



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 października 2025 r.

Poz. 4191

UCHWAŁA NR XX/155/25 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Młyńskiej w Oławie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r., 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 ze zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Oławie nr XLV/277/21 z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Młyńskiej w Oławie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława, Rada Miejska w Oławie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmujący teren w rejonie ulicy Młyńskiej 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 sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 2.

3. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik nr 3.

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

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie ściany budynków z wyłączeniem ich części podziemnych;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – linia w jakiej należy sytuować ścianę budynku uwzględniając możliwość przekroczenia linii o nie więcej niż 1,5 m elementami budynku, z wyjątkiem historycznej zabudowy zespołu koszarowego wpisanego do rejestru zabytków wraz z aneksami w istniejącym obecnie obrysie, a także dla zabudowy w historycznym układzie urbanistycznym i budynków w ewidencji zabytków od strony ul. Bolesława Chrobrego i ul. Młyńskiej, gdzie nie dopuszcza się możliwości przekraczania obowiązującej linii zabudowy elementami budynku, a jedynie dla okapu i gzymsu zmniejsza się dopuszczalną wartość przekroczenia linii zabudowy do 0,5 m; w każdym z przypadków obowiązująca linia

zabudowy jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla rozbudowy istniejących budynków oraz budowy budynków towarzyszących z wyłączeniem ich części podziemnych;

- 4) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 5) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu.

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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych;
- 7) obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszar wpisany do rejestru zabytków;
- 9) obszarowe stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

§ 5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia, a w przypadku krajobrazów priorytetowych ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, a także braku stosownych wskazań zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego;
- 4) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochrony i rewaloryzacji wymagają:
 - a) historyczny zespół koszarowy z zachowanym układem przestrzennym i zespołem budowlanym wpisany do rejestru zabytków,
 - b) publiczne tereny zieleni urządzonej;

- 2) ochrony i rewitalizacji wymagają obiekty, zespoły i obszary ujęte w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji 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.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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) ochronę istniejących skwerów, zieleni przydrożnej towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW i MW-ZP jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MW-U i MW-U-ZP jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami UH-US i US-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się:

- 1) ochronie podlega historyczny zespół koszarowy przy ul. Młyńskiej - Bolesława Chrobrego w Oławie z zachowanym układem przestrzennym i zespołem budowlanym, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/4001/679/W z dnia 02.04.1993 roku;
- 2) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu, o którym mowa w pkt 1, i przy jego poszczególnych elementach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) na terenie o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się realizację kubaturowych miejsc na pojemniki/zbiorniki do gromadzenia odpadów stałych w wyznaczonym miejscu za pomocą linii zabudowy, lub podziemnych miejsc na zbiorniki do gromadzenia odpadów stałych, wymaga się opracowanie architektoniczne elewacji wiat do gromadzenia odpadów stałych (wg wytycznych konserwatorskich dopuszczalne materiały, kolorystyka);
- 4) na terenie o którym mowa w pkt 1 obowiązuje wymóg uzgodnienia formy, kolorystyki i materiałów z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, równoznacznej ze strefą ochrony dla zabytków archeologicznych, dla której wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewitalizacją zabytkowego terenu i zespołu, zatem obowiązują następujące wymogi:
 - a) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
 - b) wymóg utrzymania dotychczasowego wartościowego zagospodarowania terenu, rewitalizacji i konserwacji budynków dawnego zespołu koszarowego, elementów historycznego układu przestrzennego dawnych koszar, maneżu i terenu zielonego,
 - c) obowiązuje wymóg utrzymania istniejących skrajni budynków przynależnych do zespołu, o którym mowa w pkt 1, wprowadzając zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków przynależnych do zespołu koszarowego,
 - d) wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, wprowadzając wymóg pokrycia dla dachów stromych z dachówki w kolorze ceglastym matowym z wyjątkiem obiektów zabytkowych posiadających historycznie inne pokrycie; dla elewacji obiektów historycznych wykonanych tynkiem - kolorystyki odtwarzającej kolorystykę oryginalną,

- e) należy zachować historyczne nawierzchnie, nowe nawierzchnie projektować w nawiązaniu do historycznych,
 - f) należy zachować istniejący układ i kompozycję wartościowej zieleni, obowiązują działania rewaloryzacyjne,
 - g) budynki i budowle historycznego zespołu koszarowego, o którym mowa w pkt 1, poddać renowacji i konserwacji z dostosowaniem obecnej i projektowanej funkcji do wartości danego obiektu,
 - h) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - i) zakaz lokalizacji dominant, w tym konstrukcji wieżowych, masztów związanych np. z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji,
 - j) należy utrzymać historyczne podziały i sposób użytkowania gruntów,
 - k) wprowadza się zakaz nadbudowy, wymóg zachowania formy dachu i opracowania architektonicznego elewacji dla budynków ujętych w ewidencji zabytków;
- 6) dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem nr A/4001/679/W z dnia 02.04.1993 r., obowiązują przepisy odrębne;
- 7) dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków należy wprowadzić wymóg realizacji infrastruktury technicznej, a w szczególności telekomunikacyjnej, jako podziemnej lub wbudowanej w budynek;
- 8) na terenie objętym opracowaniem planu, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która stanowi teren historycznego układu urbanistycznego miasta, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, jak wskazano na rysunku planu; dla strefy tej obowiązują następujące wymogi:
- a) wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, wprowadzając wymóg pokrycia dla dachów stromych z dachówki w kolorze ceglastym matowym z wyjątkiem obiektów zabytkowych posiadających historycznie inne pokrycie; dla elewacji obiektów historycznych wykończonych tynkiem - kolorystyki odtwarzającej kolorystykę oryginalną,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie, nowe nawierzchnie projektować w nawiązaniu do historycznych,
 - c) należy zachować istniejący układ i kompozycję wartościowej zieleni, obowiązują działania rewaloryzacyjne,
 - d) zakaz lokalizacji dominant, w tym konstrukcji wieżowych, masztów związanych np. z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji,
 - e) wprowadza się zakaz nadbudowy, wymóg zachowania formy dachu i opracowania architektonicznego elewacji dla budynków ujętych w ewidencji zabytków;
- 9) na całym obszarze opracowania znajduje się część obszarowego stanowiska archeologicznego nr 1/4/83-31 AZP ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) ponadto istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) na całym terenie objętym opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 12) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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 zieleń urządzoną, obiekty małej architektury oraz urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 pkt 5.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MW-ZP, MW-U, MW-U-ZP:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
 - d) w/w ustalenia nie dotyczą obszarów wpisanych do rejestru zabytków, dla których winny obowiązywać przepisy odrębne;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, UH-US:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie powinna być mniejsza niż 15 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
 - d) w/w ustalenia nie dotyczą obszarów wpisanych do rejestru zabytków, dla których winny obowiązywać przepisy odrębne;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US-ZP:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie powinna być mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
 - d) w/w ustalenia nie dotyczą obszarów wpisanych do rejestru zabytków, dla których winny obowiązywać przepisy odrębne;
- 4) dla pozostałych terenów:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 10 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°,
 - d) w/w ustalenia nie dotyczą obszarów wpisanych do rejestru zabytków, dla których winny obowiązywać przepisy odrębne.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MW-ZP, MW-U-ZP, US-ZP możliwość lokalizacji wiat do gromadzenia odpadów stałych, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 8 i ustaleń szczegółowych dla terenów MW-U-ZP i US-ZP;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami KDL, KR, KR-KO zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem ustaleń § 8, a na terenie KR-KO dodatkowo z wyjątkiem garaży, z zastrzeżeniem ustaleń § 8;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem KOR zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem ustaleń § 8. Jednocześnie dopuszcza

się lokalizację ogródków gastronomicznych nie związanych z gruntem, nie ingerujących w elewacje budynków, jako elementów czasowego - sezonowego zagospodarowania.

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

- 1) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
- 4) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się: odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) 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 służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) 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 wbudowane lub wolnostojące,
 - c) w odniesieniu do lokalizacji nowych stacji transformatorowych na terenie wpisanym do rejestru zabytków dopuszcza się nowe stacje transformatorowe wyłącznie jako wbudowane w budynki;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci co, lub indywidualne źródła ciepła,
 - b) zaopatrzenie w energię cieplną należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 13. 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 25%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren 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 0,6 do 3,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w obiekcie figurującym w gminnej ewidencji zabytków wysokość obiektu, forma i pokrycie dachu, zgodnie z ustaleniami § 8,
 - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych może wynosić 0 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 0 stanowiska na każde rozpoczęte 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy po obrysie kubatury istniejącego budynku, jak na rysunku planu.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - d) teren 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 0,1 do 1,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 75% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - e) przy nowych inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektoniczno-budowlanej; po realizacji, rozbudowie, przebudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, a wysokością i gabarytami nie może przewyższać i dominować nad zabudową historyczną zlokalizowaną w sąsiedztwie, zgodnie z ustaleniami § 8,
 - f) dachy płaskie,
 - g) zakaz lokowania pojedynczych garaży oraz zespołów garaży,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających z terenem przyległej drogi powiatowej, jak na rysunku planu.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 0,1 do 2,1,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w obiekcie figurującym w gminnej ewidencji zabytków wysokość obiektu, forma i pokrycie dachu, zgodnie z ustaleniami § 8,
 - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych może wynosić 0 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 0 stanowiska na każde rozpoczęte 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy po obrysie kubatury istniejącego budynku, jak na rysunku planu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW-U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 0,1 do 2,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w obiekcie figurującym w gminnej ewidencji zabytków wysokość obiektu, forma i pokrycie dachu, zgodnie z ustaleniami § 8,
 - f) należy zachować historyczne przejścia w parterze,
 - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych może wynosić 0 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 0 stanowiska na każde rozpoczęte 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy po obrysie kubatury istniejącego budynku, jak na rysunku planu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U-ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub usług, lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren parkingu,

- d) teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
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 0,1 do 3,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w obiektach figurujących w gminnej ewidencji zabytków wysokość obiektów, forma i pokrycie dachu, zgodnie z ustaleniami § 8,
 - f) dopuszcza się realizację kubaturowych miejsc na pojemniki/zbiorniki do gromadzenia odpadów stałych w wyznaczonym miejscu za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy, dla których wymaga się opracowanie architektoniczne elewacji według wytycznych konserwatorskich (dopuszczalne materiały, kolorystyka),
 - g) należy zachować historyczne przejścia w parterze,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy po obrysie kubatury istniejących budynków, jak na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren infrastruktury technicznej,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
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 0,6 do 2,5,
 - b) powierzchnie zabudowy na działkach nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m,
 - e) przy wszelkich działaniach inwestycyjnych, w tym związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektoniczno-budowlanej; po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, a wysokością i gabarytami nie może przewyższać i dominować nad zabudową historyczną zlokalizowaną w sąsiedztwie,
 - f) dachy mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,

- g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 0,5 stanowisko na 1 miejsce pracy lub 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających z terenem przyległej drogi wojewódzkiej, jak na rysunku planu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 0,1 do 2,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w obiektach figurujących w gminnej ewidencji zabytków wysokość obiektów, forma i pokrycie dachu, zgodnie z ustaleniami § 8,
 - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych może wynosić 0 stanowisko na 1 miejsce pracy lub 0 stanowiska na 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy po obrysie kubatury istniejącego budynku, jak na rysunku planu.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UH-US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren usług handlu, lub usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług rzemieślniczych,
 - b) teren usług gastronomii,
 - c) teren usługi kultury i rozrywki,
 - d) teren 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 2,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 100% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) w obiektach figurujących w gminnej ewidencji zabytków wysokość obiektów, forma i pokrycie dachu, zgodnie z ustaleniami § 8,
 - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych może wynosić 0 stanowiska na 1 miejsce pracy lub 0 stanowiska na 40 m² p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) obowiązujące linie zabudowy po obrysie kubatury istniejącego budynku, jak na rysunku planu.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren usług sportu i rekreacji, lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren parkingu,
 - d) teren infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem ustaleń § 8,
- b) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnych miejsc na zbiorniki do gromadzenia odpadów stałych,
- c) należy zachować i odtwarzać zielenć wysoką,
- d) co najmniej 20% terenu należy przeznaczyć na komponowaną zielenć wysoką.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się następujące przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania, jak na rysunku planu od 12 m do 17 m;
- 2) w granicach linii rozgraniczających dopuszcza się parkingi, miejsca postojowe, zielenć urządzoną.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się następujące przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 13 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, zielenć urządzoną.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR-KO ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, lub obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren obsługi podróŜnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych, również o charakterze usługowym, z wyjątkiem garaŜy, obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeŜeniem § 11 ust. 2,
- 2) wysokość garaŜy nie moŜe przekraczać 3 m;
- 3) garaŜe powinny stanowić powtarzalny segment.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOR ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren placu lub rynku (dawny maneż);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) zakaz realizacji parkingów,
- b) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej,
- c) nakaz utrzymania istniejących nawierzchni.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IE i 2IE ustala się następujące przeznaczenie: tereny elektroenergetyki.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia, iż w przypadku zapewnienia zasilania w energię elektryczną w sposób niewymagający realizacji stacji transformatorowej, teren niewykorzystany dla lokalizacji stacji transformatorowej należy włączyć do terenów bezpośrednio przyległych.

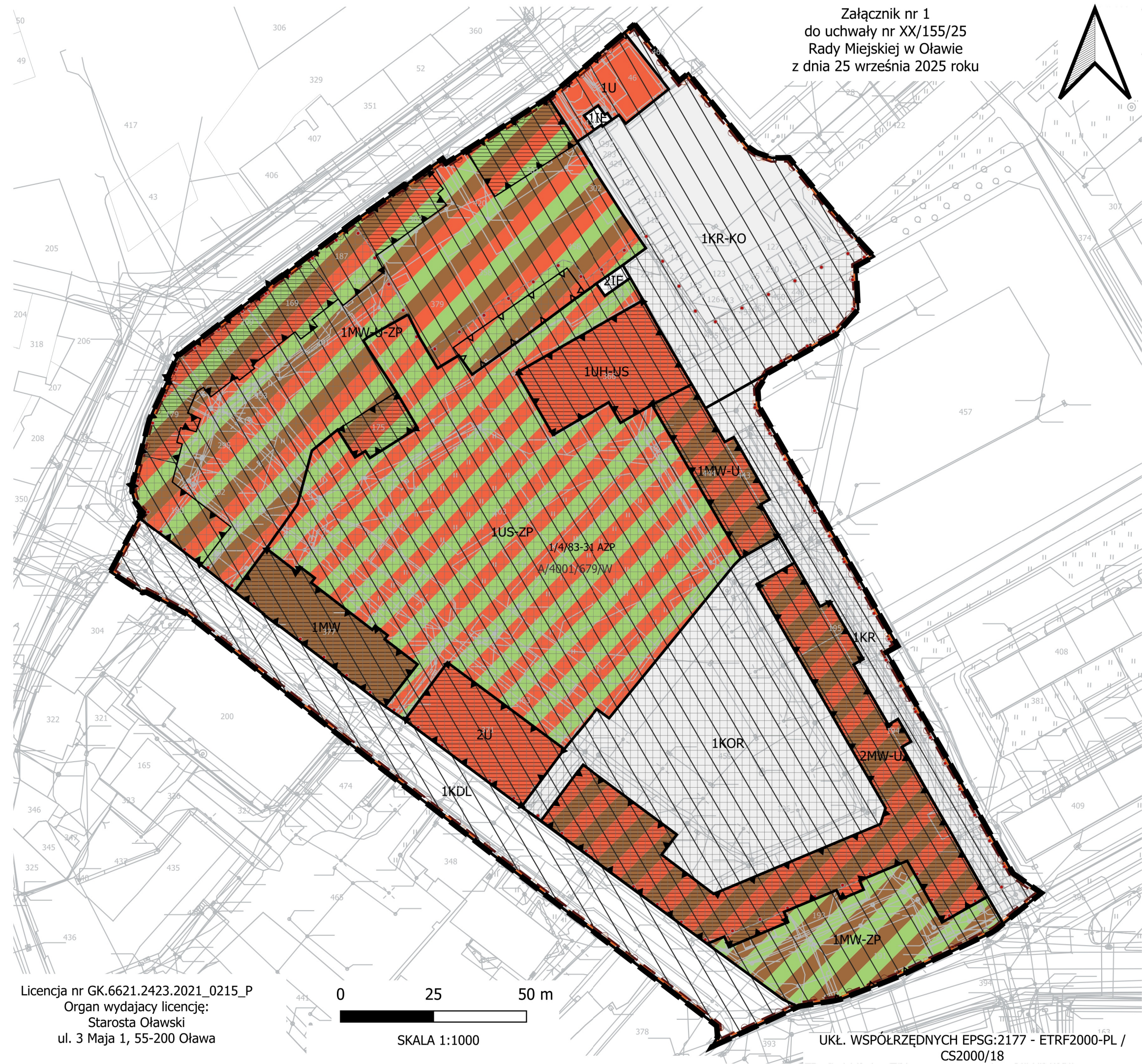
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

§ 29. 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 W REJONIE
ULICY MŁYŃSKIEJ W OŁAWIE



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA UJĘTY W EWIDENCJI ZABYTKÓW RÓWNOZNACZNY Z ZASIĘGIEM STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- HISTORYCZNY ZESPÓŁ KOSZAROWY Z ZACHOWANYM UKŁADEM PRZESTRZENNYM I ZESPÓŁEM BUDOWLANYM WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY FIGURUJĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 1/4/83-31 A2P STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

- PRZEZNACZENIE
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW-U-ZP TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- MW-ZP TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- U TEREN USŁUG
- UH-US TEREN USŁUG HANDLU LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- US-ZP TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KR-KO TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KOR TEREN PLACU LUB RYNKU
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/155/25
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 25 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Młyńskiej w Oławie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/155/25

Rady Miejskiej w Oławie

z dnia 25 września 2025 r.

Zalacznik3.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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę