gaj Oławski, Marszowice, Zabardowice). Wschodnia granica opracowania przebiega wzdłuż ul. Szmaragdowej.

W przeważającej mierze teren jest niezainwestowany i niezabudowany, są to przede wszystkim łąki, grunty orne i nieużytki rolne, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz las i rzeka Zielona. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, koncentruje się przede wszystkim wzdłuż drogi gminnej ul. Szmaragdowa.

Przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne z następujących powodów:

- wskazany obszar jest jedynym, terenem który w tej części Oławy nie jest pokryty mpzp;
- na przestrzeni ostatnich lat obserwuje się spore zainteresowanie inwestycyjne tą częścią miasta i z roku na rok na przedmiotowym terenie występują coraz liczniejsze procesy budowlane. Następują one wyłącznie w trybie indywidualnych decyzji administracyjnych. Obecna skala tego procesu obejmuje warunki zabudowy na kilkadziesiąt budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z perspektywą do kilkuset obiektów o zmiennym charakterze zabudowy jednorodzinnej (od wolnostojącej ekstensywnej, po intensywną bliźniaczą i szeregową) oraz ponadnormatywną intensywnością, przekraczającą możliwości istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej. Kształtowanie zabudowy w oparciu o indywidualne decyzje o warunkach zabudowy nie gwarantuje ochrony ładu przestrzennego w takim stopniu jak plan zagospodarowania przestrzennego. Struktura własnościowa terenów oraz kształt działek generuje mało racjonalny układ komunikacyjny oraz dysharmonię w zabudowie. Uchwalenie planu miejscowego usprawni proces inwestycyjny, uporządkuje zabudowę pod względem funkcjonalnym i architektonicznym tworząc spójną kompozycję przestrzenną;
- racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej umożliwiające obustronną zabudowę wzdłuż ul. Szmaragdowej, która umożliwia dobre skomunikowanie z osiedlem Sobieskiego oraz drogą wojewódzką w kierunku autostrady;
- bliskość nowo powstającego przystanku pkp, który umożliwi mieszkańcom dojazd do sąsiednich miejscowości komunikacją publiczną.

Celem sporządzenia planu jest:

- stworzenie podstaw formalnych i prawnych do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w tym rejonie miasta,
- ustalenie jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, w dostosowaniu do stanu prawnego i własnościowego,
- ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne,
- uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Oława przyjętym Uchwałą Rady Miejskiej w Oławie Nr XLI/307/09 z dnia 21 grudnia 2009 r., teren w granicach opracowania mpzp, określono jako następujące obszary struktury funkcjonalnej:

- M - tereny przeznaczone do zainwestowania o głównej funkcji mieszkaniowej, z usługami i produkcją nieuciążliwą wraz z zielenią towarzyszącą, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- R-1 M - tereny przeznaczone do kompleksowego zainwestowania o głównej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i produkcji nieuciążliwej wraz z zielenią towarzyszącą, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną – rezerwy inwestycyjne.

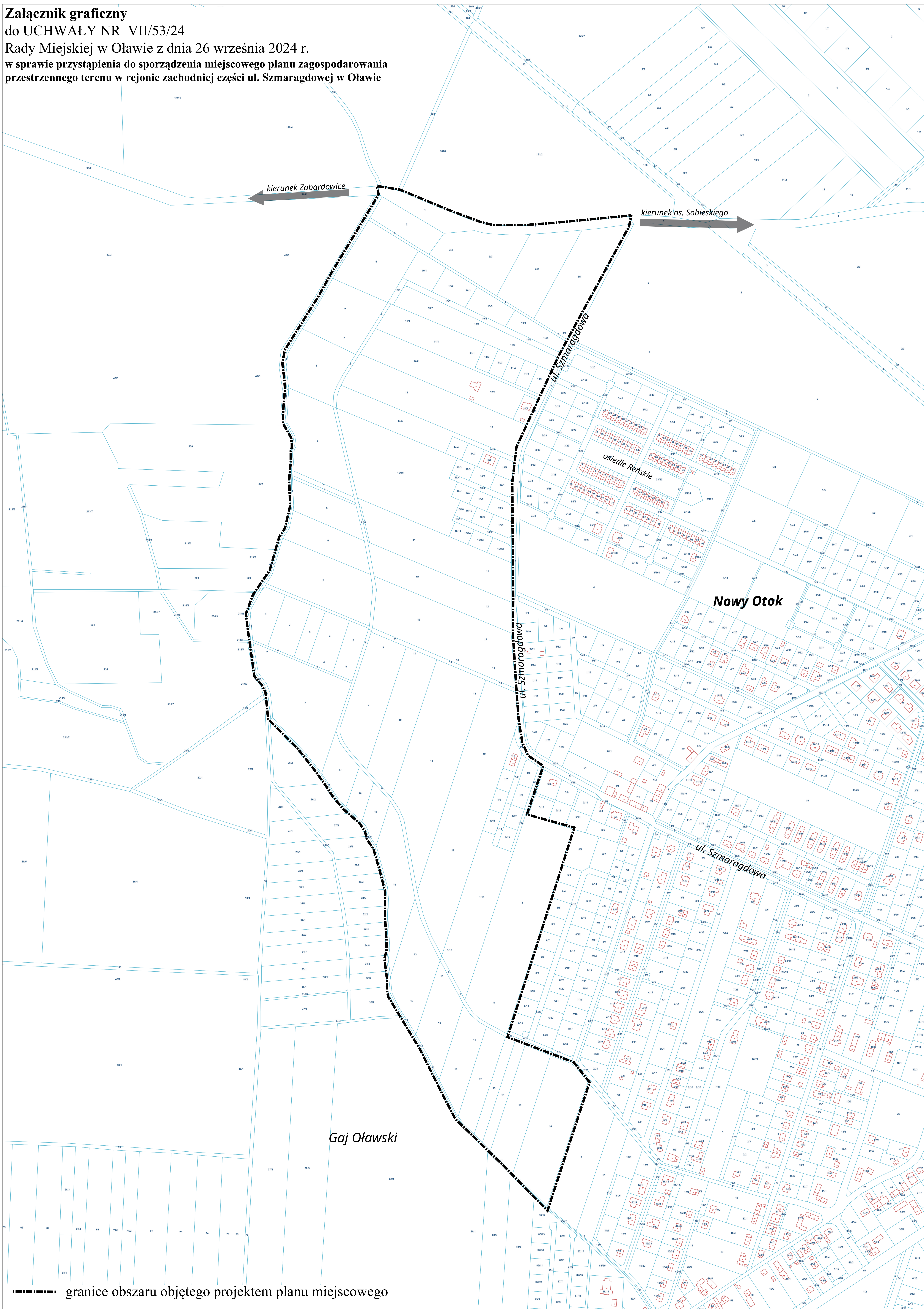
-R - tereny pozostałych gruntów rolnych.

Rozwiązania planistyczne będą zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława, a ostateczny kształt planu będzie opracowywany w oparciu o zebrane wnioski i uwagi od interesariuszy oraz organów opiniujących i uzgadniających. Procedura sporządzania planu będzie realizowana w oparciu o znowelizowane przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), która wprowadza nowe narzędzia umożliwiające szeroką partycypację społeczną i bieżący wpływ mieszkańców Oławy na przeznaczenie i zasady zagospodarowania tej części miasta.

Po dokonaniu stosownych analiz, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uwzględnieniu wynikłych potrzeb - uznaje się za zasadne i konieczne sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

BURMISTRZ
MIASTA OŁAWA
/-/ Tomasz Frischmann

Załącznik graficzny
do UCHWAŁY NR VII/53/24
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 26 września 2024 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu w rejonie zachodniej części ul. Szmaragdowej w Oławie



--- granice obszaru objętego projektem planu miejscowego