



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 grudnia 2025 r.

Poz. 5527

UCHWAŁA NR XXIII/172/25 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 27 listopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr XLV/278/21 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie

Rada Miejska w Oławie

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

uchwała:

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:
 - a) w skali 1:1000,
 - b) sporządzona w państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 6 (EPSG 2177);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

1) „**bezpośrednim sąsiedztwie działek**” – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;

2) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu połaci głównych – 12°;

3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza oś symetrii tej linii, za wyjątkiem:

a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz schodów wejściowych do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m, na maksymalnie 30% rzutu poziomego elewacji budynku na tą linię,

b) budynków stacji transformatorowych;

4) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności i przedsięwzięć dopuszczone na poszczególnych terenach i w budynkach na nich zlokalizowanych;

5) „**teren**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;

6) „**usłudze uciążliwej**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

7) „**uzupełniającym przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczeń terenu jakie mogą jedynie współwystępować z przeznaczeniami terenu ustalonymi dla poszczególnych działek budowlanych, przy założeniu że ich udział będzie stanowił maksymalnie – 30% powierzchni tych działek lub powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

8) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć możliwe do realizacji sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą na poszczególnych działkach stanowić wyłącznie uzupełnienie ustalonego dla nich przeznaczenia terenu:

a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych wyłącznie:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 5%,

- dojeżdż i dojazdów, dla których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 20%;

9) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej**” – należy przez to rozumieć:

a) dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem wysokiego ciśnienia,

b) dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych z wykluczeniem wysokiego napięcia,

c) sieci pozostałe w wykonaniu nadziemnym lub ziemnym.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **U** – teren usług;
- 7) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 8) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 11) cały obszar mpzp – strefa "OW" – ochrony zabytków archeologicznych;
- 12) granica strefy obsługi technicznej od terenu wód powierzchniowych śródlądowych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

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

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

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

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

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

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

6. Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny:

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

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

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

- 1) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obszary górnicze;
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z przepisami odrębnymi;

- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla obszaru planu miejscowego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, w którym wyznacza się krajobrazy priorytetowe.

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

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) **MW** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 1000 m²,
 - b) **U** pod usługi – 1000 m²,
 - c) pod przeznaczenie terenów niewymienione w lit. a i b oraz możliwe do realizacji towarzyszące sposoby zabudowy i zagospodarowania – 1 m²;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) **MW** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 30 m,
 - b) **U** pod usługi – 30 m,
 - c) pod przeznaczenie terenów niewymienione w lit. a i b oraz możliwe do realizacji towarzyszące sposoby zabudowy i zagospodarowania – 1 m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg, w zakresie – 70° ÷ 110°.

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

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

- 1) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 2) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się ich retencjonowanie na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zakaz realizacji sieci elektroenergetycznych wysokich napięć,
 - b) realizację sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć kablami ziemnymi,
 - c) zakaz realizacji stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą,
- b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

8) obsługa telekomunikacyjna w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

9) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

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

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) place zabaw,
 - c) garaże – wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalnego z lokalami usługowymi,
 - d) wiaty,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalnych z lokalami usługowymi:
 - 3 kondygnacje nadziemne – 11 m,
 - na terenach **4MW** i **5MW** na maksymalnie 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach wydzielen wewnątrznych – A – 4 kondygnacje nadziemne – 14 m,
 - b) pozostałej – 6 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach: **1MW**, **2MW** i **3MW** maksymalna – 0,84,
 - b) na terenach **4MW** i **5MW** maksymalna – 0,98,
 - c) minimalna – 0,1;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 28%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 34%;
- 6) geometria połaci dachów – dachy płaskie;
- 7) gabaryt budynku wyrażony szerokością każdej z elewacji – do 50 m;
- 8) pokrycie połaci dachów – dowolnymi materiałami;
- 9) kolorystyka połaci dachów – dowolna;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 40 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży,
 - d) w odległości nie większej niż 150 m, w tym w liniach rozgraniczających dróg, liczonej w linii prostej od najbliższego punktu granicy działki na której ta zabudowa powstanie do najdalszego i w całości zawierającego się w tej odległości miejsca do parkowania,
 - e) wszystkie miejsca do parkowania przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działkach sąsiednich, do której inwestor posiada prawo do dysponowania, w odległości o której mowa w lit. d.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 1000 m².

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

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

- a) sadzonkami o wysokości minimum – 2,5 m,
- b) o przewidywanym wzroście minimum – 12 m,
- c) za powierzchnię zwartej zieleni wysokiej rozumie się powierzchnię rzutu poziomego pola wielokąta wypukłego obejmującego wszystkie drzewa tego zespołu wyznaczonego w osiach drzew, na powierzchnię biologicznie czynną.

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

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

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) garaże – wbudowane w bryłę budynku usługowego,
 - c) wiaty,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne – 15 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,6,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 6) geometria połaci dachów – dachy płaskie;
- 7) pokrycie połaci dachów – dowolnymi materiałami;
- 8) kolorystyka połaci dachów – dowolna;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod usługi – 1000 m².

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

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

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

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) miejsca do parkowania,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń towarzysząca zabudowie,
 - e) ścieżki rowerowe;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

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

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) miejsca do parkowania,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń towarzysząca zabudowie,
 - e) ścieżki rowerowe;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

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

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

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

- b) dojścia i dojazdy,
 - c) budowle do prowadzenia ruchu: samochodowego, rowerowego i pieszego,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 8 m.

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

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) place zabaw,
 - b) dojścia,
 - c) budowle do prowadzenia ruchu: rowerowego i pieszego,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 8 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

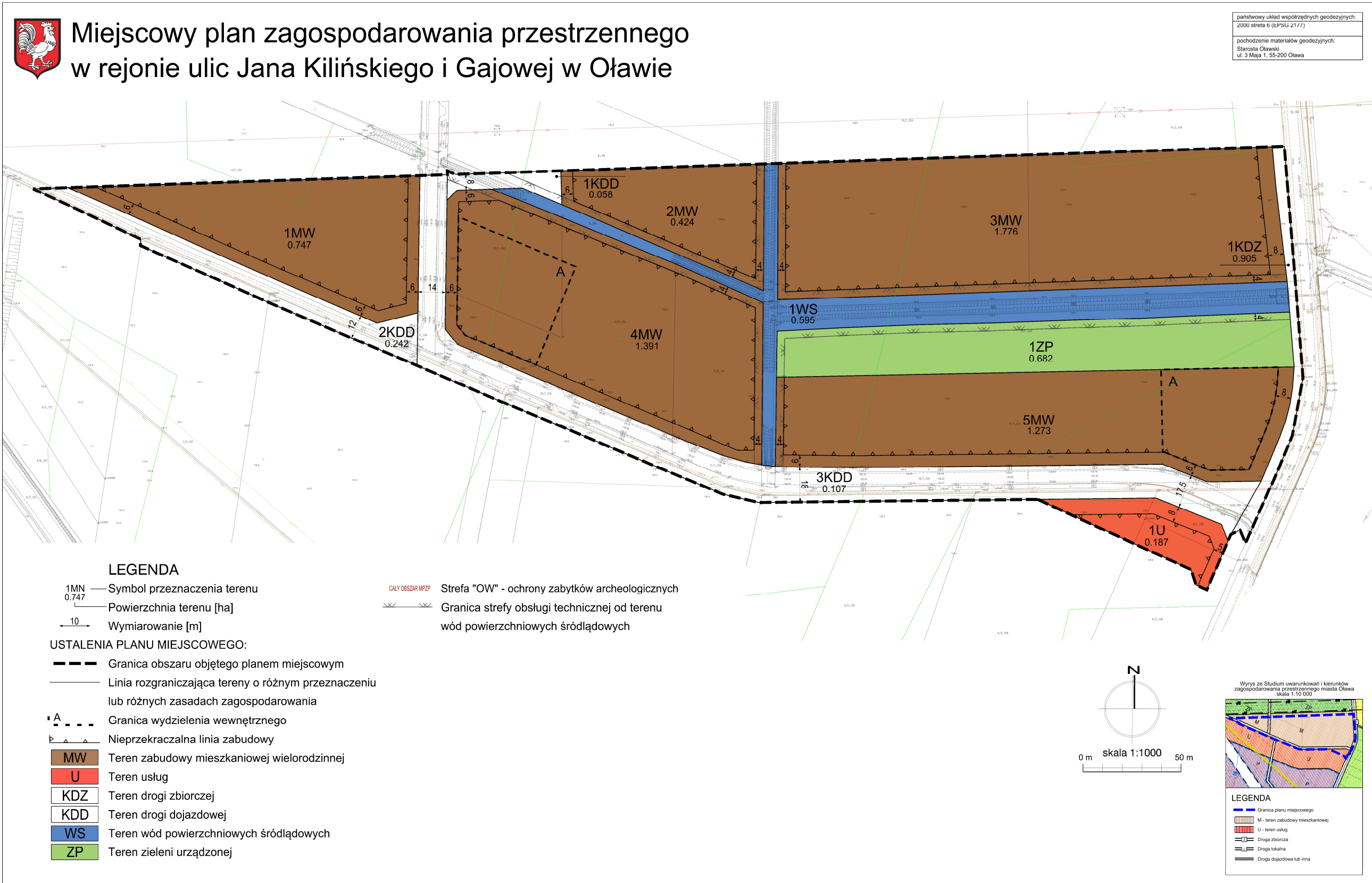
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

§ 11. 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 nr 1 do uchwały nr XXIII/172/25
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 27 listopada 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/172/25
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 27 listopada 2025 r.

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

Rada Miejska w Oławie, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), postanawia nie uwzględnić niżej wymienionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jana Kilińskiego i Gajowej w Oławie.

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

	nieruchomości przeznaczonych w MPZP pod zabudowę mieszkaniową – wielorodzinną pod względem dostępu do infrastruktury (uch. nr XLIV/290/14 z dnia 30.01.2014 r.). - Od 2014 r. moja działka nr 6/6 (AM-104) objęta jest planem miejscowym przewidującym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednak Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Oławie oraz Burmistrz konsekwentnie odmawiają wydania warunków przyłączenia do sieci wod.- kan. - Jednocześnie ZWiK uzbroidł działkę 15/1 (AM-104) – mimo że w obowiązującym planie nie przewidziano tam zabudowy mieszkaniowej, a jedynie rów jako cel publiczny. To jest rażąco nierówne traktowanie mieszkańców.	poza obszarem MPZP i 15/1 (AM-104)	realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Nie posiada właściwości harmonogramu prac w wymiarze czasowym i rzeczowym.
	4. Rozpoczęcie nowej procedury planistycznej, w zgodzie z obowiązującym prawem, zasadami ładu przestrzennego, ochrony środowiska i interesu publicznego. Projekt planu w obecnym kształcie: - narusza obowiązujące decyzje administracyjne (wodnoprawne, budowlane, uzgodnienia ZWiK i Starosty), - ignoruje cel publiczny wynikający z darowizny KOWR (kanał otwarty/rów), - wprowadza rozwiązania grożące podtopieniami osiedla, - faworyzuje wybrane tereny inwestycyjne kosztem mieszkańców osiedla Nowy Otok.	Uwaga natury ogólnej – dotyczy całego obszaru opracowania.	Brak formalnych przesłanek. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z przepisami prawa. Nie było etapu jej realizacji, w konsekwencji którego konieczne by było ponowienie czynności w zakresie w jakim wnioskuję interesariuszka.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/172/25
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 27 listopada 2025 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska w Oławie ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) z:

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/172/25
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 27 listopada 2025 r.

Zalacznik4.gml

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