

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLV/278/21 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie

**Rada Miejska w Oławie**

**stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława przyjętego uchwałą Nr X/78/24 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 listopada 2024 r.**

**uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie, zwany dalej "planem miejscowym"**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1. Integralną część uchwały stanowi załącznik nr 1 zwany dalej "częścią graficzną planu miejscowego".**

**2. Załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:
  - a) w skali 1:1000,
  - b) sporządzona w państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 6 (EPSG 2177);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

- 1) „**bezpośrednim sąsiedztwie działek**” – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;
- 2) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu połaci głównych – 12<sup>0</sup>;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:
  - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz schodów wejściowych do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m, na maksymalnie 30% rzutu poziomego elewacji budynku na tą linię,

- b) budynków stacji transformatorowych;
- 4) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności i przedsięwzięć dopuszczone na poszczególnych terenach i w budynkach na nich zlokalizowanych;
- 5) „**teren**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 6) „**usłudze uciążliwej**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 7) „**uzupełniającym przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczeń terenu jakie mogą jedynie współwystępować z przeznaczeniami terenu ustalonymi dla poszczególnych działek budowlanych, przy założeniu że ich udział będzie stanowił maksymalnie – 30% powierzchni tych działek lub powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 8) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć możliwe do realizacji sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą na poszczególnych działkach stanowić wyłącznie uzupełnienie ustalonego dla nich przeznaczenia terenu:
- a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych wyłącznie:
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 5%,
  - dojeżdż i dojazdów, dla których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 20%;
- 9) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć:
- a) dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem wysokiego ciśnienia,
  - b) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem wysokiego napięcia,
  - c) sieci pozostałe w wykonaniu nadziemnym lub ziemnym.

## **§ 2. Zawarte w części graficznej planu miejscowego obowiązujące ustalenia planu miejscowego:**

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **U** – teren usług;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 11) cały obszar mpzp – strefa "OW" – ochrony zabytków archeologicznych;
- 12) granica strefy obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1) przeznaczenia terenów zawarte są w §2 pkt 5 ÷ 10 oraz §4 ÷ §9 uchwały;
- 2) przez dopuszczone usługi rozumie się w szczególności usługi w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w §4 ÷ §9 uchwały.**

**3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** na terenach MW uwzględnia się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego o wartościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

**4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustalenia są zgodne z §3 ÷ §9 uchwały.**

**5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na całym obszarze planu miejscowego ustala się strefę „OW” – ochrony zabytków archeologicznych, w zasięgu której ustala się:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla nowoodkrytych stanowisk przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych jak dla stanowisk rozpoznanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **6. Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny:

- a) **1KDZ** – drogi zbiorczej,
- b) **1KDD, 2KDD i 3KDD** – dróg dojazdowych,
- c) **1ZP** – zieleni urządzonej;

2) ustalenia w odniesieniu do terenów przestrzeni publicznej są zgodne z §3 oraz §6, §7 i §9 uchwały.

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obszary górnicze;
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) dla obszaru planu miejscowego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, w którym wyznacza się krajobrazy priorytetowe.

### **8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
  - a) **MW** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) **U** pod usługi – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) pod przeznaczenie terenów niewymienione w lit. a i b oraz możliwe do realizacji towarzyszące sposoby zabudowy i zagospodarowania – 1 m<sup>2</sup>;

- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
  - a) MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 30 m,
  - b) U pod usługi – 30 m,
  - c) pod przeznaczenie terenów niewymienione w lit. a i b oraz możliwe do realizacji towarzyszące sposoby zabudowy i zagospodarowania – 1 m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg, w zakresie –  $70^{\circ} \div 110^{\circ}$ .

**9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** wyznacza się strefę obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych, w jej zasięgu ustala się zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do tego terenu.

**10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się ich retencjonowanie na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zakaz realizacji sieci elektroenergetycznych wysokich napięć,
  - b) realizację sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć kablami ziemnymi,
  - c) zakaz realizacji stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
  - b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 8) obsługa telekomunikacyjna w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 9) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**12. Stawka procentowa, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent.**

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) uzupełniające przeznaczenie pod usługi, z wykluczeniem usług:
  - a) handlu hurtowego,
  - b) handlu wielkopowierzchniowego.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) place zabaw,
  - c) garaże – wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalnego z lokalami usługowymi,
  - d) wiaty,
  - e) dojścia i dojazdy,
  - f) miejsca do parkowania,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - h) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych i mieszkalnych z lokalami usługowymi:
    - 3 kondygnacje nadziemne – 11 m,
    - na terenach **4MW** i **5MW** na maksymalnie 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach wydzielen wewnątrznych – A – 4 kondygnacje nadziemne – 14 m,
  - b) pozostałej – 6 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) na terenach: **1MW**, **2MW** i **3MW** maksymalna – 0,84,
  - b) na terenach **4MW** i **5MW** maksymalna – 0,98,
  - c) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 28%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 34%;
- 6) geometria połaci dachów – dachy płaskie;
- 7) gabaryt budynku wyrażony szerokością każdej z elewacji – do 50 m;
- 8) pokrycie połaci dachów – dowolnymi materiałami;
- 9) kolorystyka połaci dachów – dowolna;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
- garaży,

- d) w odległości nie większej niż 150 m, w tym w liniach rozgraniczających dróg, liczonej w linii prostej od najbliższego punktu granicy działki na której ta zabudowa powstanie do najdalszego i w całości zawierającego się w tej odległości miejsca do parkowania,
- e) wszystkie miejsca do parkowania przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działkach sąsiednich, do której inwestor posiada prawo do dysponowania, w odległości o której mowa w lit. d.

### **3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 1000 m<sup>2</sup>.**

### **4. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:**

- 1) lokalizowanie usług wyłącznie wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych;
- 2) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych,
  - b) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
  - c) związanych z gospodarowaniem odpadami, z wyłączeniem:
    - wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
    - nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów,
  - d) handlu kruszywem budowlanym z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego,
  - e) handlu sypkimi materiałami budowlanymi z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego,
  - f) handlu opałem z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego,
  - g) myjni samochodowych,
  - h) warsztatów samochodowych,
  - i) stacji kontroli pojazdów;
- 3) w granicach powierzchni biologicznie czynnej nakaz wykonania zespołów zwartej zieleni wysokiej, na minimum – 10% powierzchni działki;
- 4) za zespół zwartej zieleni wysokiej rozumie się zespół minimum – 8 drzew, nasadzonych w maksymalnych odległościach co – 5 m (mierzonych w osiach pni):
  - a) sadzonkami o wysokości minimum – 2,5 m,
  - b) o przewidywanym wzroście minimum – 12 m,
  - c) za powierzchnię zwartej zieleni wysokiej rozumie się powierzchnię rzutu poziomego pola wielokąta wypukłego obejmującego wszystkie drzewa tego zespołu wyznaczonego w osiach drzew, na powierzchnię biologicznie czynną.

### **§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U ustala się przeznaczenie pod usługi, z wykluczeniem usług:**

- 1) handlu hurtowego;
- 2) handlu wielkopowierzchniowego.

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,

- b) garaże – wbudowane w bryłę budynku usługowego,
  - c) wiaty,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) miejsca do parkowania,
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne – 15 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 1,6,
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 6) geometria połaci dachów – dachy płaskie;
- 7) pokrycie połaci dachów – dowolnymi materiałami;
- 8) kolorystyka połaci dachów – dowolna;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
  - c) wszystkie miejsca do parkowania przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania.

### **3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod usługi – 1000 m<sup>2</sup>.**

**4. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) związanych z gospodarowaniem odpadami, z wyłączeniem:
  - a) wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
  - b) nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów;
- 4) handlu kruszywem budowlanym z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego;
- 5) handlu sypkimi materiałami budowlanymi z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego;
- 6) handlu opałem z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego;
- 7) myjni samochodowych;
- 8) warsztatów samochodowych;
- 9) stacji kontroli pojazdów.

**§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie pod drogę zbiorczą.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) miejsca do parkowania,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) zieleń towarzysząca zabudowie,
- e) ścieżki rowerowe;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

**§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się przeznaczenie pod drogi dojazdowe.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) miejsca do parkowania,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) zieleń towarzysząca zabudowie,
- e) ścieżki rowerowe;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

**§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) dojścia i dojazdy,
- c) budowle do prowadzenia ruchu: samochodowego, rowerowego i pieszego,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) zieleń towarzysząca zabudowie;

2) maksymalna wysokość budowli – 8 m.

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) place zabaw,
- b) dojścia,

- c) budowle do prowadzenia ruchu: rowerowego i pieszego,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 8 m;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

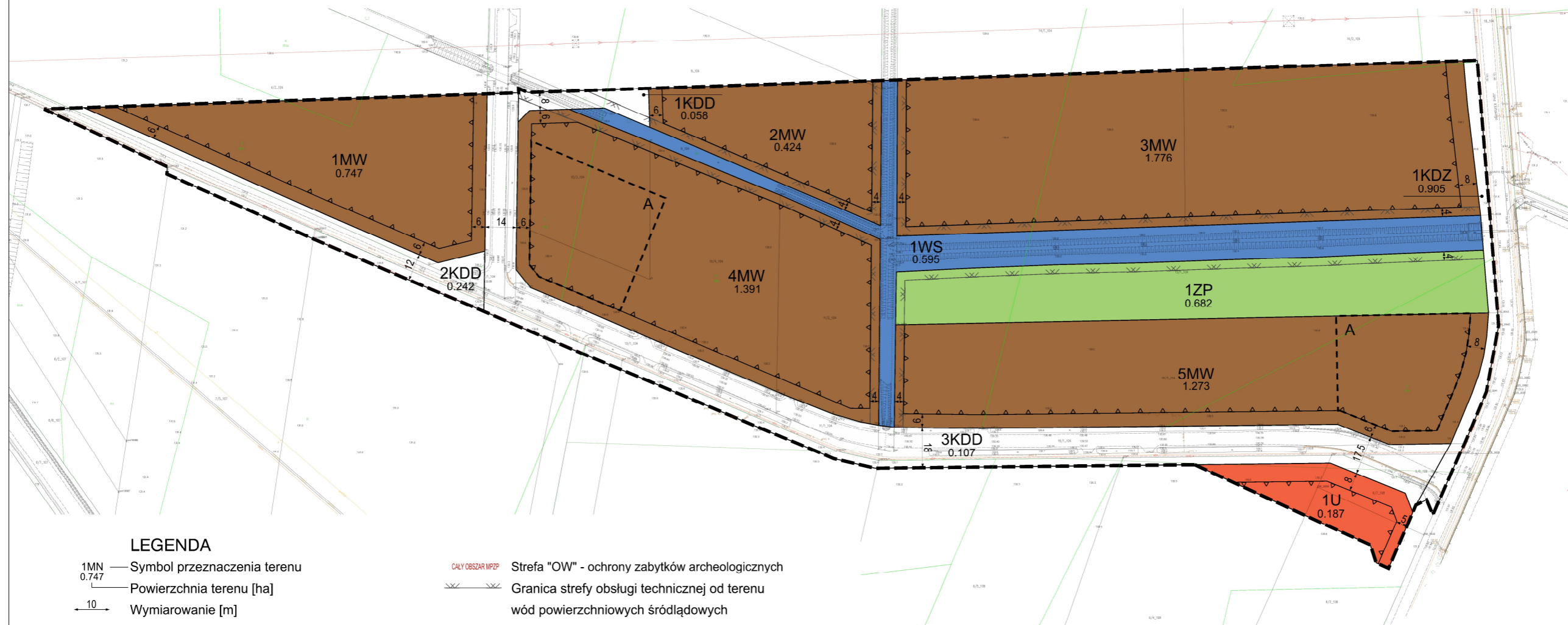
**§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Olawa.**

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



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie

państwowy układ współrzędnych geodezyjnych:  
 2000 strefa 6 (EPSG 21777)  
 pochodzenie materiałów geodezyjnych:  
 Starosta Oławski  
 ul. 3 Maja 1, 55-200 Olawa



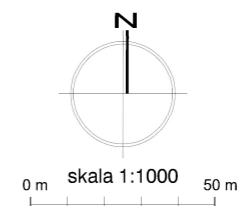
## LEGENDA

- 1MN — Symbol przeznaczenia terenu
- 0.747 — Powierzchnia terenu [ha]
- 10 — Wymiarowanie [m]

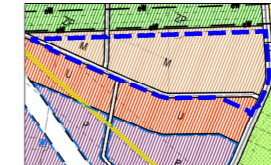
### USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- A — Granica wydzielenia wewnętrznego
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U — Teren usług
- KDZ — Teren drogi zbiorczej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP — Teren zieleni urządzonej

- CAŁY OBSZAR MPZP — Strefa "OW" - ochrony zabytków archeologicznych
- Granica strefy obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych



Wynis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olawa skala 1:10 000



- ### LEGENDA
- Granica planu miejscowego
  - M — teren zabudowy mieszkaniowej
  - U — teren usług
  - Droga zbiorcza
  - Droga lokalna
  - Droga dojazdowa lub inna

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Oławie

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie**

Rada Miejska w Oławie, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.), postanawia nie uwzględnić niżej wymienionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie.

| Lp. | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej | Treść uwagi   | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga                  | Uwagi   |
|-----|---|---|--|---|
| 1   | 2   | 3   | 4  | 5   |
| 1.  | <b>Osoba 1</b>                                      | Zmiana przeznaczenia 5MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) na US (teren sportu i rekreacji).  | Dz. nr: 15/1 (AM-104).                                     | Formalnie uwaga nie została uwzględniona. Przedmiotowy teren zostaje przeznaczony pod zieleni urządzonej (ZP), tj. pod funkcję która stanowiła oczekiwane społeczne wyartykułowane przez mieszkańców podczas dyskusji publicznej i inne uwagi. Niezależnie od powyższego na tym terenie zgodnie z istotą zieleni urządzonej możliwa będzie realizacja budowli związanych z rekreacją.   |
| 2.  | <b>Osoba 2</b>                                      | 1. Wstrzymanie uchwalania projektu planu do czasu jednoznacznego uchylecia obowiązującego planu miejscowego, przyjętego uch. Nr XVII/135/16 z dnia 31.03.2016 r. oraz zaniechanie uchwalenia projektu planu w obecnym kształcie (projekt planu jest obciążony wieloma istotnymi naruszeniami prawa i sprzecznościami z obowiązującymi decyzjami i dokumentami, nie służy interesowi publicznemu, lecz wybranym inwestorom). | Uwaga natury ogólnej – dotyczy całego obszaru opracowania. | Stanowisko interesariusza nie ma charakteru uwagi, które można przełożyć na rozwiązanie pianistyczne. Brak przepisów prawna, który dawałby gminie delegację do uchylecia planu miejscowego nie zastępując go innym planem miejscowym. Organem posiadającym takie kompetencje jest wyłącznie sąd. Niezależnie od powyższego należy dodać, że ww. plan miejscowy przeszedł pomyślnie procedurę opiniowania i uzgadniania, w tym w szerszym zakresie z KOWRem, który nie zakwestionował przyjętych rozwiązań pianistycznych.   |
|     |   | 2. Utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia działki (kanał otwarty/rów) jako urządzenia wodnego (WS, cel publiczny).  | Dz. nr: 15/1 (AM-104).                                     | W ogólnym założeniu uwaga jest bezzasadna. Rów melioracyjny został wyznaczony zgodnie z przepisami pod teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS). Ponadto w toku rozpatrywania uwag pozostała część działki – niezagospodarowana rowem melioracyjnym została przeznaczona pod zieleni urządzonej (ZP) – zgodnie z wniesionymi uwagami do projektu planu. Trudno jest znaleźć uzasadnienie do przeznaczenia całej działki pod np. WS, ze względu na brak technicznej potrzeby zabezpieczenia tak dużej nieruchomości pod już zrealizowany cel oraz fakt, że oczekiwania społeczne są inne, tj. zgodne z sposobem rozpatrzenia uwag innych interesariuszy. |
|     |   | 3. Żądanie uzupełnienia planu o zapisy gwarantujące równe   | Dz. nr: 6/6 (AM-1014) –                                    | Wniesiony postulat interesariusza wykracza poza istotę MPZP. Akt prawa miejscowego stanowi  |

|  |  |   |   |   |
|--|--|---|---|---|
|  |  | <p>traktowanie właścicieli nieruchomości przeznaczonych w MPZP pod zabudowę mieszkaniową – wielorodzinną pod względem dostępu do infrastruktury (uch. Nr XLIV/290/14 z dnia 30.01.2014 r.).</p> <p>- Od 2014 r. moja działka nr 6/6 (AM-104) objęta jest planem miejscowym przewidującym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednak Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Oławie oraz Burmistrz konsekwentnie odmawiają wydania warunków przyłączenia do sieci wod.- kan.</p> <p>- Jednocześnie ZWiK uzbroidł działkę 15/1 (AM-104) – mimo że w obowiązującym planie nie przewidziano tam zabudowy mieszkaniowej, a jedynie rów jako cel publiczny. To jest rażąco nierówne traktowanie mieszkańców.</p> | <p>zlokalizowana poza obszarem MPZP i 15/1 (AM-104)</p>           | <p>wyłącznie ramy prawne dopuszczonych w nim do realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Nie posiada właściwości harmonogramu prac w wymiarze czasowym i rzeczowym.</p>   |
|  |  | <p>4. Rozpoczęcie nowej procedury planistycznej, w zgodzie z obowiązującym prawem, zasadami ładu przestrzennego, ochrony środowiska i interesu publicznego. Projekt planu w obecnym kształcie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- narusza obowiązujące decyzje administracyjne (wodnoprawne, budowlane, uzgodnienia ZWiK i Starosty),</li> <li>- ignoruje cel publiczny wynikający z darowizny KOWR (kanał otwarty/rów),</li> <li>- wprowadza rozwiązania grożące podtopieniami osiedla,</li> <li>- faworyzuje wybrane tereny inwestycyjne kosztem mieszkańców osiedla Nowy Otok.</li> </ul>  | <p>Uwaga natury ogólnej – dotyczy całego obszaru opracowania.</p> | <p>Brak formalnych przesłanek. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami prawa. Nie było etapu jej realizacji, w konsekwencji którego konieczne by było ponowienie czynności w zakresie w jakim wnioskuję interesariuszka.</p> |

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Oławie  
z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie**  
**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Oławie ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Oławie

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miejskiej w Oławie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie, przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLV/278/21 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 grudnia 2021 r. Celem jego sporządzenia jest stworzenie kontekstu prawnego dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynków mieszkalnych – wielorodzinnych z lokalami usługowymi i infrastrukturą towarzyszącą. Jest to podyktowane kontekstem przestrzennym oraz znacznym i niezaspokojonym popytem na lokale mieszkalne. Nowe inwestycje stanowią będąc naturalne dopełnienie od strony wschodniej obszaru zawartego pomiędzy: DW 396, linią kolejową relacji Wrocław-Opole, ul. Jana Kilińskiego i południową granicą miasta.

Ustalenia planu miejscowego realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 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 z późn. zm.), uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz zapisami studium. Projekt planu miejscowego przewiduje przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (jako uzupełniające przeznaczenie – usługi), a także zabudowę usługową, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni urządzonej oraz dróg.

Na analizowanym obszarze obowiązują 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodnim rejonie ul. Kilińskiego w Oławie, przyjęty uchwałą Nr XLIV/290/14 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 stycznia 2014 r.;

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodnim rejonie ul. Kilińskiego w Oławie, przyjęty uchwałą Nr XVII/135/16 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 marca 2016 r.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar planu miejscowego nie cechuje się szczególnymi walorami architektonicznymi (brak zabudowy) oraz krajobrazowymi. Składają się na niego tereny otwarte użytków rolnych. Wyróżnikami wśród płaskiego krajobrazu pól uprawnych są występujące w niewielkiej ilości wieloletnie drzewa o dużych rozmiarach oraz drzewa należące do zieleni buforowej przy rowach melioracyjnych o niskiej formie wielopiennej. Elementem negatywnie oddziałującym na krajobraz opracowania są linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia biegnące wzdłuż północnej granicy planu miejscowego poza jego obszarem.

Dla przedmiotowego obszaru nie sporządzono dotąd audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz wnioski i rekomendacje wynikające z jego rozstrzygnięć, w związku z czym w przedmiotowym planie nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie. Nie mniej jednak projekt Audytu krajobrazowego w wersji skierowanej do konsultacji społecznych dla miasta Oława nie wyznacza krajobrazów priorytetowych.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu – plan miejscowy wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych (odwołując się do przepisów odrębnych). Ponadto:

- 1) dopuszcza retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;

- 2) nakazuje zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia kablami ziemnymi;

3) zakazuje realizacji sieci elektroenergetycznych wysokich napięć oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym;

4) nakazuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

5) nakazuje uwzględnienie wymogów wynikających z uchwały w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

6) ustala utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

7) nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanych na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków;

8) wyznacza strefę obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych, w jej zasięgu ustala zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do tego terenu;

9) przewiduje teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz zieleni urządzonej;

10) w zakresie działalności usługowej zakazuje lokalizowania usług:

- handlu hurtowego,
- handlu wielkopowierzchniowego,
- uciążliwych,
- kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
- związanych z gospodarowaniem odpadami, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę oraz nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów,
- handlu kruszywem budowlanym z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego,
- handlu sypkimi materiałami budowlanymi z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego,
- handlu opałem z magazynowaniem lub składowaniem w granicach planu miejscowego,
- myjni samochodowych,
- warsztatów samochodowych,
- stacji kontroli pojazdów.

W granicach obszaru opracowania nie wyróżnia się żadnych form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Nie występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- tereny i obszary górnicze.

Powyższe informacje zawarto w części tekstowej planu miejscowego.

Nie zostały również udokumentowane złoża kopalin.

Plan miejscowy ustala minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 34% oraz dla terenów zabudowy usługowej – 25%. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest jego elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Dodatkowo dla terenów MW nakazuje w granicach powierzchni biologicznie czynnej wykonanie zespołów zwartej zieleni wysokiej, na minimum – 10% powierzchni działki.

W granicach planu miejscowego występują grunty rolne, które przeznacza się pod zabudowę. O ich przeznaczeniu na cele inne niż rolnicze zdecydował już obowiązujący plan miejscowy oraz Studium. Ponadto

grunty położone w granicach administracyjnych miasta nie są zaliczane do gruntów chronionych. Grunty leśne nie występują.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan miejscowy wyznacza strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych oraz przewiduje dla niej ustalenia mające na celu ochronę potencjalnie zawierających się w jej zasięgu elementów.

- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, miejscowy plan wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, o których mowa w punkcie dotyczącym wymagań ochrony środowiska niniejszego uzasadnienia. Ponadto na terenach MW uwzględnia dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego o wartościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan miejscowy nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach dróg publicznych, w strefie zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, a na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości jak w ww. przepisach odrębnych. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – zaprojektowane rozwiązania planu miejscowego pozwolą na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych miasta oraz rozwój funkcji usługowych, w szczególności o charakterze lokalnym. Projektowane tereny posiadają dostęp do dróg publicznych oraz znajdują się w zasięgu oddziaływania istniejącej infrastruktury technicznej.

- Prawo własności – ustalenia planu miejscowego umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie jego obszaru wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jak również parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu miejscowego nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wprowadzenie terenów usług. Usługi jako przeznaczenie uzupełniające z maksymalnym 30%-owym udziałem w powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych dopuszczone zostały również na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach usług mogą być realizowane usługi publiczne.

- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Ustala obsługę telekomunikacyjną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan miejscowy zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie (m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej) o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz umożliwienie składania wniosków, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego został udostępniony do wglądu m.in. w BIP. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego mogły być składane za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, a uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym.

- Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XLV/278/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie Rada Miejska w Oławie podjęła dnia 30 grudnia 2021 r.

Następnie, według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Oława kolejno:

1. Ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

2. Zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

3. Wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko.

4. Rozpatrzył złożone wnioski.

5. Sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

6. Sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

7. Uzyskał pozytywną opinię projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (MKUA) oraz wprowadził stosowne zmiany z niej wynikające.

8. Uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Stosownie do stanowiska Powiatowego Zarządu Drogowego wyłączył z opracowania planu miejscowego działki nr 6/9 i 6/13 AM-108 obr. Oława z uwagi na ich przejęcie na potrzeby planowanej inwestycji drogowej pn.: „Budowa drogi dla pieszych i rowerów od ul. Gajowej do granicy miasta Oławy przy drodze powiatowej 1574D położonej na działce nr 7 AM-108 obr. Oława”.

9. Wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag.

10. Rozpatrzył złożone uwagi do projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wprowadził stosowne zmiany do projektu planu miejscowego z nich wynikające. Wprowadzone zmiany nie wymagały ponowienia procedury planistycznej – dotyczą działek będących własnością miasta i nie pogarszają warunków działek sąsiednich.

11. Przedłożył projekt planu miejscowego wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag, Radzie Miejskiej w Oławie.

· Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych, odsyłając do przepisów odrębnych. Ponadto dopuszcza retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu miejscowego umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie znacznej części terenu na cele mieszkaniowe. Jednocześnie, wprowadzając teren usług, utrwalając i rozbudowując układ komunikacyjny oraz ustalając teren zieleni urządzonej, opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego. Usługi jako przeznaczenie uzupełniające z maksymalnym 30%-owym udziałem w powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych dopuszczone zostały również na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach usług mogą być realizowane usługi publiczne.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona dla niniejszego

projektu planu), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie na rozwój funkcji mieszkalnej) wskazują na słuszność przyjętych rozwiązań.

Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała i kontynuowała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Komunikacja miejska jest zarządzana przez Oławskie Przewozy Gminno-Powiatowe, a najbliższy przystanek autobusowy znajduje się przy zbiegu ulic Nowy Otok i Platynowej, ok. 1,3 km od granic planu miejscowego. Najbliższa stacja kolejowa leży w odległości ok. 700 m w linii prostej od granic planu przy ul. Spacerowej.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy nie wprowadza szczególnych rozwiązań przestrzennych, jednak nie wyklucza możliwości ich realizacji zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oława oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Oława, przyjętej uchwałą Nr XVII/134/16 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 marca 2016 r. W opracowaniu tym stwierdzono, że plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ocenia się jako aktualne, a takie obowiązują na przedmiotowym obszarze (jeden przyjęty uchwałą Nr XLIV/290/14 z dnia 30 stycznia 2014 r. oraz drugi przyjęty uchwałą Nr XVII/135/16 z dnia 31 marca 2016 r.). Wskazuje ono jednak na możliwość dokonywania zmian obowiązujących planów miejscowych – w niezbędnym zakresie, wynikającym z aktualnych potrzeb.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Oława, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, wyszukiwarka. Na stronie internetowej można używać standardowych skrótów klawiaturowych przeglądarki. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan miejscowy, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Oława. Wśród dochodów miasta będących skutkiem uchwalenia planu miejscowego wymienić należy przede wszystkim podatek od nieruchomości – budynków i gruntów. Do czasu skonsumowania poszczególnych ustalonych w planie funkcji (dot. niezabudowanych dotąd terenów), obowiązują podatki zgodne z klasyfikacją użytkową gruntów (tj. rolnej), które stopniowo – w miarę powstawania nowej zabudowy – zastępowane będą podatkami od nieruchomości. Nie przewiduje się kosztów związanych z obniżeniem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu miejscowego. Plan przewiduje nową drogę publiczną klasy dojazdowej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Oławie niniejszej uchwały jest uzasadnione.