

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE
z dnia 2026 r.

W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Opolskiej i Polnej w Oławie, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Oławie Nr XXXVII/282/09 z dnia 27 sierpnia 2009 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23.09.2023r., 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. 2023 poz. 1688 ze zm.) oraz z Uchwałą Nr V/33/19 z dnia 31 stycznia 2019 r. Rady Miejskiej w Oławie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Opolskiej i Polnej w Oławie, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Oławie Nr XXXVII/282/09 z dnia 27 sierpnia 2009 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Oławie Nr X/78/24 z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława, Rada Miejska w Oławie uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Opolskiej i Polnej w Oławie, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Oławie Nr XXXVII/282/09 z dnia 27 sierpnia 2009 r. zwaną dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego ze względu na brak występowania takich terenów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 3.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przez żadną ścianę budynku przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii; elementy elewacji budynku tj. okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, rampy, podjazdy dla niepełnosprawnych lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć tą linię o nie

- więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) **teren** - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
 - 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia do 25% powierzchni terenu inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 15°.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru

§ 5.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się realizację zieleni, urządzeń technicznych, dojazdów, parkingów, garaży wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej oraz infrastruktury technicznej, zapewniających możliwość funkcjonowania na danym terenie obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska, a ich uciążliwości nie mogą przekraczać granic działek, na której są prowadzone;
- 2) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych tożsamą z granicą obszaru objętego planem;
- 2) w strefie o której mowa w pkt 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy ustala się:

- 1) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;

- 2) dla gazociągu wysokiego ciśnienia (PN 4.0 MPa) o średnicy nominalnej DN 150 relacji odg. Oława Opolska, zlokalizowanego poza granicami planu, obowiązuje strefa kontrolowana, oznaczona na rysunku planu, dla której wprowadza się ograniczenia w lokalizacji obiektów i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla gazociągu średniego i niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1 m, w której zgodnie z przepisami odrębnymi występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu.

§ 9.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu;
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
 - 3) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia: odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,
 - c) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia: dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci co, lub indywidualne źródła ciepła,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie źródłami energii odnawialnej;
 - 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:
 - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone przepisach odrębnych i gminnych.
2. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenów UC/U, UP odbywać się będzie poprzez drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD;
 - 2) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) dla terenu UC/U ustala się, że minimalna liczba miejsc postojowych wynosi 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenu UP ustala się, że minimalna liczba miejsc postojowych wynosi 1 stanowisko na każde rozpoczęte 45 m² powierzchni użytkowej usług,

- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych,
- d) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a) i lit. b) zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w lit c).

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1. Nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
- 2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
- 3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:
 - 1) na terenach UC/C i UP:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 4000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 50 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 120°;
 - 2) dla terenów niewymienionych w pkt 3 obowiązuje:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 1 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

§ 11.

Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.

- 1. Wyznacza się teren i inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - 1) droga oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;
 - 2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia.
- 2. Wyznacza się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren UP.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC/U ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) tereny usług.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne;
 - 3) dachy - płaskie.
- 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla działki budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy - od 0,01 do 2,0;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2.
- 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z drogi KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny usług publicznych – sądownictwo i administracja, bezpieczeństwo publiczne, kultura i sztuka, nauka, edukacja;
 - 2) uzupełniające:
 - a) tereny usług handlu,
 - b) tereny usług gastronomii.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 20 m i maksymalnie zawierać cztery kondygnacje nadziemne;
 - 3) dachy - płaskie.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla działki budowlanej obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy - od 0,01 do 2,5;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z drogi KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie: tereny drogi dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: tereny drogi wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16.

Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 30 %.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

§ 18.

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