



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 18 stycznia 2022 r.

Poz. 267

### UCHWAŁA NR XLV/280/21 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 30 grudnia 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicach: Oleśnickiej, Nadbrzeżnej, Bocznej w Oławie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XVIII/113/19 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicach: Oleśnickiej, Nadbrzeżnej, Bocznej w Oławie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława, Rada Miejska w Oławie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmujący teren położony przy ulicach: Oleśnickiej, Nadbrzeżnej, Bocznej w Oławie, zawarty w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

**§ 3. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 2) plan - ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 3) powierzchnia zabudowy - powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu - jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 7) usługi nieuciążliwe - usługi, obejmujące działalność, która nie jest zaliczana, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
- 6) obiekty ujęte w wykazie zabytków;
- 7) stanowisko archeologiczne ujęte w wykazie zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5. 1.** W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, iż ochrony i rewaloryzacji wymagają obiekty ujęte w wykazie zabytków.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają inne przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

**§ 6.** W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) wszelkie prace i uciążliwości związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową nie mogą przekraczać granic działek, na których są zlokalizowane oraz negatywnie oddziaływać na sąsiadujące tereny mieszkalne;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, zabudowy mieszkaniowo-usługowej - MN/U i usługowej - U, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 4) place manewrowe, stanowiska postojowe dla pojazdów i dojazdy winny mieć powierzchnię utwardzoną ze spadkiem umożliwiającym spływ wody i odprowadzenie jej w sposób kontrolowany, zapobiegający przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu;
- 5) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla całego terenu objętego planem nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych i gleby nieoczyszczonych ścieków oraz substancji powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) obszar objęty opracowaniem obejmuje teren intensywnego osadnictwa pradziejowego średniowiecznego i nowożytnego - zasięg dawnego przedmieścia: część obszarowego stanowiska nr 1/4/83-31 AZP, figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) dla obszaru objętego opracowaniem planu, z uwagi na jego lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego układu urbanistycznego miasta Oława:
  - a) nowa zabudowa winna być opracowana według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej oraz starannie wpisana w krajobraz kulturowy,
  - b) skala nowoprojektowanej zabudowy winna być dostosowana do skali zabudowy istniejącej na obszarze objętym opracowaniem planistycznym,
  - c) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu stosować formy historyczne, właściwe dla danego obiektu, dla pokrycia obowiązuje płaska dachówka w kolorze ceglasmatowym,
  - d) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową istniejących obiektów historycznych wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; po rozbudowie/przebudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
  - e) stosować jasne, stonowane, pastelowe kolory na elewacjach;
- 3) dla obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują następujące wymogi:
  - a) należy zachować historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
  - b) należy zachować oryginalne opracowanie i materiał wykończeniowy elewacji wraz z wystrojem architektonicznym, kolorystyką elewacji tynkowanych obiektów odtworzeniowych lub w nawiązaniu do stosowanej w przeszłości,
  - c) należy utrzymać, historyczny detal architektoniczny,
  - d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektów,
  - e) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną formę stolarki okien i drzwi,
  - f) należy zachować historyczny układ wnętrza,
  - g) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
  - h) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, planowane w obiektach ujętych w ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) na obszarze w granicach objętych planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
- 5) zasięg stanowiska, o którym mowa w pkt 1 i strefy, o której mowa w pkt 4, uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
- 6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie stanowiska, o którym mowa w pkt 1 i strefy, o której mowa w pkt 4, podlegają ustaleniu, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ponadto istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 7) dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleni urządzoną oraz urządzenia i sieci dystrybucyjne infrastruktury technicznej;
- 3) zastosowanie rozwiązań zmierzających do ograniczenia lub wyeliminowania przejazdu samochodów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.

§ 9. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się, że na terenie objętym planem miejscowym ustala się zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu, w tym sieci lub obiektów infrastruktury technicznej o nieznacznym oddziaływaniu i całkowitej wysokości do 5 m od poziomu gruntu, z wyjątkiem przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia, na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m;
- 4) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) rozbudowę sieci wodociągowej na teren objęty planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej;
- 6) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej podłączonej do miejskiej oczyszczalni ścieków,
  - b) obowiązuje zakaz indywidualnych oczyszczalni ścieków i rozsączkowania ścieków oczyszczonych na własnym terenie;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służącym zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego; w takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się rozmieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczenia gazu do odbiorców;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jedynie w wykonaniu podziemnym;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej lub niekonwencjonalnych źródeł ciepła do celów grzewczych;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
  - a) unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych winno odbywać się przez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz do punktu odbioru odpadu,

- b) unieszkodliwienie odpadów pochodzących z zakładów usługowych winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami i gromadzenie tych odpadów winno odbywać się wyłącznie na terenie tych zakładów, w przystosowanych do tego celu specjalnych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz do punktu odbioru odpadu;
- 12) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej jedynie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 13) ustala się zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
  - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) w granicach opracowania planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego  $Q_{1\%}$  i  $Q_{10\%}$ ;
- 2) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze;
- 3) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 12.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż:
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
    - 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
  - b) szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż:
    - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
    - 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 10%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN1 do MN2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) usługi wbudowane w parterach,
- b) dojazdy,
- c) zieleni,
- d) urządzenia i sieci dystrybucji infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0 do 1,5,
- b) wysokość budynków nie może przekraczać 8 m, a obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych nie może przekraczać 5 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch,
- d) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działek budowlanych,
- e) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działek budowlanych,
- f) stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 35°- 45°, pokrycie z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w jednolitym ceglastym matowym kolorze, z zastrzeżeniem lit. g, h,
- g) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu stosować formy historyczne, właściwe dla danego obiektu, dla pokrycia obowiązuje płaska dachówka w kolorze ceglastym matowym, a także zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2 lit. d,

h) istniejące budynki niehistoryczne mogą być modernizowane, rozbudowywane i przebudowywane zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2 lit. a, b, z zastrzeżeniem lit. g, zaleca się pozostawienie formy i pokrycia dachu jak istniejące,

i) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,

j) na elewacjach wymóg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2, lit. e,

k) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach;

a) 6 m od linii rozgraniczających z terenem drogi KDL2, jak na rysunku planu,

b) 5 m od linii rozgraniczających z terenem drogi KDW1,

c) 4 m od linii rozgraniczających z granicą opracowania terenu od strony wschodniej, wyznaczającej teren drogi wojewódzkiej nr 396, a także od linii rozgraniczających z terenem drogi KDL1 i z granicą opracowania terenu od strony zachodniej jak na rysunku planu.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/U1 do MN/U6 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dla terenu MN/U2,
- b) dojazdy,
- c) zieleń,
- d) urządzenia i sieci dystrybucji infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0 do 1,5,
- b) wysokość budynków nie może przekraczać 8 m, a obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych nie może przekraczać 5 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch,
- d) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działek budowlanych,
- e) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działek budowlanych,
- f) stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 35°- 45°, pokrycie z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w jednolitym ceglastym matowym kolorze, z zastrzeżeniem lit. g, h,
- g) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu stosować formy historyczne, właściwe dla danego obiektu, dla pokrycia obowiązuje płaska dachówka w kolorze ceglastym matowym, a także zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2 lit. d,
- h) istniejące budynki niehistoryczne mogą być modernizowane, rozbudowywane i przebudowywane zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2 lit. a, b, z zastrzeżeniem lit. g, zaleca się pozostawienie formy i pokrycia dachu jak istniejące,

i) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,

j) na elewacjach wymóg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2, lit. e,

k) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach:

- a) 6 m, dla terenów MN/U3, MN/U4 i MN/U6 od linii rozgraniczających z terenem drogi, KDL2, KDD1, jak na rysunku planu,
- b) 5 m dla terenu MN/U6, od linii rozgraniczającej z terenem drogi KDW1, jak na rysunku planu,
- c) 4 m, dla terenów MN/U1 i MN/U2, od linii rozgraniczającej z terenem dróg KDL1, KDW2, dla terenów MN/U2 i MN/U4 od linii rozgraniczających z granicą opracowania terenu od strony wschodniej, wyznaczającej teren drogi wojewódzkiej nr 396 i dla terenu MN/U5 od linii rozgraniczających z granicą opracowania terenu od strony zachodniej, jak na rysunku planu,
- d) dla terenu MN/U2 wzdłuż linii rozgraniczających z terenem drogi KDL1, po elewacji istniejących budynków;

3) w zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

- a) obowiązuje nakaz całkowitego ogrodzenia terenu działek zgodnie z ich granicami,
- b) zakaz budowy konstrukcji pod reklamy.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:

- a) dojazdy,
- b) zieleń,
- c) urządzenia i sieci dystrybucji infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0 do 1,0,
  - b) wysokość budynków nie może przekraczać 8 m, a obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych nie może przekraczać 5 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch,
  - d) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działek budowlanych,
  - e) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działek budowlanych,
  - f) stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 35° - 45°, pokrycie z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w jednolitym ceglastym matowym kolorze, z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) istniejące budynki niehistoryczne mogą być modernizowane, rozbudowywane i przebudowywane zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2 lit. a, b, z zastrzeżeniem lit. g, zaleca się pozostawienie formy i pokrycia dachu jak istniejące,
  - h) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - i) na elewacjach wymóg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2, lit. e,
  - j) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających z granicą opracowania terenu od strony wschodniej, wyznaczającej teren drogi wojewódzkiej nr 396, jak na rysunku planu.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy usługowej,
- 2) uzupełniające:
  - a) drobna produkcja,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) obiekty magazynowe, pomocnicze, biurowe oraz gospodarcze - stanowiące zaplecze socjalne,
  - d) zieleń towarzysząca,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) parkingi,
  - g) urządzenia i sieci dystrybucji infrastruktury technicznej.



2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,8 do 1,2,
- b) wysokość budynków nie może przekraczać 8 m, a obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych nie może przekraczać 5 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch,
- d) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działek budowlanych,
- e) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działek budowlanych,
- f) stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 35°- 45°, pokrycie z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w jednolitym ceglastym matowym kolorze, z zastrzeżeniem lit. g,
- g) istniejące budynki niehistoryczne mogą być modernizowane, rozbudowywane i przebudowywane zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2 lit. a, b, z zastrzeżeniem lit. f, zaleca się pozostawienie formy i pokrycia dachu jak istniejące,
- h) na elewacjach wymóg zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2, lit. e,
- i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie, 0,5 stanowisko na 1 miejsce pracy lub 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) obowiązujące linie zabudowy w odległościach:

- a) 6 m od linii rozgraniczających z terenem drogi KDL1, jak na rysunku planu,
- b) 4 m, od linii rozgraniczających z granicą opracowania terenu od strony wschodniej, wyznaczającej teren drogi wojewódzkiej nr 396 i od linii rozgraniczających z terenem drogi wewnętrznej KDW2, jak na rysunku planu jak na rysunku planu;

3) w zakresie sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

- a) obowiązuje nakaz całkowitego ogrodzenia terenu działek zgodnie z ich granicami,
- b) zakaz budowy konstrukcji pod reklamy.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy L - lokalne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania od 5 m do 17 m, jak na rysunku planu;
- 2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach linii rozgraniczających dopuszcza się parkingi, miejsca postojowe, zieleń urządzoną.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy D - dojazdowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach linii rozgraniczających dopuszcza się parkingi, miejsca postojowe, zieleń urządzoną.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW1 do KDW2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 6 m dla drogi KDW1, jak na rysunku planu,

b) 5 m dla drogi KDW2, jak na rysunku planu;

2) w granicach linii rozgraniczających dopuszcza się parkingi, miejsca postojowe, zieleń urządzoną.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

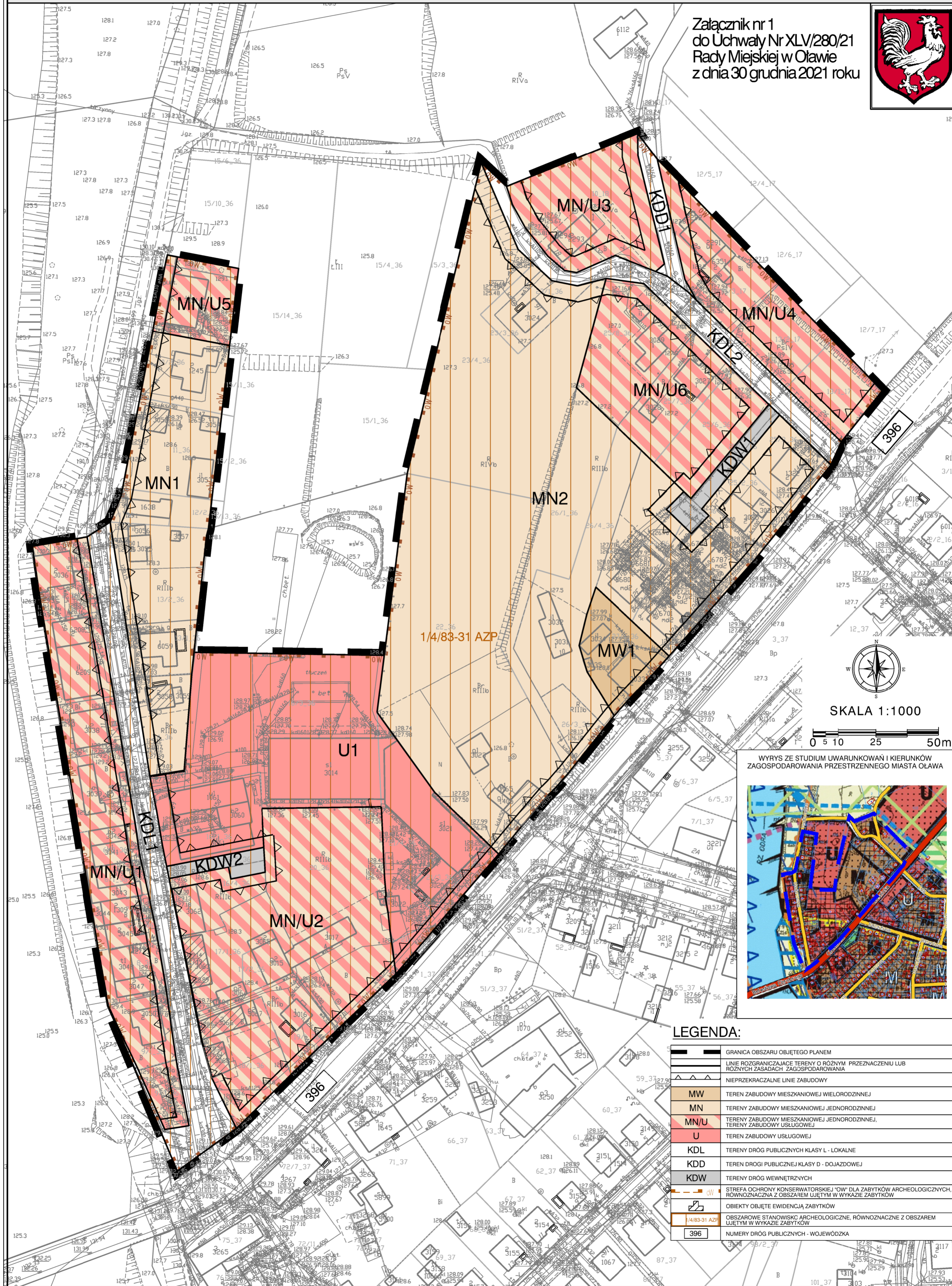
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

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

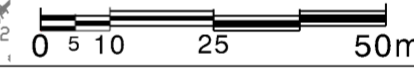
Przewodniczący Rady Miejskiej w Oławie:  
**Krzysztof Mazurek**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICACH: OLEŚNICKIEJ, NADBRZEŻNEJ, BOCZNEJ W OŁAWIE

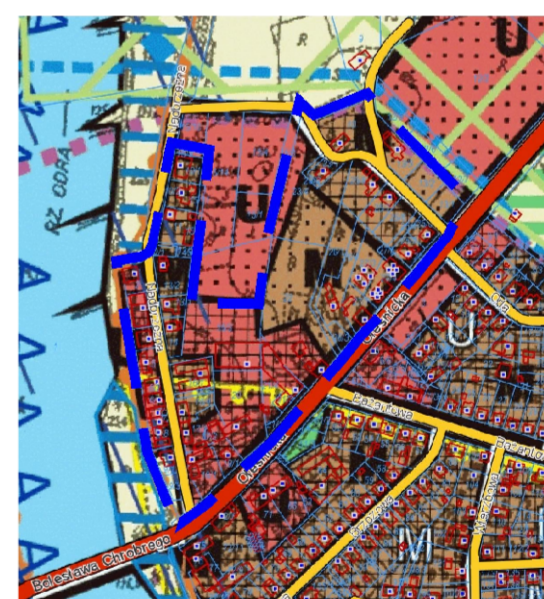
Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLV/280/21  
Rady Miejskiej w Oławie  
z dnia 30 grudnia 2021 roku



SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA



### LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L - LOKALNE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D - DOJAZDOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 'OW' DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW
	OBIEKTY OBJĘTE EWIDENCJĄ ZABYTKÓW
	OBSZAROWE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, RÓWNOZNACZNE Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW
	NUMERY DRÓG PUBLICZNYCH - WOJEWÓDZKA

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLV/280/21  
Rady Miejskiej w Oławie  
z dnia 30 grudnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu położonego przy ulicach: Oleśnickiej, Nadbrzeżnej, Bocznej w Oławie

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Oławie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).