



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 czerwca 2025 r.

Poz. 2896

UCHWAŁA NR XVII/133/25 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Ks. Kutrowskiego w Oławie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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), w związku z uchwałą nr XXXI/217/2017 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy ks. Kutrowskiego w Oławie, uchwalonego w dniu 27 marca 2008 r. Uchwałą Rady Miejskiej w Oławie nr XIX/165/08, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława, Rada Miejska w Oławie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmującą obszar położony w Oławie w rejonie ul. Ks. Kutrowskiego, zawarty w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 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,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 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 taki rodzaj działalności, który nie jest zaliczany, 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.

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

§ 5. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: ochrony i rewaloryzacji wymaga układ przestrzenny w oparciu o zasadę kontynuacji rozwoju historycznego miasta.

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

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oznaczonej symbolem MW/U dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) ochronę istniejącej zieleni przydrożnej towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MW/U nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) obszar objęty opracowaniem znajduje się na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego i stanowi on zabytek w myśl art. 4 pkt 4 w związku z art. 6 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ujęty jest w wykazie zabytków, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych ustaw;
- 2) na obszarze w granicach objętych planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, której zasięg jest równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
- 3) dla w/w strefy obowiązują wymagania, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ponadto istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, t. j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz innych obiektów celu publicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu;
- 4) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się: odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się - zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach 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 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U1 ustala się:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działek nie powinna być mniejsza niż 30 m;
- 3) 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 w wysokości 30%.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;

2) uzupełniające:

- a) zieleni,
- b) dojazdu,
- c) urządzenia i sieci 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 0,2 do 2,4,
- b) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 12 m dla zabudowy usługowej,
- c) budynki nie mogą przekraczać czterech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,
- d) powierzchnie zabudowy budynków na działkach nie mogą przekroczyć 40% powierzchni działek,
- e) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działek,
- f) dachy płaskie lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
- h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² p. u. usług oraz 1,5 stanowiska na jedno mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) 10 m od linii rozgraniczających z terenem od wschodniej granicy terenu, jak na rysunku planu,
- b) 8 m od linii rozgraniczających z terenem od północnej granicy terenu, jak na rysunku planu.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Oławie:
Krzysztof Mazurek

Załącznik do uchwały nr XVII/133/25
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 29 maja 2025 r.

