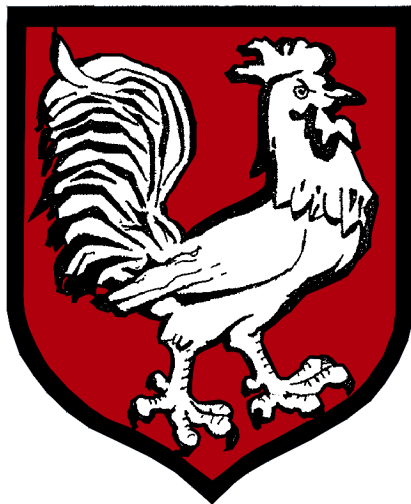


siedziba firmy: 55 - 114 Wisznia Mała; Ligota Piękna al. Brzozowa 13 tel. 502 280 509
biuro: 51 - 608 Wrocław; ul. Różyckiego 1c pok. 205 email: pracowniaplan@wp.pl tel./fax 071 348 88 14
NIP 895- 001- 61- 03 REGON 931090360 konto: PKO BP S.A. 50 1020 5558 1111 1151 2140 0089



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA**

- UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM -

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLI/307/09
RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE
z dnia 21 grudnia 2009 r.**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska
mgr inż. Marcin Alter
mgr inż. Damian Draguła
mgr inż. arch. Jadwiga Mierzejewska Hanisz
Sylwester Król**

WROCLAW 2009

SPIS TREŚCI

1. ustalenia Studium uchwalonego uchwałą Nr I/4/2002 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 stycznia 2002 roku.....	3
2. ustalenia zmiany Studium uchwalone w formie jednolitego tekstu i rysunku Studium uchwałą Nr XLVIII/367/06 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 8 marca 2006 roku.....	3
3. ustalenia zmiany Studium uchwalone w formie jednolitego tekstu i rysunku Studium uchwałą Nr Rady Miejskiej w Oławie z dnia roku.....	3
Tabela nr 1 Powierzchnia geodezyjna gminy - zbiorcze zestawienie z 2005r.....	12
6.2.KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z PODNIESIENIEM JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW....	37
Strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.....	48
Wykaz obiektów w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.....	53

Przedmiotem uchwały jest ujednolicony „Tekst Studium” i ujednolicony „Rysunek Studium” obejmujący w sposób jednolity:

1. ustalenia Studium uchwalonego uchwałą Nr I/4/2002 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 stycznia 2002 roku,
2. ustalenia zmiany Studium uchwalone w formie jednolitego tekstu i rysunku Studium uchwałą Nr XLVIII/367/06 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 8 marca 2006 roku.
3. ustalenia zmiany Studium uchwalone w formie jednolitego tekstu i rysunku Studium uchwałą Nr Rady Miejskiej w Oławie z dnia roku.

1. WSTĘP

1.1.CEL OPRACOWANIA

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U. 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804) nakłada na samorząd gmin obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy w granicach administracyjnych.

Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy oraz ustalenie wyrażających tę politykę ogólnych zasad gospodarowania we wszystkich dziedzinach działalności samorządu. Celem studium jest koordynacja działań przestrzennych na terenie miasta i stworzenie warunków do ekorozwoju i harmonijnego współdziałania sąsiadujących terenów. Głównym celem pierwszej części opracowania jest określenie uwarunkowań przestrzennych oraz społeczno – gospodarczych w zagospodarowaniu gminy. Studium jest uchwalane przez Radę Miejską i tym samym zobowiązuje organy miasta o podejmowania działań zmierzających do realizacji polityki określonej w studium. Politykę przestrzenną realizuje się między innymi poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć aby miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego były zgodne z zapisem Studium w zakresie co najmniej funkcji terenów.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Oława ” nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

1.2.PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława” opracowano na podstawie następujących przepisów prawnych:

- Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7.07.1994 roku (Dz. U. 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zm.)
- Ustawa Prawo ochrony Środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku (Dz. U. Nr 62, poz. 627)
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie ochrony gatunkowej roślin z dnia 6 kwietnia 1995 roku (Dz. U. Nr 41, poz.214)
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt z dnia 6 stycznia 1995 roku (Dz. U. Nr 13, poz. 61 z póź. zm.)
- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 roku (Dz. U. Nr 114, poz. 492 z póź. zm.)
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (Dz. U. Nr 16, poz.78 z póź. zm.)
- Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991 roku (Dz. U. Nr 101, poz. 444 z póź. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne z dnia 25.08.1992 roku (Dz. U. Nr 67 poz.337)
- Ustawa o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 roku (Dz. U. Nr 10, poz.48 z póź. zm.)
- Ustawa prawo wodne z dnia 24 października 1974 roku (Dz. U. Nr 38, poz. 230 z póź. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5.11.1991r w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116, poz. 504)
- Ustawa prawo geologiczne i górnicze z dnia 4 lutego 1994 roku (Dz. U. Nr 27, poz.96 z póź. zm.)
- Ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 roku (Dz. U. Nr 14, poz.60)
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2.03.1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430)
- Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych z dnia 31 stycznia 1959r (Dz. U. Nr 11, poz. 62, z póź. zm)
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591).

„Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława” opracowano z uwzględnieniem następujących aktualnie obowiązujących przepisów prawnych:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003r.Nr 80,poz.717 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tj.Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2004r. Nr 168, poz. 1764);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2004r. Nr 220, poz. 2237);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. z 2001r. Nr 92, poz. 1029);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r. Nr 92, poz. 880 ze zm.);
- Ustawa z 3.02.1995r.o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.Dz.U.z 2004r.Nr 121,poz.1266 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 45, poz. 435 ze zm.);
- Ustawa z 23 lipca 2003 roku o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz.U.z2003r.Nr162, poz.568ze zm.);
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tj.. Dz. U. z 2007r Nr 39, poz. 251 ze zm.);
- Ustawa z 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U.z 2005r,Nr 228,poz.1947 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007r., Nr 19, poz. 115 ze zm.);
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. Nr 80 , poz. 721 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430);
- Ustawa z dnia 31 st. 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 1959r. Nr 11, poz.62, ze zm.);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2004r. Nr 125, poz. 1309).

1.3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE DO OPRACOWANIA

W toku opracowania przeanalizowano i wykorzystano następujące materiały wyjściowe, oraz oceniono ich przydatność dla niniejszego opracowania:

1. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Oława 1994r. – opr. Pracownia Projektowa PLAN: raport o stanie miasta, założenia do planu miasta, opis planu, tekst planu + załączniki graficzne.
2. Opracowanie fizjograficzne – opr. PP PLAN, autor - dr inż. Zbigniew Rinke.
3. Rejestr własności gruntów (opr. Geodezja Miejska w Oławie na zlecenie PP PLAN).
4. Ewidencja mieszkańców Oławy opr. na zlecenie PP PLAN przez Wydział Spraw Obywatelskich w Oławie.
5. Studium zagospodarowania przestrzennego województwa wrocławskiego; opr. Wojewódzka Pracownia Urbanistyczna, Wrocław 1998r.
6. Wytyczne konserwatorskie - opracowane przez mgr inż. arch. Katarzynę Hawrylak
7. Generalna strategia ochrony przed powodzią dorzecza Górnej i Środkowej Odry po Wielkiej Powodzi Lipcowej 1997r. –Hydroprojekt Wrocław Spółka z o.o. Wrocław, 1998.
8. Inwentaryzacja stanowisk roślin chronionych na terenie gminy Oława –Elżbieta Weretelnik - Wrocław 1991
9. Gmina Oława – opracowanie faunistyczne – opr. Instytut Zoologiczny UW – dr hab. Józef Witkowski.
10. Materiały statystyczne dotyczące demografii, zatrudnienia, własności gruntów - zebrane przez zespół autorski w ramach inwentaryzacji pośredniej w 1999r.
11. Materiały dotyczące użytkowania terenów i rodzajów działalności gospodarczej zebrane przez zespół autorski w ramach inwentaryzacji bezpośredniej w 1999r.
12. Materiały mapowe oraz opracowania branżowe w zakresie uzbrojenia technicznego zebrane przez zespół autorski w ramach inwentaryzacji urządzeń uzbrojenia technicznego w 1992r. i aktualizowane 1999r.
13. Strategia modernizacji Odrzańskiego Systemu Wodnego Program dla Odry 2006., opr. prof. Janusz Zaleski, Wrocław 1999r.
14. Strategia Rozwoju Miasta Oławy – opr. Wrocławska Agencja Rozwoju Regionalnego, Wrocław 2000.
15. Wnioski do planu od osób fizycznych i instytucji zebrane przez Urząd Miejski i zespół autorski.

W toku opracowania „Zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława” przeanalizowano i wykorzystano następujące materiały wejściowe:

1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego. WBU we Wrocławiu;
2. Opracowanie ekofizjograficzne – opr. FIZJO - GEO dr inż. Zbigniew Rinke; 2005r.

3. Program Ochrony Środowiska dla miasta Oława. Investment Managment Environment Consulting, 2004r; aktualizacja 2007,
4. Plan Gospodarki Odpadami Miasta Oława, Investment Managment Environment Konsulting, 2004r.aktualizacja 2007,
5. Studium zagospodarowania przestrzennego województwa wrocławskiego; Wojewódzka Pracownia Urbanistyczna, Wrocław 1998r.
6. Wytyczne konserwatorskie - mgr inż. arch. Katarzyna Hawrylak 1991r.
7. Inwentaryzacja stanowisk roślin chronionych na terenie gminy Oława –Elżbieta Weretelnik - Wrocław 1991
8. Gmina Oława – opracowanie faunistyczne – opr. Instytut Zoologiczny UW – dr hab. Józef Witkowski.
9. Strategia Rozwoju Miasta Oławy – opr. Wrocławska Agencja Rozwoju Regionalnego, Wrocław 2000.
10. Jakość Środowiska Na Terenie Miasta Oława, WIOŚ we Wrocławiu, wrzesień 2008
11. Wieloletni Plan Inwestycyjny Dla Miasta Oława - Instytut Zarządzania I Samorządności 2007.
12. Dane statystyczne
13. Strategia Rozwoju Miasta Oława - Instytut Zarządzania I Samorządności 2007,
14. Lokalny PLAN Rewitalizacji Miasta Oława na lata 2004- 2006 z projekcją na lata 2006-2013 Instytut Funduszy Europejskich 2004.
15. Wnioski do planu od osób fizycznych i instytucji zebrane przez Urząd Miejski i zespół autorski.

1.4. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miejskiej Oława” opracowane zostało na podstawie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W „Studium” uwzględniono uwarunkowania przestrzenne i społeczno - gospodarcze, określono cele, kierunki i politykę w zakresie zagospodarowania przestrzennego. „Studium” opracowano w granicach administracyjnych miasta. W części dotyczącej uwarunkowań przestrzennych dokonano wszechstronnej analizy stanu istniejącego w zakresie elementów zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenia i podstawowych parametrów oraz analizę zagadnień mogących mieć wpływ na rozwój przestrzenno-gospodarczy gminy. W celu zapewnienia koordynacji działań w zarządzaniu gospodarką przestrzenną zarówno na poziomie lokalnym jak i ponadlokalnym, w niniejszym studium uwzględniono potrzebę zapewnienia silnych związków tego dokumentu ze „Studium zagospodarowania przestrzennego Województwa Wrocławskiego”, poprzez uwzględnienie uwarunkowań wynikających z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz zadań, na których przewiduje się realizację programów zawierających zadania rządowe.

Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego określone w „Studium” winny być realizowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

„Zmianą Studium” dokonano korekty „Rysunku Studium” oraz „Tekstu Studium” w zakresie wynikającym ze zmiany polityki przestrzennego zagospodarowania gminy, a także uzupełniono wybrane ustalenia obowiązującego „Studium” o zagadnienia wynikające z uwzględnienia obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

W „Zmianie Studium” uwzględniono poniższe zagadnienia wynikające z przepisów nowej ustawy:

- Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów;
- Obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji;
- Tereny górnicze;
- Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;

2. OGÓLNE ZAŁOŻENIA KIERUNKÓW ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

2.1. GŁÓWNE CELE

Głównym celem opracowania jest wskazanie właściwych kierunków rozwoju miasta, w tym:

- zrównoważonego rozwoju przestrzenno - gospodarczego,
- tworzenie prawidłowych warunków dla ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- wykorzystanie istniejącego potencjału społeczno – gospodarczego,

2.1.1. Główne cele polityki przestrzennej

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, w „Studium” określono główne cele polityki przestrzennej:

- Zwiększenie wpływów do budżetu miasta poprzez stworzenie dogodnych warunków do inwestowania, utworzenie strefy aktywności gospodarczej;
- Racjonalizacja rozwoju mieszkalnictwa na obszarze miasta poprzez właściwe wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe;
- Rozwój infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę i modernizację systemu komunikacyjnego oraz uzbrojenia technicznego w mieście;

- Poprawa warunków życia mieszkańców poprzez stały rozwój i podnoszenie standardu sieci usługowej w mieście, w tym m.in. usług oświaty, zdrowia i kultury oraz rozwój rynku pracy – tworzenie stref aktywności gospodarczej;
- Ochrona walorów środowiska naturalnego gminy poprzez tworzenie różnych form ochrony oraz ograniczenie inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska;
- Zwiększenie walorów przyrodniczych miasta poprzez wprowadzenie różnych form ochrony środowiska przyrodniczego, zwiększanie ilości zieleni parkowej, dolesień, położenie nacisku na pielęgnację istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień;
- Zachowanie elementów dziedzictwa kulturowego poprzez prowadzenie polityki sprzyjającej ochronie środowiska kulturowego, dążenie do odbudowy i rewaloryzacji zabytków architektury i budownictwa oraz tworzenie różnych form ochrony;
- Rozwój regionalny poprzez uwzględnienie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (m.in.: obwodnica miasta);
- Ochrona przed powodzią poprzez modernizację i budowę systemu obwałowań i polderów, zakaz zabudowy wałów, terenów między wałami oraz ograniczenie zabudowy obszarów położonych bezpośrednio przy wałach;

2.1.2. Warunki realizacji założonych celów

Warunkiem osiągnięcia założonych celów rozwoju miasta jest:

- posiadanie dostatecznych środków do realizacji planów inwestycyjnych: środków komunalnych, prywatnych i innych;
- właściwe rozmieszczenie inwestycji;
- zapewnienie dostępności terenów dla nowych inwestycji: wyprzedzająco opracowane plany miejscowe;
- łatwość ich uzbrojenia - etapowanie i kompleksowe uzbrajanie terenów;
- uporządkowanie problemów komunikacyjnych w mieście.

2.1.3. Bariery rozwoju

Główne bariery rozwoju miasta to:

- Położenie miasta w obszarze pomiędzy rzekami Odrą i Oławą w strefie ochrony wód. Powoduje to liczne ograniczenia ze strony wymogów ochrony środowiska – m.in. ograniczenie rodzaju inwestycji oraz konieczność rygorystycznego przestrzegania zasady obligatoryjnego wyposażenia w kanalizację terenów budowlanych.
- Położenie miasta na głównym szlaku komunikacyjnym Wrocław – Opole przy jednoczesnym braku prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych. Powoduje to znaczne obciążenie ruchem tranzytowym zabudowy śródmiejskiej.
- Potrzeba zwiększenia walorów przyrodniczych miasta poprzez wprowadzenie różnych form ochrony środowiska przyrodniczego, zwiększanie ilości zieleni parkowej, dolesienia.
- Występowanie przemysłu o znacznej uciążliwości. Powoduje to ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej. Przemysł skupiony w jednej dzielnicy miasta winien być maksymalnie odizolowany od terenów mieszkaniowych zielenią oraz inną zabudową np. usługową.

2.2. GŁÓWNE ELEMENTY ZAKRESU OPRACOWANIA STUDIUM

W „Studium” określa się :

1. Główne funkcje miasta,
2. Podział funkcjonalno – przestrzenny miasta,
3. Zasady wskazywania nowych terenów pod zainwestowanie,
4. Główne funkcje terenów,
5. Dostępność inwestycyjną terenów,
6. Główne cele polityki przestrzennej miasta,
7. Zakres zapisu uwarunkowań oraz kierunków rozwoju przestrzennego miasta.

2.2.1. Główne funkcje miasta, położenie miasta w regionie

Oława jest miastem średniej wielkości liczącym około 31 tys. mieszkańców, położonym w dolinie Odry, dobrze zagospodarowanym i zasobnym. Posiada znaczny potencjał ludzki: społeczeństwo młode – przyrost ludności w ciągu 20 lat o 75%, zasoby intelektualne: szkolnictwo średnie ogólne i techniczne, prężnie rozwijające się zasoby produkcyjne – kilka firm zagranicznych w ciągu ostatnich 5 lat. Miasto posiada znaczące zasoby lokalne wartości kulturowych i przyrodniczych oraz optymistyczne perspektywy rozwoju.

Podstawową funkcją miasta jest obsługa administracyjna części Województwa Dolnośląskiego, a zwłaszcza gmin skupionych w Powiecie Oława: Jelcz-Laskowice, Oława, Domaniów. Miasto posiada również znaczące funkcje: przemysłową (rozwijającą się wyjątkowo prężnie) i mieszkaniową, jest też ośrodkiem o dość istotnym znaczeniu w strukturze nowego, dużego województwa. Jest również integralnie związana z aglomeracją wrocławską z tzw. strefą uprzemysłowienia i urbanizacji, która w perspektywie zostanie rozszerzona o stopniowo krystalizujący się układ pasmowo-węzłowy ciągnący się od granicy Wrocławia przez Jelcz-Laskowice, Oławę do Brzegu. Ponadto miasto jest stolicą podregionu społeczno-gospodarczego, produkcji i obsługi ludności, w strefie hierarchiczno - funkcjonalno - rolnej. Spełnianie tych funkcji nie jest bezkonfliktowe. Najpoważniejsze konflikty

obserwuje się przy zderzeniach funkcji przemysłowej miasta i jej wpływu na środowisko przyrodnicze. Miasto z uwagi na rolę, jaką spełnia w strukturze sieci osadniczej województwa, musi być potraktowane ze szczególną uwagą tym bardziej, że jak większość miast regionu tak i Oława stoi wobec barier rozwoju powstałych w wyniku ograniczonych środków na uzbrojenie terenu i realizację układu komunikacyjnego. Ogólna powierzchnia gminy miejskiej wynosi ok. 2 734 ha.

2.2.2. Podział funkcjonalno – przestrzenny miasta i zasady zagospodarowania jednostek strukturalnych

Miasto Oława, historycznie ukształtowane, w sposób naturalny jest złożone z części nazwanych tu jednostkami funkcjonalno - przestrzennymi. Różnią się one główną funkcją terenu, sposobem zagospodarowania, zagęszczeniem zabudowy oraz powierzchnią i warunkami naturalnymi. Wyodrębniono 8 jednostek, których granice przebiegają wzdłuż naturalnych lub sztucznie wytworzonych podziałów. Granicami naturalnymi są rzeki Odra i Oława a sztucznymi: tory kolejowe, drogi, ulice i granice administracyjne miasta.

• Jednostka centralna O - OŁAWA CENTRUM – STARE MIASTO

funkcja wiodąca : usługowa - mieszkaniowa

Granice jednostki biegną ulicami: Żeromskiego, 3-go Maja, 11-go Listopada, Św. Rocha. Teren całkowicie zainwestowany. Obszar koncentracji usług centrotwórczych skupiający urzędy, banki, kościoły. Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Wiele obiektów wymagających rewitalizacji lub wymiany na nowe. Dla terenu tej jednostki został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z elementami rewaloryzacji. STARE MIASTO winno być zagospodarowane zgodnie z jego ustaleniami, poprzez dalszą koncentrację zabudowy usługowej, jej porządkowanie i uzupełnianie. Należy wprowadzać konsekwentnie ogrzewanie ekologiczne i poprawić zaopatrzenie w wodę. Nie przewiduje się nowej zabudowy mieszkaniowej. Rozgęszczanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej poprzez rewaloryzację i poprawę jej jakości. Cały teren objęty wszechstronną ochroną konserwatorską zgodnie z zasadami obowiązującymi w umownych strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „W”.

• Jednostka śródmiejska I - OŁAWA ŚRÓDMIEŚCIE

funkcja wiodąca : mieszkaniowo - usługowa

Obszar położony pomiędzy rzeką Oławą, rzeką Odrą, ciekim biegnącym na północ od oczyszczalni ścieków i torami kolejowymi oraz ulicami: ul. Rybacką, ul. Magazynową na zapleczu koszar przy ul. 3-go Maja, bocznica kolejową i ul. Sikorskiego. Teren całkowicie zainwestowany. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w tym osiedle Chrobrego), usługi centrotwórcze i podstawowe, zieleń, obrzeżnie - zabudowa jednorodzinna. Wiele obszarów wymaga przekształceń: niezbędna rewitalizacja osiedli mieszkaniowych przy ul. Chrobrego i 11-go Listopada. Dla części terenu sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tzw. terenów poradzieckich), dla pozostałych terenów nie ma potrzeby sporządzania planów chyba, że zaistniałaby w przyszłości potrzeba zmiany funkcji któregoś z terenów zainwestowanych np. eliminacja zabudowy z historycznego bastionu w rejonie ul. 11-go Listopada. Większość terenu objęta ochroną konserwatorską (strefa „A” i „B” oraz „OW”). Głównymi elementami i osiami kompozycji przestrzennej są ulice wylotowe ze Starego Miasta: 1-go Maja, 3-go Maja, Chrobrego. Zabudowa od wielorodzinnej o wysokiej intensywności w centrum przechodzi do jednorodzinnej na północnym i południowym skraju jednostki. Lokalizacja usług wzdłuż głównych osi. Dominanty wysokościowe - wieże kościołów. Główne zagrożenie dla środowiska - ruch kołowy, źródła ciepła - piece oraz przemysł na południowym skraju i w jednostkach sąsiednich. Należy wprowadzać konsekwentnie ogrzewanie ekologiczne i poprawić zaopatrzenie w wodę. Jednostka wymaga uporządkowania - brak w niej możliwości terenowych dla nowych inwestycji o większych rozmiarach.

• Jednostka mieszkaniowa II - OŁAWA ZACHÓD

funkcja wiodąca : mieszkaniowa

Teren położony pomiędzy linią kolejową, rzeką Oławą i granicą doliny rzeki Oławy na północy. Dzielnica zachodnia zawiera tereny osiedla zabudowy wielorodzinnej – osiedle Sobieskiego, tereny osiedli domów jednorodzinnych przy ulicach: Lipowej, Nowy Górnik, Chopina i sąsiednich. Znaczne areale ogrodów działkowych. Teren przy ul. Lipowej objęty strefą ochrony konserwatorskiej "B". Główna oś kompozycyjna ul. Ks. Kutrowskiego, od której na północ położone są osiedla domów jednorodzinnych i usługi - szpital powiatowy a na południe osiedle jednorodzinne i dalej osiedle wielorodzinne – Sobieskiego - 70% mieszkańców tego rejonu zamieszkuje w blokach nowego osiedla. Preferowane przez mieszkańców budownictwo jednorodzinne ma tu duże możliwości rozwoju na nowych terenach (dotąd przeznaczanych na budownictwo wielorodzinne). Główne zagrożenia dla środowiska - ruch kołowy (konieczność przeniesienia ruchu krajowego - tranzytowego na nową obwodnicę). Konieczne kompleksowe uzbrojenie terenu w tym eliminacja ogrzewania piecowego. Należy wprowadzać konsekwentnie ogrzewanie ekologiczne i poprawić zaopatrzenie w wodę. Jednostka o dużych możliwościach rozwojowych - znaczne tereny nadają się do zagospodarowania. W „Studium” określono orientacyjne granice obszarów, dla których winien być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i lokalizację centrum dzielnicowego oraz nowy przystanek kolei i związany z nim wspomagający ośrodek dla dzielnicy. Niezbędne wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż obwodnicy.

• Jednostka mieszkaniowa III - OŁAWA ZAODRZE

funkcja wiodąca : mieszkaniowa

Dzielnica na północny wschód od Odry do granic miasta. Jednostka o znacznych ilościach otwartych terenów przyrodniczych. Położona w całości w obrębie strefy chronionego krajobrazu w systemie powiązań przyrodniczych Doliny Rzeki Odry z Wyspą Zwierzyniecką. Funkcja mieszkaniowa i usługowa z

ukierunkowaniem na usługi sportu i rekreacji z wykorzystaniem terenów zielonych i wód otwartych. Rezerwa terenu dla zabudowy przy ulicy Oleśnickiej z usługami dla zmotoryzowanych i innymi. Koncentracja usług wzdłuż ulicy Oleśnickiej. Zabudowa wyłącznie niska, duże działki (powyżej 1000 m) o dużym procencie zieleni. Na wyspie Zwierzynieckiej ochrony szczególnej wymaga teren zieleni i starorzeczy. Dla obszarów wskazanych do zabudowy niezbędne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- **Jednostka przemysłowa IV - OŁAWA PRZEMYSŁOWA**

funkcja wiodąca : produkcja

Wschodnia część miasta położona pomiędzy kanałem żeglugowym Odry, ul. Rybacką, Magazynową, boczną koleją i ul. Sikorskiego oraz linią kolejową. Jednostka o charakterze przemysłowym. Zakłada się dalszą koncentrację zakładów przemysłowych i przetwórczych w tym przemysł spożywczy, bazy, składy, hurtownie. Zgodnie z zasadami ochrony środowiska należy dążyć do ograniczenia uciążliwości zakładów poprzez ich modernizację i zmiany profilu produkcji w celu uzyskania zmniejszenia emisji pyłów, gazów i hałasu do poziomu normatywnego. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w bardzo ograniczonym zakresie przy ulicy Zielnej odizolowana zielenią od strefy przemysłowej (wskazana zabudowa socjalna). Główna oś kompozycyjna jednostki to ulica 3-go Maja - Ofiar Katynia oraz krzyżująca się z nią ul. Sikorskiego.

- **Jednostka południowa V - OŁAWA POŁUDNIE**

funkcja wiodąca : mieszkaniowo-produkcyjna

Jednostka peryferyjna o charakterze mieszkaniowo – produkcyjnym położona na południe od torów kolejowych i na wschód od rzeki Oławy. Działania inwestycyjne to głównie porządkowanie i zagospodarowanie terenów zielonych o charakterze izolacyjnym. W okresie po realizacji obwodnicy możliwe wprowadzenie nowej zabudowy usługowej przy ulicy Opolskiej. Nie przewiduje się nowej zabudowy mieszkaniowej. Dla poprawy warunków życia obecnych mieszkańców konieczne zrealizowanie zieleni izolacyjnej. Docelowo przekształcenia wymagają też tereny ogrodów działkowych w zielen publiczną. Dalszy rozwój jednostki w kierunku południowym ze wskazaniem na obsługę zmotoryzowanych - na terenie gminy Oława.

- **Jednostka peryferyjna VI - OŁAWA NOWY OTOK**

funkcja wiodąca : mieszkaniowo-produkcyjna

Jednostka rolnicza z częścią zainwestowaną - osiedlem Nowy Otok. Przewiduje się dalszy rozwój osiedla Nowy Otok poprzez wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami i produkcją (w ograniczonym zakresie) po zachodniej stronie ul. Nowy Otok i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy produkcyjnej po wschodniej stronie. Ograniczenie zainwestowania od strony obwodnicy. Zakaz obsługi terenów przyległych z obwodnicy. Wskazane tereny rezerw do zagospodarowania w razie potrzeby z nowym układem komunikacji wewnętrznej nie kolidującym z układem dróg klasy „G”. Pozostałe tereny rolne.

- **Jednostka przyrodnicza VII - OŁAWA PÓLNOC**

funkcja wiodąca : otwarte tereny przyrodnicze

Jednostka o funkcji rolniczo - przyrodniczej. Położona pomiędzy Odrą a granicą doliny Oławy. Położona w obrębie strefy chronionego krajobrazu i systemie powiązań przyrodniczych. Zasób zieleni i powietrza dla miasta. Teren zalany wodami katastrofalnej powodzi w 1997r. Obowiązuje pełna ochrona wody i powietrza przed zanieczyszczeniem. Wskazane na rysunku „Studium” tereny użytków zielonych, które z racji niekorzystnych warunków fizjograficznych winny pozostać wolne od zainwestowania i nie powinny być uprawiane stanowiąc będą wzbogaconą obudowę biologiczną rzeki Oławy. W terenie tym dopuszcza się wszelkie inwestycje związane ze sportem i wypoczynkiem bez obiektów kubaturowych. W terenie jednostki przewiduje się realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych: modernizację obwałowań, nowe odcinki wałów, część polderu przepływowego Kotowice leżącego poza miastem.

2.2.3.Zasady wskazywania nowych terenów pod zainwestowanie

Wskazując nowe tereny do zainwestowania uwzględnia się:

- podstawowe założenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta z roku 1994 (stopień zainwestowania terenu);
- warunki fizjograficzne (np. wykluczenie zabudowy ze strefy zalewowej i zagrożonej podsiękaniem wód powodziowych);
- korzystne warunki dostępności komunikacyjnej;
- korzystne warunki dostępności do sieci infrastruktury technicznej (skoncentrowana zabudowa);
- rejon występowania gleb najsłabszych oraz zdegradowanych (ograniczenie inwestowania na glebach klasy bonitacyjnej II - III);
- konieczność ochrony wartości środowiska przyrodniczego (tworzenie różnych form ochrony przyrody, ograniczenie inwestycji szkodliwych dla środowiska);
- konieczność ochrony wartości środowiska kulturowego oraz ochrony krajobrazu (tworzenie różnych form ochrony środowiska kulturowego – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi);
- rejon największego zainteresowania inwestorów (wnioski do „Studium”).

2.2.4. Głównie funkcje terenów

W „Studium”, stosownie do skali opracowania, stosując daleko idące uproszczenia zapisu graficznego, wskazano sześć rodzajów zagospodarowania, określających główną funkcję terenu:

- tereny mieszkaniowe,
- tereny infrastruktury społecznej,
- tereny aktywności gospodarczej,
- tereny urządzeń uzbrojenia technicznego,
- tereny komunikacji oraz urządzeń obsługi komunikacji,
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni.

Tereny mieszkaniowe

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem M oraz kolorem brązowym – zakratkowane, a także kolorem brązowym – zakratkowane bez symbolu;** tereny istniejącej zabudowy związanej z główną funkcją mieszkaniową oraz uzupełniającą funkcją usługową i produkcją nieuciążliwą wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem M oraz kolorem brązowym – zakropkowane, a także kolorem brązowym – zakropkowane bez symbolu;** tereny przeznaczone do zainwestowania o głównej funkcji mieszkaniowej, z usługami i produkcją nieuciążliwą wraz z zielenią towarzyszącą, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R-...M - obwódka koloru brązowego;** tereny przeznaczone do kompleksowego zainwestowania o głównej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług i produkcji nieuciążliwej wraz z zielenią towarzyszącą, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną – rezerwy inwestycyjne.

Tereny infrastruktury społecznej

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Up - kolor jasnozielony w czerwonej obwódce, zakratkowane;** tereny istniejących ważniejszych usług podstawowych na wydzielonych działkach (kultury, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej) wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem S - kolor jasnozielony w czerwonej obwódce, zakratkowane;** tereny istniejących ważniejszych usług sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku w zieleni wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem S - kolor jasnozielony w czerwonej obwódce, zakropkowane;** tereny projektowanych usług sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku w zieleni wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZC - kolor zielony duże krzyżyki;** tereny istniejących cmentarzy.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZC - kolor zielony małe krzyżyki;** tereny projektowanych cmentarzy.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP - kolor ciemnozielony zaszrafowany kołami;** tereny istniejącej zieleni miejskiej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP - paski koloru zielonego;** tereny projektowanej zieleni miejskiej.

Tereny aktywności gospodarczej:

- **Oznaczone na rysunku „Studium” kolorem pomarańczowym – zakratkowane;** strefa terenów koncentracji istniejących usług centrotwórczych, wraz z zabudową mieszkaniową, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” kółkiem koloru pomarańczowego;** strefa terenów projektowanej koncentracji usług centrotwórczych, wraz z zabudową mieszkaniową, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U - kolor czerwony, zakratkowane;** tereny istniejących ważniejszych usług komercyjnych, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U - kolor czerwony, zakropkowane;** tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej z wykluczeniem uciążliwości, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P/U - kolor fioletowy, zakratkowane;** tereny istniejących zakładów produkcyjnych, baz i składów, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P/U - kolor fioletowy, zakropkowane;** tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej z dopuszczeniem uciążliwości, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R....P/U - obwódka koloru czerwonego;** tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej - rezerwy pod zorganizowaną działalność inwestycyjną .

Tereny infrastruktury technicznej:

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem T - kolor niebieski w fioletowej obwódce, zakratkowane;** tereny istniejących urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem T - kolor szary w fioletowej obwódce, zakratkowane;** tereny istniejących ważniejszych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z: unieszkodliwianiem ścieków, zaopatrzeniem w energię elektryczną, energię ciepłą oraz gaz, a także zaopatrzeniem w system telekomunikacji.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem G – kolor szary w fioletowej obwódce, zakratkowane;** tereny istniejących ważniejszych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gazownictwem,

Tereny komunikacji:

- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK - kolor biały z obwódką w formie literek „z” ;** tereny istniejących urządzeń obsługi komunikacji kolejowej oraz linie kolejowe. Tereny kolejowe są terenami zamkniętymi.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem K - kolor szary, zakratkowane;** tereny istniejących urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” paskami koloru szarego w czarnej obwódce;** tereny projektowanych urządzeń obsługi komunikacji samochodowej – potencjalne węzły komunikacyjne.
- **Oznaczona na rysunku „Studium” symbolem GP - linia ciągła;** istniejąca droga klasy „GP”.
- **Oznaczona na rysunku „Studium” symbolem GP; - linia przerywana ;** projektowana droga klasy „GP” - południowo-zachodnia obwodnica miasta.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem G - linia ciągła;** istniejące drogi główne – docelowo klasy „G”.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Z - linia ciągła;** istniejące drogi zbiorcze – docelowo klasy „Z”.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem G - linia przerywana;** projektowane drogi główne - docelowo klasy „G”.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Z, linia przerywana;** projektowane drogi zbiorcze – docelowo klasy „Z”.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KL i linia ciągła oraz linia ciągła bez symbolu;** istniejące i projektowane ważniejsze drogi lokalne klasy „L”;
- **Oznaczone na rysunku „Studium” - linia ciągła bez symbolu;** istniejące i projektowane ważniejsze drogi dojazdowe klasy „D”.

- **Oznaczone na rysunku „Studium” ciągami w kolorze pomarańczowym;** ścieżki rowerowe i promenady – istniejące i projektowane;
- **Oznaczone na rysunku „Studium” kolorem niebieskim w fioletowej obwódce bez symbolu;** istniejące ważniejsze tereny urządzeń komunikacji wodnej.

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wód i zieleni

- **Oznaczone na rysunku „Studium” kolorem ciemnożółtym;** kompleksy gruntów rolnych wyłączone z zainwestowania.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R oraz kolorem jasnożółtym, a także kolorem jasnożółtym bez symbolu;** tereny pozostałych gruntów rolnych.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” kolorem zielonym;** tereny lasów.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R/ZL oraz paskami koloru zielonego, a także paskami koloru zielonego bez symbolu;** tereny projektowanych dolesień.
- **Oznaczone na rysunku „Studium” kolorem niebieskim;** tereny wód otwartych.

UWAGA !

Określone na rysunku „Studium” linie podziału terenów o różnych funkcjach są orientacyjne, dopuszcza się korektę granic na przylegające tereny. Dokładne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu powinny zostać ustalone na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację (wyłącznie w trybie planu miejscowego) nowych inwestycji niemieszkalnych w terenach nie ujętych w „Studium” pod warunkiem, że plan uwzględni wszystkie istniejące uwarunkowania i nie naruszy głównych zasad polityki przestrzennej przedstawionych w niniejszym opracowaniu.

2.2.5.Dostępność inwestycyjna terenów

Wyróżnia się następujące strefy dostępności terenów do inwestowania:

- **strefa I** - tereny zainwestowane: możliwość uzupełniania istniejącej zabudowy, jej przekształcania, zmiany funkcji z wykorzystaniem istniejących sieci uzbrojenia;
- **strefa II** – tereny położone w pobliżu terenów zainwestowanych i istniejących sieci uzbrojenia; możliwość zainwestowania na podstawie planu lub przy jego braku na podstawie decyzji zgodnie z funkcją określoną w „Studium”;
- **strefa III** - tereny wymagające opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, - wymagające ustalenia nowych funkcji, szczegółowych zasad podziału na działki, wydzielenia komunikacji i innych terenów publicznych itp. lub wymagające zmiany funkcji lub wydzielenia terenów publicznych; tereny wymagające kompleksowego uzbrojenia;
- **strefa IV** - tereny rezerw do zainwestowania w okresie kierunkowym, wymagające opracowania kompleksowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego terenu (wszystkie tereny wymagające ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania - wskazane na rysunku „Studium” symbolem R); tereny wymagające kompleksowego uzbrojenia.

2.2.6. Zakres zapisu uwarunkowań oraz kierunków rozwoju przestrzennego miasta

Dla realizacji przyjętych szczegółowych celów polityki przestrzennej, w „Studium” określono w szczególności:

- Obszary zainwestowane i wskazane do zainwestowania;
- Uwarunkowania i kierunki rozwoju komunikacji;
- Uwarunkowania i kierunki rozwoju infrastruktury technicznej;
- Uwarunkowania i kierunki działań związane z podniesieniem jakości życia mieszkańców;
- Uwarunkowania i kierunki działań związane z ochroną środowiska przyrodniczego;
- Uwarunkowania i kierunki działań związane z ochroną środowiska kulturowego;
- Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- Zadania wymagające współpracy z sąsiednimi gminami;
- Tereny wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

3. OBSZARY ZAINWESTOWANE I WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA

3.1. POŁOŻENIE MIASTA

• Położenie miasta w regionie

Miasto Oława położone jest pomiędzy dwoma ośrodkami wojewódzkimi - Wrocławiem oddalonym o 27 km i Opolem oddalonym o 55 km. Oława jest miejską jednostką osadniczą położoną we wschodnim krańcu aglomeracji wrocławskiej, przy szlaku kolejowym Wrocław - Górny Śląsk (Berlin - Katowice - Budapeszt), na skrzyżowaniu ważnych dróg min.: Wrocław - Opole oraz Strzelin - Bierutów.

• Położenie miasta na mapie administracyjnej kraju

Miasto Oława leży we wschodniej części Województwa Dolnośląskiego. Jest siedzibą władz gminy miejskiej oraz wiejskiej a także powiatu. Powiat Oławski sąsiaduje bezpośrednio z Województwem Opolskim oraz powiatami:

- Oleśnickim (od północy),
- Wrocławskim Ziemią (od zachodu),
- Strzelińskim (od południa),
- Brzeskim (od wschodu),
- Namysłowskim (od północno-wschodu);

Miasto Oława graniczy z gminą wiejską Oława, a także na niewielkim odcinku od strony północno-wschodniej wzdłuż rzeki Odry z gminą Jelcz-Laskowice.

3.2. POWIERZCHNIE GEODEZYJNE GRUP OBSZAROWYCH

Charakterystykę użytkowania terenów na obszarze gminy miejskiej Oława z określeniem wielkości powierzchni geodezyjnych poszczególnych grup obszarowych przedstawia poniższa tabela.

lp	GRUPY OBSZAROWE	POW. (w ha)	RAZEM	POW. (w ha)
1.	grunty orne	1408	użytki rolne	1686
2.	sady	17		
3.	łąki	100		
3.	pastwiska	20		
4.	lasy i grunty leśne	132	grunty pod lasami	141
5.	grunty zadrzewione i zakrzewione	9		
6.	wody stojące			
7.	wody płynące			
8.	rowy			
9.	użytki kopalne			

10.	drogi	1 057	Pozostałe grunty i nieużytki	1 057
11.	kolej i inne tereny komunikacyjne			
12.	tereny zabudowane			
13.	tereny niezabudowane			
14.	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe			
15.	tereny różne			
16.	nieużytki			
	RAZEM:	2884	RAZEM:	2884

Tabela nr 1 Powierzchnia geodezyjna gminy - zbiorcze zestawienie z 2005r.

3.3. CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA

Główną funkcją miasta jest mieszkalnictwo i administracja oraz produkcja i usługi. Funkcją uzupełniającą i z upływem czasu zanikającą jest rolnictwo. Głównymi elementami zainwestowania gminy są: budownictwo mieszkaniowe, zakłady produkcyjne oraz usługi. Ogólna powierzchnia terenów zainwestowanych wynosi około 780 ha. Tereny te, ze wskazaną funkcją, zostały przedstawione na rysunku inwentaryzacji.

- **Funkcja mieszkaniowa;**

Gminę miejską Oława zamieszkuje około 31 000 osób. Na terenie miasta występuje budownictwo wielorodzinne, jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe. Sporadycznie w południowo-zachodniej części miasta (Nowy Otok) i w części zachodniej (Stary Górnik) występuje budownictwo zagrodowe. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa w Oławie to ok. 9750 mieszkań, z czego około 16% zajmuje budownictwo jednorodzinne, a pozostałe 84% budownictwo wielorodzinne. Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone zostały na rysunku inwentaryzacji.

- **Usługi oświaty i wychowania;**

Usługi oświaty reprezentowane są przez szkoły średnie, gimnazja, szkoły podstawowe i przedszkola.

- **szkoły średnie i zawodowe**

1. Zespół Szkół Ogólnokształcących /przy Placu Zamkowym 10;
2. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 przy ul. Ks. Kutrowskiego 31,
3. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 2 przy ul. ul. 3 Maja
4. Zasadnicza Szkoła Zawodowa Specjalna, przy ul. Broniewskiego 6

- **gimnazja**

1. Gimnazjum Nr 1, przy ul. Sportowej 6
2. Gimnazjum Nr 2, przy ul. Lwowskiej 3
3. Gimnazjum Nr 3, przy ul. Lwowskiej 10
4. Gimnazjum Specjalne, przy ul. Ks.f.kutrowskiego 31a
5. Gimnazjum dla dzieci chorych, przy ul. Baczyńskiego 1
6. Gimnazjum specjalne, przy ul. Broniewskiego 6

- **szkoły podstawowe**

1. Szkoła Podstawowa nr 1, przy ul. Żołnierzy AK nr 21,
2. Szkoła Podstawowa nr 2, przy ul. Rybackiej 6,
3. Szkoła Podstawowa nr 4, przy ul. Broniewskiego 6,
4. Szkoła Podstawowa nr 5, przy ul. Kamiennej 8,
5. Zespół Szkolno-Przedszl. nr 1, Szkoła Podstawowa nr 8 , przy ul. Iwaskiewicza 11,
6. Szkoła Podstawowa dla dzieci chorych, przy ul. Baczyńskiego 1

- **przedszkola miejskie**

1. Przedszkole w Zespole Szkolno-Przedszkolny nr 1, przy ul. Iwaskiewicza 11,
2. Przedszkole Nr 2 ul. Lipowa 20a,
3. Przedszkole Nr 3 ul. Chrobrego 30a,
4. Przedszkole Nr 4 ul. 1-go Maja 33.

Nazwa placówki	2004 - 2005		2006-2007	
	Liczba dzieci	Liczba oddziałów	Liczba dzieci	Liczba oddziałów
Szkoła Podstawowa nr 1	297	12	296	12
Szkoła Podstawowa nr 2	548	23	502	21
Szkoła Podstawowa nr 3	67	6	49	6
Szkoła Podstawowa nr 4	199	10	161	8
Szkoła Podstawowa nr 5	409	18	386	18
Szkoła Podstawowa nr 8	604	26	557	25
Razem	2124	95	1951	90

Gimnazjum nr 1	588	22	540	21
Gimnazjum nr 2	607	24	533	21
Razem	1195	46	1073	42
Ogółem	3319	141	3024	132

Tabela 2. Porównanie ilości uczniów w oławskich szkołach podstawowych i gimnazjalnych w latach 2004-2005 oraz 2006-2007

- **Usługi zdrowia i opieki społecznej;**

W zakresie lecznictwa zamkniętego gmina miejska Oława obsługiwana jest przez Szpital Powiatowy przy ulicy Baczyńskiego w Oławie oraz szpitale we Wrocławiu. Opieka zdrowotna otwarta na terenie gminy reprezentowana jest przez przychodnie specjalistyczne i spółdzielnie lekarskie. W mieście funkcjonują prywatne gabinety, apteki i żłobek miejski. Na rysunku inwentaryzacji oznaczono tereny ważniejszych usług zdrowia, występujących na terenie miasta i posiadających wydzielone działki.

- **placówki służby zdrowia oraz opieki społecznej**

1. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej (d.Szpital Rejonowy) ul. Baczyńskiego 1,
3. Poradnia Zdrowia Psychicznego ul. Św. Rocha 7
4. Przychodnia Specjalistyczna ul. Sienkiewicza 8
5. Dom Pomocy Społecznej ul. Lwowskiej 6,
6. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej ul. 1-go Maja 11,
1. Dom Dziecka ul. Plac Zamkowy 17
3. Easydent - Przychodnia stomatologiczna ul. Brzeska 1
2. NZOZ EWA MED ul. Chrobrego 64a
3. NZOZ Przychodnia Rodzinna ul. Iwaszkiewicza 45a
4. NZOZ NoMed ul. Żeromskiego 12
5. NZOZ OMEGA ul. Chrobrego 64a
6. NZOZ Medica – przychodnia lekarska, ul. 11 listopada
7. CITODENT Centrum Stomatologiczne ul. Wrocławska 10
8. Lser-Dent Prywatne Gabinety Stomatologii Laserowej ul Wiejska 34/2

Oprócz wyżej wymienionych zakładów uspołecznionych służby zdrowia coraz częściej powstają prywatne gabinety lekarskie uzupełniające pracę placówek uspołecznionych.

- **Usługi apteki**

1. apteka przy szpitalu Baczyńskiego 1,
2. apteka przy ul.1-go Maja,
3. apteka przy ul. Chrobrego 23 b,
4. apteka przy ul. Chrobrego 56 e,
5. apteka przy ul. Żeromskiego 1c,
6. apteka przy ul. Chopina 19b,
7. apteka przy ul. Wrocławskiej 8,
8. apteka przy ul. Szymanowskiego 15a.
9. apteka przy ul. Brzeskiej 29

- **żłobki**

Na terenie miasta Oławy aktualnie jest jeden żłobek przy ul. Chrobrego 106 a.

- **kultury;**

Usługi kultury w gminie reprezentowane są m.in. przez: kino, biblioteki publiczne, ośrodek kultury oraz kościoły.

Z ważniejszych obiektów kultury można wymienić:

1. Miejski Ośrodek Kultury przy ul. 11 Listopada 27,
2. Miejska Biblioteka Publiczna przy ul. Rynek 1,
3. Filia Dolnośląskiej Biblioteki Pedagogicznej przy ul. Rynek 1,
4. Kino "Odra" przy ul. Młyńskiej 3.

Poza w/w obiektami kultury w mieście występują liczne obiekty sakralne, w tym zabytkowe np.:

5. Sanktuarium - Kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Pocieszenia przy ul. Kolbego, z roku 1300 (gotycko-barokowy),
6. Kościół p.w. św. Apostołów Piotra i Pawła przy Placu Zamkowym 16, z 1833 – 1835 roku (z przebudowanej sali rycerskiej zamku),
7. Kościół Pomocniczy p.w. Św. Józefa Oblubieńca NMP przy ul. Ks. Janowskiego 17, z 1877 roku (neogotycki),
8. Kaplica Pomocnicza p.w. Św. Rocha, ul. Św. Rocha z 1706r (barokowy),
9. Kościół p.w. Miłosierdzia Bożego ul. Zacisza 4
10. Kościół P.W NMP Królowej ul. Nowy Otok
11. Kościół Matki Boskiej Różańcowej ul. Polna
12. Dom modlitwy - Stażnica – ul. Żeromskiego
13. Kaplica ul. 3 go Maja

Na rysunku „Inwentaryzacja” oznaczono usługi kultury występujące na terenie gminy.

- **Usługi administracji, łączności i inne;**

Usługi w zakresie administracji reprezentowane są przede wszystkim przez urzędy i instytucje. Na terenie miasta funkcjonują m.in.:

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Starostwo Powiatowe | przy ul. 3-go Maja 1, |
| 2. Urząd Miejski | przy ul. Plac Zamkowy 15, |
| 3. Urząd Gminy | przy ul. Piłsudskiego 28, |
| 4. Powiatowy Urząd Pracy | przy ul. 3-go Maja 1, |
| 5. Posterunek Celny | przy ul. Opolskiej 50, |
| 6. Sąd Rejonowy | przy ul. 11-go Listopada 12, |
| 7. Prokuratura Rejonowa | przy ul. 1-go Maja 41, |
| 8. ZUS Inspektorat w Oławie | przy ul. Kasprowicza 34, |
| 9. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna | przy ul. Warszawskiej 5, |
| 10. Powiatowy Inspektor Weterynarii | przy ul. 3-go Maja 1, |
| 11. Woj. Inspektorat Ochrony Roślin, Oddz. Terenowy | przy ul. Portowej 6 |
| 12. Urząd Pocztowy Oława 1 | przy ul. 1-go Maja 21, |
| 13. Urząd Pocztowy Oława 3 | przy ul. Wrocławskiej 6, |
| 14. Urząd Pocztowy Oława 4 | przy ul. Chrobrego 56, |
| 15. Urząd Pocztowy Oława 5 | przy ul. Chopina 21, |
| 16. Policja | przy ul. Kopernika 1 |
| 16. Straż Miejska | przy ul. 1go Maja 11 |

- **Usługi handlu;**

Usługi handlowe są stosunkowo dobrze rozwinięte. W mieście jest wiele placówek handlowych prywatnych o bardzo szerokim wachlarzu branż. Niestety ze względu na dużą dynamikę zmian w tym sektorze nie prowadzi się ewidencji istniejących placówek i nie można przytoczyć żadnych wiarygodnych wskaźników.

Na rysunku inwentaryzacji oznaczono wyłącznie największe obiekty usług handlu na wydzielonych działkach.

- **Usługi gastronomii;**

W gastronomii sytuacja jest podobna jak w handlu. Brak stabilności uniemożliwia również i w tej dziedzinie podanie wskaźników i bliższych danych dotyczących omawianej dziedziny usług. Na rysunku inwentaryzacji oznaczono wyłącznie największe obiekty usług gastronomii na wydzielonych działkach.

- **Usługi rzemiosła;**

Na rysunku inwentaryzacji oznaczono wyłącznie największe obiekty usług rzemiosła na wydzielonych działkach, występujące na terenie miasta.

- **Usługi sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku;**

Ważniejsze ośrodki sportu i rekreacji na terenie miasta Oława to:

1. Oławskie Centrum Kultury Fizycznej przy ul. 3Maja, w obrębie którego znajdują się następujące urządzenia:
 - o basen kąpielowy,
 - o boiska sportowe,
 - o korty tenisowe,
2. Stadion Sportowy przy ul. Sportowej,
3. Ośrodek Sportów Obronnych przy ul. Rybackiej (strzelnica sportowa),

Przez teren gminy przebiega odcinek pieszego szlaku turystycznego czerwonego: Wrocław -283-c. Odcinek rzeki Oławy jest potencjalnym szlakiem kajakowym. W mieście funkcjonuje kilka noclegowych obiektów turystycznych. Na rysunku inwentaryzacji oznaczono tereny ważniejszych usług sportu i rekreacji na wydzielonych działkach.

- **Usługi inne - Hotele**

Usługi hotelarskie na terenie miasta reprezentowane są przez:

- Hotel Vegas przy ul.1-go Maja 46,
- Hotel VIKTOR przy ul.Oleśnickiej 5,
- Hotel MARTA przy ul. Gazowej 2.
- Hotel Jakub Sobieski

- **Produkcja;**

W Oławie stworzono Wałbrzyską Specjalną Sterefę Ekonomiczną "Inwest Park" **Podstrefę Oława** . Składa się z trzech obszarów o łącznej powierzchni **173,1 ha**. W skład Podstrefy Oława wchodzi trzy kompleksy, z których największy o powierzchni: **84,69 ha** jest zlokalizowany w Oławie, a pozostałe w bezpośrednim sąsiedztwie Oławy : w Stanowicach: i w Godzikowicach . Przedsiębiorcy inwestujący na proponowanych terenach należących do WSSE mają możliwość uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Do największych firm należą:

- Electrolux Poland Sp. z o. o.
- Rosa Europe Sp. z o. o.
- Sca Hygiene Products Sp. z o. o.
- UWE Polska Sp. z o. o.
- SCA PACKAGING POLAND Sp. z o.o
- Nardi Appliances Poland Sp. z o.o
- AAM Poland Sp. z o.o.
- Ardex Polska Sp. z o.o.
- FABIN Tokarstwo Produkcyjno-Usługowe Bąclawek Feliks
- Algibox PL Sp. z o.o.
- Silka Production Sp. z o.o.
- Antares Sp. z o.o.

Poza WSSE do największych zakładów produkcyjnych na terenie miasta Oławy należą m.in.:

- Autoliv Poland sp. z o.o. - produkcja poduszek bezpieczeństwa do aut,
- „Zakład Metalurgiczny Silesia S.A. oddział. Huta Oława-- produkcja bieli cynkowej i mini ołowianej,
- „Eurofilms Polska Grupa Ergis” S.A. oddział w Oławie - produkcja tworzyw sztucznych,
- Centrozłom Wrocław S.A. – - oddział przerobu złomu metali,
- MetalErg - obróbka metali i przetwórstwo tworzyw sztucznych,
- Zakpol - produkcja ościeżnic metalowych,
- Rotex - produkcja artykułów z tworzyw sztucznych,
- Elkott - produkcja i hurtownia art. Motoryzacyjnych,
- ,
- Schmitt Asphalttechnik Polska sp. z o.o. - firma drogowa,
- Erjot - produkcja artykułów motoryzacyjnych,
- ZNTK Oława Sp. z o.o.- naprawa taboru kolejowego,
- Europages ” Sp. z o.o Zakład Naprawczy Taboru Kolejowego
- Zakłady Papiernicze Grzegorz Fiscoeder,
- Dolnośląska Korporacja Ekologiczna - technologie przerobu i utylizacji odpadów,
- Wtórmet - przerób wtórny metali nieżelaznych,
- „Standis Polska Sp. Z o.o.
- „Oława. Zakład Naprawczy Taboru Kolejowego,
- „Atex” Sp. z o.o.
- „Kott” Sp. z o.o.
- Jack pol ul. Portowa 16
- „Interap” Zakład Produkcji Ościeżnic ul. Portowa 1
- „Marco”, ul. Oleśnicka 9
- „Formtech” ul. 3Maja 63

Nastąpił w ostatnich 10 latach ogromny wzrost ilości zakładów przemysłowych, zatrudnienia i dochodów gminy z tego tytułu.

• **Cmentarze i zieleń publiczna;**

Na terenie miasta znajdują się następujące elementy zieleni publicznej:

Park miejski o powierzchni 21,0 ha położony nad rzeką Oławą, ograniczony od południa torami kolejowymi i przechodzący ku północy w tereny łęgowe rzeki Oławy.

Zieleń i skwery przeważnie urządzone. Większe kompleksy zieleńców i skwerów znajdują się w centrum miasta.

Ogrody działkowe skupione są w trzech kompleksach. Są to przeważnie ogrody urządzone:

- leżący w południowo-zachodniej części miasta w rejonie ul. Kilińskiego, Małopolnej i Wiejskiej i linii kolejowej.
- kompleks ogodów leżący w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Polnej ,
- kompleks ogrodów leżący w północnej części miasta przy ul. Oleśnickiej

Na terenie miasta znajdują się następujące cmentarze:

1. Cmentarz komunalny przy ul. Ofiar Katynia – pow. około 6,5 ha,
2. Cmentarz przy ul. Zwierzynieckiej (około 3,5 ha),
3. Cmentarz żydowski przy ul. Cichej - obiekt zamknięty pod opieką Konserwatora Zabytków,
4. Cmentarz przy ul. Kilińskiego (obiekt nieczynny) - pow. 1,6 ha,
5. Cmentarz na Nowym Górniku (obiekt nieczynny).
6. Cmentarz na Nowym Górniku – teren zabudowany
7. Cmentarz ul. ks. Janowskiego – teren zieleni
8. Cmentarz luterański , ul. 11 Listopada – obecnie parking

3.4. KIERUNKI ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

W „Studium” zastosowano następujące formy zapisu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej - istniejące, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem M oraz kolorem brązowym – zakratkowane, a także kolorem brązowym – zakratkowane bez symbolu;
- Tereny zabudowy mieszkaniowej - projektowane, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem M oraz kolorem brązowym – zakropkowane, a także kolorem brązowym – zakropkowane bez symbolu;
- Tereny rezerw mieszkaniowych, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R-...M, obwódka koloru brązowego;

3.4.1. Ogólne kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Na terenie gminy przewiduje się dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego. Ze względu na preferencje inwestorów oraz konieczność poprawienia warunków mieszkaniowych, rozwijać się będzie przede wszystkim zabudowa oparta na systemie jednorodzinnym. Nowa zabudowa wielorodzinna powinna jedynie uzupełnić istniejące ciągi zabudowy w śródmieściu i jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Nowe tereny pod zabudowę lokalizuje się w pobliżu terenów zainwestowanych, w miejscach największego zainteresowania inwestorów oraz w terenach fizjograficznie przydatnych do zabudowy. Dąży się do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez jej koncentrację (zabudowa osiedlowa) i uzupełnianie ciągów zabudowy.

W opracowaniu przyjęto zasadę, że na rysunku „Studium” wskazuje się tereny przeznaczone do zabudowy mieszkaniowej brutto i pozostawia się ich wybór spośród wytypowanych oraz określenie typu zabudowy władzom gminy i inwestorom w momencie podejmowania konkretnej decyzji o zabudowie. W terenach zabudowy mieszkaniowej brutto dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, produkcji nieuciążliwej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej. Postuluje się zachowanie oraz wprowadzanie zieleni w granicach zabudowy.

Określone na rysunku „Studium” granice projektowanych terenów mieszkaniowych są orientacyjne. Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu, na podstawie przepisów szczególnych.

3.4.2. Ustalenia studium dla terenów mieszkaniowych

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej - istniejące, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem M oraz kolorem brązowym – zakratkowane, a także kolorem brązowym – zakratkowane bez symbolu;**

Zabudowa mieszkaniowa istniejąca, wszelkich typów (wielorodzinna i jednorodzinna oraz zagrodowa) wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi i produkcyjnymi, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. W terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się realizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska oraz jakości życia mieszkańców. Sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych. Realizacja inwestycji nie można przekraczać dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej norm hałasu, emisji spalin itp.

- **Tereny zabudowy mieszkaniowej - projektowane, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem M oraz kolorem brązowym – zakropkowane, a także kolorem brązowym – zakropkowane bez symbolu;**

Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi i produkcyjnymi, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

W terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy należy kontynuować dotychczasowy układ przestrzenny. Dopuszcza się zabudowę zorganizowaną (deweloperską), szeregową lub wielorodzinną pod warunkiem zachowania skali i gabarytów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie dopuszcza się realizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska oraz stanowiących zagrożenie dla mieszkańców. Sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać priorytet ochrony terenów mieszkaniowych. Realizacja inwestycji nie można przekraczać dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej norm hałasu, emisji spalin itp. W celu zapewnienia mieszkańcom właściwych warunków dostępu do różnorodnych placówek usługowych, w terenach tych zaleca się lokalizację niewielkich punktów usługowych np. zdrowia i opieki społecznej, oświaty i wychowania, kultury oraz handlu i gastronomii.

- **Tereny rezerw mieszkaniowych, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R - obwódka koloru jasnobrązowego;**

Projektowany teren - stanowiący rezerwę pod działalność inwestycyjną związaną z funkcją mieszkaniową. Zaleca się kompleksowe uzbrojenie terenu poprzedzające realizację zabudowy. Z uwagi na peryferyjne położenie rezerwy, przewiduje się wyłącznie zabudowę ekstensywną o niskiej intensywności.

Rezerwa opisana w rozdz. 3.7.2. – „Zasady zagospodarowania rezerw terenowych”.

3.4.3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy mieszkaniowej

W terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązują następujące ustalenia:

- a) przy projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględniać potrzebę nawiązania do otaczającego krajobrazu oraz kontynuację, w określonych przypadkach, historycznego układu przestrzennego;
- b) nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- c) działalność gospodarcza nie może powodować przekraczania dopuszczalnych norm emisji;
- d) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy kąta nachylenia głównych połaci dachowych;

3.5.KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W „Studium” zastosowano następujące formy zapisu terenów infrastruktury społecznej:

- Tereny istniejących ważniejszych usług podstawowych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Up kolor jasnozielony w czerwonej obwódce, zakratkowane;
- Tereny istniejących ważniejszych usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem S - kolor jasnozielony w czerwonej obwódce, zakratkowane;
- Tereny projektowanych usług sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem S – kolor jasnozielony w czerwonej obwódce, zakropkowane;
- Tereny istniejących cmentarzy, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZC – kolor ciemnozielony duże krzyżyki;
- Tereny projektowanych cmentarzy, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP – kolor ciemnozielony małe krzyżyki;
- Tereny istniejącej zieleni miejskiej, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP – kolor ciemnozielony;
- Tereny projektowanej zieleni miejskiej (parki i zieleń izolacyjna), oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP – paski koloru zielonego;

Ponadto w tekście wyszczególniono:

- Tereny istniejących i projektowanych usług podstawowych w zabudowie mieszkaniowej, nie posiadające odrębnego oznaczenia na rysunku „Studium”;

3.5.1.Ogólne kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

W celu poprawy jakości życia w mieście w zakresie infrastruktury społecznej przewiduje się dalszy rozwój usług dla mieszkańców miasta i bezpośrednich okolic. Ze względu na skalę opracowania, na rysunku „Studium” wyodrębniono tylko niektóre tereny z przeznaczonych pod nowe usługi podstawowe. Rozwój infrastruktury społecznej w zakresie usług przewidziany jest bez ograniczeń w terenach zabudowy mieszkaniowej brutto, szczególnie w centrum miasta, w centrum osiedli oraz tworzących się miejscach koncentracji usług.

W zakresie sportu i rekreacji przewiduje się dalszy rozwój usług w oparciu o istniejące walory i możliwości. Zarówno szansę jak i zapotrzebowanie na rozwój usług sportowo-rekreacyjnych, związane są przede wszystkim z sąsiedztwem otwartych terenów przyrodniczych oraz rosnącą świadomością zdrowotną społeczeństwa. W związku z tym, zakłada się aktywny rozwój różnego rodzaju form wypoczynku, a przede wszystkim sportów rowerowych. Ze względu na modę i warunki terenowe spore nadzieje na ożywienie wiąże się także ze sportami konnymi.

W „Studium” przyjęto zasadę, że na rysunku oznacza się istniejące elementy infrastruktury sportowo-rekreacyjnej tj.: boiska, kąpieliska itp. oraz projektowane miejsca koncentracji takich usług. W uzasadnionych przypadkach (ze względu na generalnie małą uciążliwość) dopuszcza się inwestowanie poza terenami wyznaczonymi na rysunku „Studium”, także w terenach mieszkaniowych brutto wskazanych do zainwestowania i już zainwestowanych. Wyjątek mogą stanowić duże obiekty kubaturowe (lub inne elementy zainwestowania) mogące mieć negatywny wpływ na środowisko lub komfort życia okolicznych mieszkańców. W takich wypadkach każdą inwestycję należy rozpatrywać indywidualnie. Dopuszcza się tych terenach w ograniczonym zakresie lokalizację obiektów towarzyszących o innej funkcji nie kolidującej np.: budynki mieszkalne, hotele, gastronomia (nie mogą one jednak zdominować wiodącej funkcji sportowo-rekreacyjnej).

Postuluje się aktywną politykę miasta w tym kierunku, co pozwoli zaktywizować sporą ilość mieszkańców, dostarczając nowych miejsc pracy a także zwiększy dochody i atrakcyjność miasta. Należy dążyć do tego, aby w terenach S wprowadzać maksymalną ilość zieleni wysokiej i wód otwartych dla wzbogacenia naturalnego krajobrazu.

Za szczególny element infrastruktury społecznej, w „Studium” uznano tereny zieleni urządzonej (parki i cmentarze). W stosunku do stanu istniejącego, przewiduje się znaczne zwiększenie powierzchni zieleni parkowej, szczególnie przekształconej z ogrodów działkowych, które docelowo ulegną likwidacji w wyniku rezygnacji z upraw.

Potrzebę nowych obiektów i terenów, wielkość i dokładną lokalizację poszczególnych elementów infrastruktury społecznej należy określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W terenach wskazanych w „Studium” jako strefy koncentracji usług nie przewiduje się funkcji zamiennych.

3.5.2.Ustalenia studium dla terenów infrastruktury społecznej

- Tereny istniejących i projektowanych ważniejszych usług podstawowych na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Up kolor jasnozielony w czerwonej obwódce, zakratkowane;

Istniejąca zabudowa usługowa obejmująca większe obiekty usług: oświaty (szkoły, przedszkola, itp.), kultury (kościół, domy kultury, itp.), zdrowia (przychodnie, szpitale, itp.) na wydzielonych działkach wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Zaleca się podwyższenie standardu tych obiektów poprzez remonty, podniesienie jakości już wykonywanych oraz wprowadzenie nowych rodzajów usług. Dotyczy to w szczególności placówek kultury (biblioteki, świetlice itp.) zdrowia (ośrodki zdrowia), czy też łączności (placówki pocztowe). W zależności od potrzeb dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i powiększenie przestrzeni usługowej na przylegające tereny. Ewentualna rozbudowa lub przebudowa powinna być zgodna z zaleceniami wytycznych konserwatorskich i powinna zachować charakter istniejącej zabudowy typowy dla otaczającego krajobrazu. W terenach tych nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla mieszkańców.

Projektowana zabudowa usługowa obejmująca większe obiekty usług na wydzielonych działkach: oświaty (szkoły, przedszkola, itp.), kultury (kościół, domy kultury, itp.), zdrowia (przychodnie, szpitale, itp.) wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Projektowana zabudowa powinna być zgodna z zaleceniami wytycznych konserwatorskich i powinna zachować charakter istniejącej zabudowy typowy dla otaczającego krajobrazu. W terenach tych nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla terenów mieszkaniowych. Terenów tych jest niewiele, na rysunku oznaczono tylko takie, które były wnioskowane. Pozostała, niezbędna sieć placówek usług podstawowych winna być zlokalizowana w terenach mieszkaniowych brutto w rejonach koncentracji usług.

- **Tereny istniejących ważniejszych usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem S – kolor jasnozielony w czerwonej obwódce, zakratkowane;**

Tereny istniejących usług sportu i rekreacji wraz z towarzyszącą zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Tereny te należy traktować jako niezbędne usługi sportowo-rekreacyjne i jako takie należy je bezwzględnie chronić przed innym zainwestowaniem. Zaleca się systematyczne podnoszenie standardu istniejących obiektów i boisk oraz uzupełnianie ich o inne elementy związane z tą funkcją (nowe place zabaw, hale sportowe, itp.). O ile nie zakłóci to normalnego sposobu funkcjonowania obiektu sportowego, we wszystkich terenach przeznaczonych pod tego rodzaju usługi dopuszcza się inne typy usług uzupełniające i wzbogacające podstawowy program: gastronomia, hotele. Wyklucza się jednak możliwość realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla przylegających obiektów mieszkaniowych i sportowych.

- **Tereny projektowanych usług sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem S – kolor jasnozielony w czerwonej obwódce, zakropkowane;**

Tereny koncentracji projektowanych usług sportu i rekreacji wraz z obiektami towarzyszącymi, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

Istnieje możliwość uzupełnienia funkcji wiodącej o inne obiekty związane z obsługą sportu, wypoczynku i rekreacji (hotele, sklepy, gastronomia, itp.).

- **Tereny istniejących cmentarzy, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZC – kolor ciemnozielony duże krzyżyki;**

Tereny istniejących cmentarzy czynnych i zamkniętych, tereny zieleni pocmentarnej. Nie przewiduje się zmian.

Tereny podlegają ochronie przed wszelkim zainwestowaniem. Cmentarze zamknięte winny być przekształcane w enklawy zieleni wysokiej.

- **Tereny projektowanych cmentarzy, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP – kolor ciemnozielony małe krzyżyki;**

Teren projektowanego powiększenia cmentarza. W „Studium” przewiduje się rezerwę przeznaczoną pod powiększenie cmentarza komunalnego przy ul. Ofiar Katynia.

- **Tereny istniejącej zieleni miejskiej, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP – kolor ciemnozielony zasrafiowany kołami;**

- **Tereny projektowanej zieleni miejskiej (parki i zieleni izolacyjna), oznaczone na rysunku „Studium” symbolem ZP – paski koloru zielonego;**

Tereny istniejącej i projektowanej zieleni miejskiej, w tym tereny ogrodów działkowych. W Studium uwzględnia się tereny istniejącej zieleni miejskiej oraz projektowanej zieleni parkowej, rekreacyjnej i izolacyjnej. Do terenów zieleni miejskiej zalicza się również tereny istniejących ogrodów działkowych. W „Studium” przewiduje się nowe tereny przeznaczone pod założenia parkowe: park na wyspie Zwierzynieckiej z akwenem, park nad Oławą po obu stronach ulicy Strzelnej, park zachodni przy projektowanym przystanku kolejowym (w zachodniej dzielnicy miasta) połączony z zielenią izolacyjną wzdłuż obwodnicy i systemem ciągów rowerowych. Ponadto przewiduje się realizację zieleni parkowej w przypadku rezygnacji z użytkowania ogródków działkowych. Wszystkie nowe założenia parkowe, w tym przekształcane z ogrodów działkowych, winny mieć kompleksowe projekty dla nadania im indywidualnych cech. Zaleca się poprawę stanu istniejących parków poprzez ich uporządkowanie, prace pielęgnacyjne oraz nowe nasadzenia. Nie dopuszcza się likwidacji parków. Część najstarszych parków objęto ochroną konserwatorską.

- **Tereny istniejących i projektowanych usług podstawowych w zabudowie mieszkaniowej, nie posiadające odrębnego oznaczenia na rysunku „Studium”;**

Istniejące i projektowane punkty usługowe obejmujące usługi: oświaty (ogniska przedszkolne, itp.), kultury (np.: punkty biblioteczne, itp.), zdrowia (gabinety lekarskie, stomatologiczne, itp.) oraz podstawowe usługi handlu i gastronomii (małe sklepy, kioski, itp.) administracji i łączności - wbudowane i na wydzielonych działkach wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Terenów tych nie oznaczono na rysunku „Studium” z racji skali opracowania oraz ciągłej fluktuacji branż i obiektów.

Zakłada się i zaleca zwiększenie ilości punktów usługowych w terenach mieszkaniowych brutto oraz podniesienie standardu tych obiektów a także podniesienie jakości i ilości oferowanych usług. Ewentualna rozbudowa lub przebudowa istniejących obiektów w tych terenach powinna być zgodna z zaleceniami wytycznych konserwatorskich, powinna zachować charakter istniejącej zabudowy typowej dla otaczającego krajobrazu. W terenach tych nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla jakości życia mieszkańców.

3.5.3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów infrastruktury społecznej

W terenach ważniejszych usług podstawowych obowiązują następujące ustalenia:

- a) przy projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu;
- b) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, kąty nachylenia głównych połaci dachowych;
- c) ponadto w planach zagospodarowania przestrzennego należy określić wskaźniki i parametry dotyczące:
 - kąta nachylenia głównych połaci dachowych (za wyjątkiem obiektów sakralnych);
 - ilości miejsc postojowych dla projektowanych obiektów.

3.6. KIERUNKI ROZWOJU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

W „Studium” zastosowano następujące formy zapisu dla terenów aktywności komercyjnej:

- Strefa terenów koncentracji istniejących usług centrotwórczych, oznaczona na rysunku „Studium” kolorem pomarańczowym;
- Strefa terenów projektowanej koncentracji usług centrotwórczych, oznaczona na rysunku „Studium” kółkiem koloru pomarańczowego;
- Tereny istniejących ważniejszych usług komercyjnych, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U kolor czerwony, zakreślowane;
- Tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej z wykluczeniem uciążliwości - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U - kolor czerwony, zakropkowane;
- Tereny istniejących zakładów produkcyjnych, baz i składów, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P – kolor fioletowy, zakreskowane;
- Tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej z dopuszczeniem uciążliwości - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P/U - kolor fioletowy, zakropkowane;
- Tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej - rezerwy pod zorganizowaną działalność inwestycyjną – oznaczone na rysunku „Studium” symbolem RP/U – obwódka koloru czerwonego;

Ponadto w tekście wyszczególniono:

- Tereny istniejących i projektowanych drobnych usług komercyjnych w zabudowie mieszkaniowej, nie posiadające odrębnego oznaczenia na rysunku „Studium”;

3.6.1. Ogólne kierunki rozwoju aktywności gospodarczej

W zakresie aktywności gospodarczej na terenie miasta Oława przewiduje się znaczny wzrost inwestycji komercyjnych. Głównym czynnikiem rozwoju gospodarczego miasta jest jego wielkość (liczba mieszkańców i znaczenie w regionie) oraz dostępność komunikacyjna (bliskość autostrady A-4, droga krajowa 456 przebiegająca przez miasto, szlak żeglugowy). Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju zaleca się prowadzenie perspektywicznej polityki gospodarczo-przestrzennej, polegającej na wyprzedzającym opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a tym samym ograniczaniu chaotycznej zabudowy, niewłaściwej gospodarki gruntami i naciskom ze strony inwestorów na tereny, których zainwestowanie jest niezgodne z polityką przestrzenną i szeroko pojętym interesem miasta. W opracowaniu przyjęto zasadę, że na rysunku „Studium” wskazuje się na strefy aktywności gospodarczej jako tereny przeznaczone dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej i pozostawia się ich wybór spośród wytypowanych władzom i inwestorom.

Należy również zaznaczyć, że w opracowaniu tereny wskazane pod inwestycje oznaczono symbolami U oraz P/U, co oznacza, że przy lokalizacji nowych inwestycji istotny jest przede wszystkim stopień dopuszczalnej uciążliwości a nie profil działalności (w terenach oznaczonych symbolem U oprócz nieuciążliwych usług, dopuszcza się nieuciążliwe obiekty produkcyjne a uciążliwe obiekty usługowe zaleca się lokalizować w terenach oznaczonych

symbolem P/U. Pozwoli to prowadzić elastyczną politykę gospodarczo-przestrzenną w oparciu o kryteria uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i środowiska życia człowieka.

Postuluje się zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni o charakterze izolacyjnym i poprawiającym estetykę i higienę atmosfery w granicach projektowanych stref aktywności gospodarczej.

Określone na rysunku „Studium” granice projektowanych terenów usługowo-produkcyjnych są orientacyjne i dopuszcza się ich korektę na przylegające tereny. Szczegółowe granice, zasady zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu, na podstawie przepisów szczególnych.

3.6.2. Ustalenia studium dla stref aktywności gospodarczej

- **Strefa terenów koncentracji istniejących usług centrotwórczych, oznaczona na rysunku „Studium” kolorem pomarańczowym;**

Istniejąca zabudowa usługowo-mieszkaniowa o charakterze centrotwórczym, wraz z zielenią, urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną - centrum miasta Oława Stare Miasto w granicach objętych granicą strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” i „W”.

Zaleca się koncentrację w tym miejscu prestiżowych usług podkreślających wyjątkowy charakter miejsca tj. urzędy, banki, usługi kultury, restauracje i kawiarnie itp. W miarę możliwości zaleca się w tym terenie wzbogacenie funkcji mieszkaniowej o usługi (najczęściej wbudowane w partery). Ewentualna rozbudowa lub przebudowa powinna być zgodna z zaleceniami wytycznych konserwatorskich. W terenach tych nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla jakości życia mieszkańców. Niezbędne jest prowadzenie gospodarki przestrzennej w oparciu o ustalenia uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum.

- **Strefa terenów projektowanej koncentracji usług centrotwórczych, oznaczona na rysunku „Studium” kółkiem koloru pomarańczowego;**

Terenów projektowanej koncentracji usług centrotwórczych, wraz z zabudową mieszkaniową, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

Zaleca się koncentrację w tych miejscach prestiżowych usług podkreślających charakter miejsca centralnego tj. urzędy, banki, usługi kultury, restauracje i kawiarnie, obiekty sakralne, handlowe itp. Zespoły usług w zieleni ze starannie zaprojektowanymi elementami małej architektury. Różne w charakterze dla właściwej identyfikacji mieszkańców z miejscem. Przewidziano 5 ośrodków o różnym charakterze (nie wyklucza się realizacji lokalnych ośrodków w innych rejonach miasta i w małych osiedlach):

1. Centrum Zachodnie, w którym istniejącym elementem centrotwórczym dla całej dzielnicy jest kościół.
2. Centrum Dworcowe przy projektowanym przystanku kolejowym: realizacja oddalona w czasie, musi być traktowane jako uzupełniające w stosunku do wymienionego uprzednio, przeznaczone do obsługi codziennej osób korzystających z kolei i parku zachodniego.
3. Centrum Nowy Otok, w którym ośrodkiem krystalizującym i dominującym przestrzennie jest istniejący zespół sakralny, ośrodek usług dla przyjezdnych i mieszkańców Nowego Otoku.
4. Centrum Na Rozdrożu przy ul. Strzelnej, w oparciu o istniejącą sieć usług i po przekształceniu obiektów dysharmonizujących, z możliwością przebudowy zespołu obiektów zabytkowych przy ul. Małopolnej, przeznaczone do obsługi pieszych na szlaku z centrum do sypialni, wskazany odmienny od poprzednich charakter małomiasteczkowy.
5. Centrum Lipowa na skrzyżowaniu ulic ks. Kutrowskiego i Lipowej, po niezbędnych wyburzeniach obiektów mieszkalnych w katastrofalnym stanie technicznym, po przekształceniu obiektów na usługowe, w tym przedszkola na hotel, po poprawie geometrii skrzyżowania, przeznaczone dla mieszkańców osiedli jednorodzinnych, w których nie przewidziano usług.

Dopuszcza się funkcję mieszkaniową (z wyjątkiem nr 5), ale wyłącznie jako uzupełniającą dla usługodawców. Możliwe (w terenie nr 1) usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W terenach objętych ochroną konserwatorską: (nr 4 i nr 5) rozbudowa lub przebudowa powinna być zgodna z zaleceniami wytycznych konserwatorskich. W terenach tych nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla mieszkańców.

- **Tereny istniejących ważniejszych usług komercyjnych, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U kolor czerwony, zakratkowane ;**

Tereny istniejących, większych usług o charakterze komercyjnym wraz z towarzyszącymi niewielkimi obiektami produkcyjnymi, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

W terenach tych dopuszcza się rozwój funkcji usługowej lub produkcji nieuciążliwej. Wyklucza się możliwość realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla przylegających terenów mieszkaniowych.

- **Tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej z wykluczeniem uciążliwości - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem U - kolor czerwony, zakropkowane;**

Tereny projektowanej zabudowy usługowej wraz z obiektami towarzyszącymi, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Dopuszcza się zabudowę

mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji wiodącej oraz, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się zamiennie funkcję mieszkaniową na etapie sporządzania miejscowego planu. Lokalizacja w terenach stosunkowo łatwych do uzbrojenia w pobliżu istniejących inwestycji. Przy głównych ulicach: Ks. Kutrowskiego, Oleśnickiej, 3-go Maja niezbędna jest szczególna dbałość o elewacje frontowe obiektów. Nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla przylegających terenów mieszkaniowych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić, jeżeli wskazany przez inwestorów teren jest tak duży, że wymaga wydzielenia komunikacji publicznej.

- **Tereny istniejących zakładów produkcyjnych, oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P – kolor fioletowy, zakratkowane;**

Tereny istniejących ważniejszych (większych) zakładów produkcyjnych, przetwórczych, baz transportowych i budowlanych, składów magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

W terenach tych dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zakładów (z zachowaniem zasady, że zawsze w kierunku zmniejszania uciążliwości) realizację nowych inwestycji, zmianę funkcji terenów na usługowe, o ile nie stanowi to zagrożenia dla przylegających terenów mieszkaniowych. Nie istnieje możliwość uzupełnienia o zabudowę mieszkaniową.

- **Tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej z dopuszczeniem uciążliwości - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P/U - kolor fioletowy, zakropkowane;**
- **Tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej z dopuszczeniem uciążliwości – oznaczone na rysunku „Studium” symbolem P/U – kolor fioletowy;**

Projektowane tereny aktywności gospodarczej wraz z obiektami towarzyszącymi, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną. Dopuszcza się realizację inwestycji o zwiększonym stopniu uciążliwości, o ile nie stanowi to zagrożenia dla przylegających terenów mieszkaniowych. Wyklucza się możliwość uzupełnienia o nową zabudowę mieszkaniową. Dla terenów należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

- **Tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej - rezerwy pod zorganizowaną działalność inwestycyjną – oznaczone na rysunku „Studium” symbolem RP/U – obwódka koloru czerwonego;**

Projektowane tereny stanowiące rezerwy pod zorganizowaną działalność inwestycyjną związaną z funkcją usługową i produkcyjną. Rezerwy omówiono szczegółowo w następnym podrozdziale 3.7. „Zasady zagospodarowania rezerw terenowych”.

- **Tereny istniejących i projektowanych drobnych usług komercyjnych w zabudowie mieszkaniowej, nie posiadające odrębnego oznaczenia na rysunku „Studium”;**

Tereny usług istniejących i projektowanych w zabudowie mieszkaniowej brutto, pawilony handlowe, usługi wbudowane. W zabudowie oznaczonej jako mieszkaniowa można zlokalizować każdą usługę nieuciążliwą wbudowaną lub wolnostojącą: usługę oświaty, zdrowia, kultury, handlu, gastronomii, rzemiosła itp. Warunkiem jest dostosowanie zabudowy do otoczenia.

3.6.3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów aktywności gospodarczej

W terenach aktywności gospodarczej z wykluczeniem uciążliwości, oznaczonych na „Rysunku Studium” symbolem U, obowiązują następujące ustalenia:

- a) nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- b) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- c) dopuszcza się w ograniczonym zakresie funkcję mieszkaniową, a także usługi publiczne;
- d) uciążliwość inwestycji musi zamykać się w granicach działki;
- e) nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla przylegających terenów mieszkaniowych;
- f) przy projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględniać ochronę środowiska kulturowego poprzez kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu;
- g) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy;
- h) ponadto w planach zagospodarowania przestrzennego należy określić wskaźniki i parametry dotyczące:
 - minimalnej ilości miejsc postojowych;
 - kąta nachylenia głównych połaci dachowych w ewentualnych towarzyszących budynkach mieszkalnych.

W terenach aktywności gospodarczej z wykluczeniem uciążliwości, oznaczonych na „Rysunku Studium” symbolem U 1, obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- b) uciążliwość inwestycji musi zamykać się w granicach działki;
- c) nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla przylegających terenów mieszkaniowych;

- d) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy;
 - e) ponadto w planach zagospodarowania przestrzennego należy określić wskaźniki i parametry dotyczące minimalnej ilości miejsc postojowych.
- W terenach aktywności gospodarczej z dopuszczeniem uciążliwości, oznaczonych na „Rysunku Studium” symbolem P/U, obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszcza się realizację inwestycji o zwiększonym stopniu uciążliwości, o ile nie stanowi to zagrożenia dla przylegających terenów mieszkaniowych;
 - b) w istniejących terenach przemysłowych należy wykluczyć lokalizację nowych budynków mieszkalnych;
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - d) w planach zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo określić szczegółowe wskaźniki i parametry dotyczące co najmniej: wysokości zabudowy oraz minimalnej ilości miejsc postojowych.

3.7.ZASADY ZAGOSPODAROWANIA REZERW TERENOWYCH

W „Studium” zastosowano następujące formy zapisu dla terenów rezerw terenowych:

- Tereny projektowanych stref aktywności gospodarczej - rezerwy pod zorganizowaną działalność inwestycyjną (mieszkaniową lub komercyjną), - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R oraz kolejnym numerem - obwódka w kolorze zgodnym z kolorem funkcji wiodącej;

3.7.1. Ogólne kierunki rozwoju terenów przeznaczonych pod zorganizowaną działalność inwestycyjną

W celu prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej, opartej o zasadę zrównoważonego rozwoju, w „Studium” zaproponowano rezerwy terenowe przeznaczone na zorganizowaną działalność inwestycyjną. Celem takiej formy zapisu jest wskazanie nowych terenów inwestycyjnych, których uruchomienie może nastąpić po spełnieniu określonych w „Studium” warunków. Potencjalne inwestycje na tych obszarach wymagają opracowania kompleksowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Oznaczone na rysunku studium granice rezerw terenowych są orientacyjne, a ich szczegółowe określenie powinno nastąpić na etapie sporządzania MPZP. W „Studium” zaleca się funkcję wiodącą oraz precyzuje warunki przystąpienia do inwestycji.

3.7.2. Ustalenia Studium dla rezerw

R - 1 M (Nowy Otok) – funkcja: mieszkaniowa

Rezerwa przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe – osiedle domów jednorodzinnych, budownictwo ekstensywne, działki o dużej powierzchni – powyżej 1000m².

Warunkiem przystąpienia do lokalizacji inwestycji jest:

- potrzeba uruchomienia nowych terenów mieszkaniowych,
 - opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego m.in.:
⇒ wykluczenie lokalizacji inwestycji uciążliwych,
⇒ ochronę krajobrazu,
- Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 52 ha.

R - 2 P/U (Nowy Otok) – funkcja: aktywność gospodarcza

Rezerwa przeznaczona pod zorganizowaną działalność inwestycyjną (produkcyjną i usługową) o dopuszczalnym zwiększonym stopniu uciążliwości z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Warunkiem przystąpienia do lokalizacji inwestycji jest:

- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego m.in.:
- wykluczenie lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- ochronę krajobrazu,
- przebieg projektowanej obwodnicy,

Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 11 ha.

R - 3P/U (Nowy Otok) – funkcja: aktywność gospodarcza- usługi

Rezerwa przeznaczona pod zorganizowaną działalność inwestycyjną usługową o charakterze nieuciążliwym z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Warunkiem przystąpienia do lokalizacji inwestycji jest:

- potrzeba uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych,
- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego w szczególności przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia linii wysokiego napięcia. Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 35 ha.

R - 4P/U (Oleśnica) – funkcja: aktywność gospodarcza

Rezerwa przeznaczona pod zorganizowaną działalność inwestycyjną (produkcyjną i usługową) o dopuszczalnym zwiększonym stopniu uciążliwości z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej.

Warunkiem przystąpienia do lokalizacji inwestycji jest:

- opracowanie dla całego terenu jednego, kompleksowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego m.in.:
 - wykluczenie lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
 - ochronę krajobrazu,
 - przebieg planowanej obwodnicy,
 - ochronę przed uciążliwością sąsiednich terenów mieszkaniowych.
- Rezerwa o łącznej powierzchni ok. 9 ha.

4. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

4.1. ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO - UWARUNKOWANIA

4.1.1. Położenie

Miasto Oława położone jest na południowy wschód od Wrocławia w odległości ok. 30 km od jego centrum. Leży na trasie europejskiego korytarza komunikacyjnego wschód – zachód; przebiegają przez nie magistralna linia kolejowa nr 132 (E-30) oraz droga krajowa nr 456 Wrocław – Opole. Ponadto jest węzłem dla dróg wojewódzkich i powiatowych z jedną pomiędzy Wrocławiem a Brzegiem przeprawą mostową na Odrze.

4.1.2. Komunikacja kolejowa

Oława ma bezpośrednie połączenia z miejscowościami położonymi na magistralnej linii kolejowej nr 132 (E-30), zelektryfikowanej, 2-torowej Wrocław – Bytom o znaczeniu państwowym. Należy nadmienić, że linia ta była pierwszą linią kolejową na Dolnym Śląsku i pierwszy pociąg z Wrocławia do Oławy odszedł już w 1842 r.). Na stacji w Oławie zatrzymują się pociągi relacji Szczecin – Wrocław – Opole – Katowice – Kraków – Przemyśl; poprzez stacje we Wrocławiu i Opolu istnieje możliwość połączeń z innymi miastami kraju. Stacja PKP usytuowana jest w południowo-wschodniej części miasta w odległości ok. 2 km od centrum i dworca autobusowego PKS. To znaczne oddalenie od centrum, a także nowych osiedli mieszkaniowych (osiedle Chrobrego, Sobieskiego, Zwierzyniec) oraz dworca PKS powoduje utrudnienia w korzystaniu z transportu kolejowego. Wskazana jest budowa przystanku osobowego na osiedlu Sobieskiego, w odległości ok. 2 km na zachód od stacji PKP. Tereny zamknięte. Dla terenów tych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania.

4.1.3. Komunikacja drogowa

Przez miasto Oława przebiegają następujące drogi:

a) droga krajowa

- **nr 94** Wrocław – Opole;

b) drogi wojewódzkie:

- **nr 396** Bierutów - Oława – Strzelin;
- **nr 455** Oława – Jelcz-Laskowice – Wrocław;

c) drogi powiatowe:

- **nr 1570D** - ul. Siedlecka – wylot do Siedlec;
- **nr 1571D** – ul. Janowskiego, ul. Zwierzyniecka i ul. Portowa - do Ścinawy przez Ścinawę Polską;
- **nr 1572D** - ul. 3 Maja i Ofiar Katynia prowadzące bezpośrednio do Ścinawy;
- **nr 1567D** – ul. Zaciszna - wylot do Zabardowic;
- **nr 1575D** - ul. Nowy Górnik, ul. Baczyńskiego;
- **nr 1581D** - ul. Zwierzyniec Duży;
- **nr 1580D** - ul. Rybacka;
- **nr 1582D** - ul. Zielna;
- **nr 1583D** - ul. Dzierżonia;
- **nr 1584D** - ul. W. Sikorskiego;
- **nr 1574D** - ul. Kilińskiego;

d) drogi gminne;

e) drogi wewnętrzne.

4.1.4. Klasyfikacja sieci ulicznej

Analizując sieć uliczną w Oławie można wyróżnić:

a) ulice o funkcji i charakterze ulic głównych, pokrywające się z trasą drogi krajowej:

- **dr. krajowa nr 94**; ulice: ks. Kutrowskiego, gen. Andersa, 11-go Listopada, Opolska;
- **dr. wojewódzka nr 396**; ulice: Oleśnicka, Chrobrego, 3-go Maja, Strzelna, Wiejska, Nowy Otok;
- **dr. wojewódzka nr 455**; Oława – Jelcz-Laskowice – Wrocław;

b) ulice o funkcji i charakterze ulic zbiorczych:

- **dr. powiatowa nr 1567D**; ul. Zaciszna - wylot do Zabardowic;

- **dr. powiatowa nr 1570D**; ul. Lipowa, ul. Siedlecka prowadząca do Siedlec;
- **dr. powiatowa nr 1572D**; prowadząca od Ścinawy ul. Ofiar Katynia, ul. 3-Maja;
- **dr. powiatowa nr 1571D**; ul. Portowa, ul. Zwierzyńska i ul. Janowskiego;
- **dr. powiatowa nr 1574D** - ul. Kilińskiego;
- **dr. gminna** - plac Zamkowy łączący ul. 11-go Listopada i 3-go Maja.

c) ulice o funkcji i charakterze ulic lokalnych,

- **dr. powiatowa nr 1575D** - ul. Nowy Górnik, ul. Baczyńskiego;
- **dr. powiatowa nr 1581D** - ul. Zwierzyńiec Duży;
- **dr. powiatowa nr 1582D** - ul. Zielna;
- **dr. powiatowa nr 1584D** - ul. W. Sikorskiego;
- **dr. powiatowa nr 1580D** - ul. Rybacka;
- **dr. gminna** - ul. Rybacka;
- **dr. gminna** - ul. Iwaszkiewicza,
- **dr. gminna** - ul. Paderewskiego,
- **dr. gminna** - ul. Szmaragdowa,
- **dr. gminna** - ul. Lipowa,
- **dr. gminna** - ul. Osadnicza,
- **dr. gminna** - ul. Sportowa,
- **dr. gminna** - ul. Bażantowa,
- **dr. gminna** - ul. 1-go Maja,
- **dr. gminna** - ul. Polna,
- **dr. gminna** - ul. Warszawska i inne,

Pozostałe ulice pełnią funkcje ulic dojazdowych i obsługują zabudowę mieszkaniową oraz rejon ścisłego centrum wokół Rynku. Występują na nich ograniczenia ruchu i z reguły zakaz poruszania się pojazdów ciężarowych. Należy zaznaczyć, że na niektórych ulicach o funkcjach zbiorczych i lokalnych nie są spełnione parametry odpowiadające ich klasie („Z” i „L”), zwłaszcza szerokości w liniach rozgraniczających oraz szerokości jezdni.

4.1.5. Ciągi piesze i trasy rowerowe

Rejon Rynku bogaty w usługi handlowe i administrację PKS-u przy ul. 3-go Maja – Zamek – siedziba Urzędu Miasta i siedziba Urzędu Gminy przy ul. 3-go Maja generują znaczny ruch pieszy. Odbyna się on z reguły przy trasach ulicznych, ale także wydzielonymi (poprzecznie do układu ulicznego) ciągami pieszymi (połączenie ul. 3-go Maja z Rynkiem). Znaczny ruch pieszy odbywa się wzdłuż ulic Strzelnej i Wiejskiej do osiedla Sobieskiego w zachodniej części miasta oraz wzdłuż ul. Chrobrego do zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w rejonie tej ulicy, w północnej części miasta. Peryferyjnie położony dworzec PKP w południowo-wschodniej części miasta nie generuje znaczącego ruchu pieszego. Brak jest wydzielonych tras ruchu rowerowego zarówno w samym mieście jak również prowadzących w okolice Oławy a i ruch rowerowy jest niewielki mimo skali miasta i jego układowi przestrzennemu sprzyjającemu korzystaniu z roweru jako środka komunikacji a także istnienia terenów podmiejskich mogących być celem turystycznego ruchu rowerowego.

4.1.6. Parkingi i garaże

Miejsce postojowe i parkingi zlokalizowane są w rejonie Rynku (mimo to obserwuje się tu brak wystarczającej liczby miejsc postojowych, szczególnie przy ul. 3-go Maja, 11-go Listopada, obok dworca PKP, 1-go Maja. Na ulicach lokalnych i dojazdowych występuje parkowanie przykrawężnikowe.

4.1.7. Komunikacja PKS

Oława posiada rozwiniętą sieć połączeń komunikacją autobusową PKS leżąc na trasie Wrocław – Brzeg – Opole oraz Jelcz – Laskowice – Strzelin. Większość miejscowości gminy posiada połączenie z Oławą.

Dworzec autobusowy, na którym zatrzymują się autobusy PKS (a także od niedawna innych przewoźników) usytuowany jest na północnym skraju centrum przy ul. 3-go Maja, w znacznym oddaleniu od dworca PKP (ok. 2 km). Przystanki komunikacji PKS zlokalizowane są na obszarze miasta, przy drogach wylotowych z Oławy i komunikacja państwowa w ograniczonym stopniu obsługuje przewozy pasażerskie na obszarze miasta. W mieście funkcjonuje komunikacja miejska łącząca centrum miasta oraz rejony ulic: Nowy Otok, Zwierzyńiec, Sobieskiego, Oleśnickiej. Poprawiłoby to niewątpliwie funkcjonowanie organizmu miejskiego.

4.1.8. Zaplecze techniczne

Stacje paliw usytuowane są:

- przy ul. Kutrowskiego,
- przy ul. Nowoosadniczej,
- przy ul. 3-go Maja,
- przy ul. Opolskiej (wylot w kierunku Brzegu)
- przy ul. Wiejskiej (róg Broniewskiego).

Na terenie miasta działa kilkadziesiąt zakładów mechaniki pojazdów i branży pokrewnych zajmujących się naprawą pojazdów.

4.1.9. Uciążliwości wynikające z funkcjonowania komunikacji, problemy ekologiczne

Linia kolejowa przebudowana stwarza znaczną uciążliwość hałasową. Zrealizowano ekrany akustyczne w rejonie bliskiego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej z terenami kolejowymi. Cała trasa drogi krajowej nr 94 przechodząca zachodnim i południowym skrajem miasta w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej przy stale wzrastającym natężeniu ruchu stwarza zagrożenia bezpieczeństwa (zarówno jadących pojazdami samochodowymi jak i pieszych przekraczających jezdnię) jak również znaczne uciążliwości mieszkańcom (spaliny, hałas). Szczególnie niebezpiecznym miejscem jest most na Oławie i dojazdy do niego (zarówno od strony ul. Ks. Kutrowskiego jak i ul. Gen. Andersa), z uwagi na wąski przekrój jak i ostry zakręt od strony ul. Andersa i bliskość skrzyżowania tej ulicy z ul. 3-go Maja. Także duże zagrożenie bezpieczeństwa i utrudnienia w ruchu kołowym i pieszych występują w rejonie skrzyżowań ulic Andersa – Strzelna i 11-go Listopada – plac Zamkowy (ograniczenie widoczności na podwójnym, „esowym” łuku). Znaczna uciążliwość występuje na trasie drogi wojewódzkiej nr 396 przy przejeździe przez zabudowaną budynkami mieszkalnymi ul. Bolesława Chrobrego i most na Odrze, o parametrach nie odpowiadających trasie drogi G 1/2 (kl. IV). Ograniczeń ruchu kołowego należy wymagać na terenach osiedli mieszkaniowych (strefy ruchu uspokojonego) oraz w rejonie Rynku. Na głównych trasach należy dążyć do poprawy widoczności oraz wyraźnej segregacji ruchu kołowego i pieszego (ewent. też rowerowego). W centrum i na terenach mieszkaniowych należy dążyć do ograniczenia ruchu ciężkiego.

4.1.10. Wnioski z badania uwarunkowań

- a) Położenie miasta nad rzeką Odrą, istnienie nadbrzeży portowych i śluz pozwala na wykorzystanie żeglugi dla przewozów masowych w powiązaniu z transportem kołowym i kolejowym (bliskość bocznicy).
- b) Magistralna linia kolejowa E-30 przechodząca przez Oławę zapewnia dogodne połączenie z Wrocławiem, Brzegiem i Opolem oraz poprzez te stacje z innymi miejscowościami kraju. Mankamentem jest znaczna odległość od centrum, dworca PKS i większych zespołów mieszkaniowych.
- c) Istnienie dużej stacji towarowej położonej na wschód od stacji PKP i wielu bocznicy kolejowych na obszarze miasta może być czynnikiem wspomagającym rozwój gospodarczy miasta.
- d) Przebieg przez miasto ważnego szlaku drogowego, tj. drogi krajowej nr 94 Wrocław – Brzeg, która po wybudowaniu autostrady A-4 i wprowadzeniu na niej płatności stanie się drogą zastępczą dla A-4, jest i będzie w przyszłości ważnym czynnikiem w rozwoju miasta. Jednocześnie z racji przebiegu przez centralne części miasta ruch na tej trasie stanowi dużą uciążliwość dla otoczenia i zagrożenie bezpieczeństwa.
- e) Również dwie trasy dróg wojewódzkich, drogi nr 396 prowadzącej w kierunku południowym – autostrady A-4 i Strzelina oraz drogi nr 455 w kierunku północnym do Jelcza-Laskowic (zwłaszcza po budowie połączenia drogowego Oława-Jelcz-Oleśnica) są istotnym czynnikiem w rozwoju miasta ale także uciążliwość dla otoczenia.
- f) Niewystarczająca jest liczba miejsc postojowych i parkingów, zwłaszcza w centrum i w pobliżu dworca PKS.
- g) Eliminacja ruchu kołowego z Rynku i jego najbliższego sąsiedztwa i zagwarantowanie pełnego bezpieczeństwa pieszym pozwoli wyeliminować uciążliwości związane z ruchem kołowym. Jednocześnie należy zrekompensować ubytek miejsc postojowych, nowymi miejscami poza tą strefą.
- h) Komunikacja autobusowa PKS względnie mikrobusowa o właściwie dobranych trasach winna zapewnić obsługę pasażerską na obszarze miasta.
- i) Brak wyraźnie ukształtowanych ścieżek rowerowych w mieście jest jednym z istotnych powodów małej popularności roweru jako środka transportu a jednoczesny ruch z innymi pojazdami jezdnią ulicy jest zagrożeniem bezpieczeństwa.

4.2. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

4.2.1. Ogólne kierunki rozwoju komunikacji

Ze względu na strategiczne położenie gminy, na trasie przebiegu głównego szlaku tranzytowego o randze krajowej (Wrocław – Opole – Kraków), będącego fragmentem bezpłatnego ciągu komunikacyjnego (alternatywa dla przyszłej, płatnej autostrady A-4) oraz sąsiedztwa dużej aglomeracji miejskiej t.j.: Wrocław przewiduje się znaczny wzrost inwestycji komunikacyjnych na terenie gminy. W zakresie komunikacji samochodowej będą to przede wszystkim drogi tranzytowe, które w przyszłości odciążą z ruchu ciężarowego centrum miasta. Rosnące natężenie ruchu na drodze krajowej nr 94 oraz uciążliwości i zagrożenie bezpieczeństwa wynikające z przejazdu przez centralną część miasta wymuszają konieczność budowy obwodnicy po południowo-zachodniej części Oławy wraz z budową wiaduktu nad torami kolejowymi linii magistralnej E-30.

W celu wyeliminowania ruchu tranzytowego z ulic: Chrobrego, 3-go Maja, Strzelnej, Wiejskiej, należy wykonać obwodnicę po północnej stronie Oławy o parametrach „G” wraz z nowym mostem na Odrze.

W zakresie kolei będzie to przede wszystkim modernizacja linii do Opola i przystosowanie jej do wyższych prędkości. Należy dążyć do ścisłej współpracy z odpowiednimi organami rządowymi i samorządowymi w celu

doprowadzenia do szybkiej realizacji tych inwestycji na terenie gminy, co nie tylko usprawni transport i przemieszczanie się, ale także poprawi komfort życia (oddalenie uciążliwej komunikacji od terenów mieszkaniowych) oraz przyniesie nowe miejsca pracy (przy budowie dróg a później w nowych terenach usługowych).

W celu długofalowego i zrównoważonego rozwoju gminy, należy dążyć do realizacji inwestycji komunikacyjnych zgodnie z wytycznymi zawartymi w studium. Odpowiednio prowadzona polityka w tym względzie (tak promocyjna na forum rządowym i samorządowym, jak i przestrzenna) pozwoli osiągnąć wysokie dochody w budżecie gminy. Cel ten zostanie osiągnięty przy zachowaniu wysokiego poziomu ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz stale rosnącej stopie życia mieszkańców gminy.

4.2.2. Prognoza ruchu drogowego

Prognoza ruchu opracowana na lata 2000 - 2015 przez Transprojekt Warszawa zawiera przewidywany wzrost ruchu na trasach dróg krajowej i wojewódzkich wychodzących z miasta. Ilustruje to poniższa tabela:

Nr Drogi	Odcinek drogi	Prognoza ruchu w poj./dobę w latach			
		2000	2005	2010	2015
396	Oława – autostrada A-4	3050	3500	3950	4400
396	Oława - Biskupice Oł.	2400	2950	3550	4150
455	Oława – Jelcz Laskowice	5850	7100	8350	9550
94	Marcinkowice – Oława	8650	9950	11200	12400
94	Oława – przez miasto	11700	13950	16100	18250
94	Oława – Brzeg	7550	8850	10050	11300

Tab. 3. Prognozowane natężenie ruchu na drogach wychodzących z Oławy (wg Transprojekt Warszawa)

4.2.3. Polityka kształtowania systemu komunikacji

W „Studium” zastosowano następujące formy zapisu dla terenów komunikacji:

- Tereny istniejących urządzeń obsługi komunikacji kolejowej oraz linie kolejowe - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK - kolor biały z obwódką ;
- Tereny istniejących urządzeń obsługi komunikacji samochodowej - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem K - kolor szary, zakreskowane;
- Tereny projektowanych urządzeń obsługi komunikacji samochodowej – potencjalne węzły komunikacyjne - oznaczone na rysunku „Studium” paskami koloru szarego w czarnej obwódce;
- Tereny komunikacji samochodowej - istniejąca droga klasy „GP” - oznaczona na rysunku „Studium” symbolem GP - linia ciągła;
- Tereny komunikacji samochodowej - projektowana droga klasy „GP” - południowo-zachodnia obwodnica miasta - oznaczona na rysunku „Studium” symbolem GP;
- Tereny komunikacji samochodowej - istniejące drogi główne – docelowo klasy „G” - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem G - linia ciągła;
- Tereny komunikacji samochodowej – istniejące drogi zbiorcze – docelowo klasy „Z” - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Z - linia ciągła;
- Tereny komunikacji samochodowej – projektowane drogi główne - docelowo klasy „G” - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem G - linia przerywana;
- Tereny komunikacji samochodowej – projektowane drogi zbiorcze – docelowo klasy „Z” - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Z, linia przerywana;
- Tereny komunikacji samochodowej – istniejące i projektowane ważniejsze drogi gminne lokalne klasy „L” i dojazdowe klasy „D” - oznaczone na rysunku „Studium” - linia ciągła bez symbolu;
- Tereny komunikacji rowerowej - ścieżki rowerowe i promenady – istniejące i projektowane, oznaczone na rysunku „Studium” ciągami w kolorze pomarańczowym;
- Tereny komunikacji wodnej - istniejące ważniejsze tereny urządzeń komunikacji wodnej - oznaczone na rysunku „Studium” kolorem niebieskim w fioletowej obwódce bez symbolu;

4.2.4. Ustalenia studium dla komunikacji

- **Tereny istniejących urządzeń obsługi komunikacji kolejowej oraz linie kolejowe - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem KK - kolor biały z obwódką ;**

Tereny zamknięte. Istniejące tereny obsługi komunikacji kolejowej: stacja kolejowa, składy, bocznicza itp. oraz istniejące linie kolejowe. Nie przewiduje się zmiany funkcji terenu. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, a także budowę obiektów towarzyszących na zasadach przewidzianych dla terenów zamkniętych.

W zakresie rozwoju komunikacji kolejowej przeprowadzono modernizację istniejącej linii nr 132 o znaczeniu państwowym relacji Wrocław – Bytom i przystosowanie jej parametrów do prędkości 160 km/h.

- **Tereny istniejących urządzeń obsługi komunikacji samochodowej - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem K - kolor szary, zakreskowane;**
Istniejące tereny obsługi komunikacji samochodowej: parkingi, stacje paliw oraz inne obiekty obsługi podróży np. dworzec autobusowy, zajezdnia, zespoły garaży itp. wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się zmiany funkcji terenu. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, a także budowę obiektów towarzyszących.
Projektowane tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, wraz z towarzyszącymi usługami, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz dojazdami do działek. Nie dopuszcza się do realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i stanowić jakiegokolwiek zagrożenie dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych. Dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących funkcji komunikacyjnej, a w uzasadnionych przypadkach zmianę funkcji terenu na inną usługę nieuciążliwą.
- **Tereny projektowanych urządzeń obsługi komunikacji samochodowej – potencjalne węzły komunikacyjne - oznaczone na rysunku „Studium” paskami koloru szarego w czarnej obwódce;**
Projektowane tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej - potencjalne lokalizacje węzłów komunikacyjnych. Granice terenów oraz rozwiązania szczegółowe na etapie sporządzania planów miejscowych obejmujących niniejsze tereny.
- **Tereny komunikacji samochodowej - istniejąca droga klasy „GP” - oznaczona na rysunku „Studium” symbolem GP - linia ciągła;**
- **Tereny komunikacji samochodowej - projektowana droga klasy „GP” - południowo-zachodnia obwodnica miasta - oznaczona na rysunku „Studium” symbolem GP;**
Projektowana południowo - zachodnia obwodnica miasta, wraz z istniejącym odcinkiem drogi krajowej nr 94 na całym odcinku docelowo parametry klasy „GP”.
Wyklucza się obsługę terenów przyległych bezpośrednio z obwodnicy. Należy wprowadzić zieleń izolującą min 50 m od krawędzi jezdni do zabudowy mieszkaniowej, ekrany akustyczne lub zabudowę niemieszkalną. Skrzyżowania z drogami L i Z należy rozwiązać dwupoziomowo, w wyjątkowych wypadkach dopuszcza się rozwiązania kolizyjne z drogami klasy Z.
- **Tereny komunikacji samochodowej - istniejące drogi główne – docelowo klasy „G” - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem G - linia ciągła;**
- **Tereny komunikacji samochodowej – istniejące drogi zbiorcze – docelowo klasy „Z” - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Z - linia ciągła;**
Istniejące drogi klasy „G” i „Z” wymagające przebudowy i dostosowania do parametrów technicznych zgodnych z wymaganiami normatywnymi. W szczególności, do wartości normatywnych należy doprowadzić parametry łuków i szerokości jezdni. Konieczność przebudowy dotyczy w szczególności: skrzyżowania ul. 11-go Listopada, Pl. Zamkowy, Strzelna, skrzyżowania ul. Ks. Kutrowskiego z ulicami: Lipową i Nowoosadniczą, ul. Chrobrego z ul. P. Włosta i 3-go Maja. Szerokości ulic w liniach rozgraniczających zgodna z aktualnym stanem prawnym.
- **Tereny komunikacji samochodowej – projektowane drogi główne - docelowo klasy „G” - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem G - linia przerywana;**
Projektowane drogi: północna obwodnica miasta, łącząca drogę krajową nr 94 z drogami wojewódzkimi nr 396 i 455 wraz z projektowanym wylotem w kierunku wsi Stanowice oraz leżącym w granicach administracyjnych gminy wiejskiej Oława fragmentem południowej obwodnicy miasta, łączącym drogę krajową nr 94 z projektowaną południowo-zachodnią obwodnicą miasta. Na całej długości należy zapewnić parametry drogi klasy „G”. Należy wprowadzić zieleń izolującą min 50 m od krawędzi jezdni do zabudowy mieszkaniowej, ekrany akustyczne lub zabudowę niemieszkalną. Należy wykluczyć obsługę terenów bezpośrednio z drogi, skrzyżowania z drogami klasy „G”, „Z”, w uzasadnionych przypadkach „L”.
- **Tereny komunikacji samochodowej – projektowane drogi zbiorcze – docelowo klasy „Z” - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem Z, linia przerywana;**
Dla niżej wymienionych projektowanych dróg należy zapewnić parametry techniczne klasy „Z”:
 - projektowane w granicach administracyjnych gminy wiejskiej Oława odcinki południowo-wschodniej obwodnicy miasta (odcinek łączący drogę krajową nr 94 z drogą powiatową nr 1572D oraz odcinek łączący drogi powiatowe nr 1572D i nr 1571D),
 - projektowany odcinek południowo-wschodniej obwodnicy miasta stanowiący przedłużenie ul. Paderewskiego do skrzyżowania ul. ks. Kutrowskiego z ul. Nowy Górnik,
 - projektowana korekta przebiegu drogi powiatowej nr 1567D na odcinku od torów kolejowych do skrzyżowania z ul. Paderewskiego (ujęcie wariantowe),
 - projektowana korekta przebiegu drogi powiatowej nr 1574D - ul. Kilińskiego, od torów kolejowych do skrzyżowania z ul. Nowy Otok.
- **Tereny komunikacji samochodowej – istniejące i projektowane ważniejsze drogi gminne lokalne klasy „L” - oznaczone na rysunku „Studium” linią ciągłą oraz symbolem KL, a także linią ciągłą bez symbolu;**
Istniejące i projektowane drogi gminne lokalne klasy „L”. Należy dążyć do uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych. Niezbędna jest przebudowa niektórych odcinków z utwardzeniem nawierzchni dla zapewnienia przejezdności w każdych warunkach atmosferycznych oraz budowa chodników. W

rejonie rezerwy inwestycyjnej R 3, od strony terenów ujęć wody, wskazano główny kierunek obsługi komunikacyjnej, który stanowić winien kontynuację drogi lokalnej w kierunku południowo - zachodniej obwodnicy miasta. Szczegółowe rozwiązanie winno nastąpić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- **Tereny komunikacji samochodowej – istniejące i projektowane ważniejsze drogi gminne dojazdowe klasy „D” - oznaczone na rysunku „Studium” - linia ciągła bez symbolu;**

Ważniejsze drogi dojazdowe klasy „D”. Należy dążyć do uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych. Niezbędna jest przebudowa niektórych odcinków z utwardzeniem nawierzchni dla zapewnienia przejeźdźności w każdych warunkach atmosferycznych oraz budowa chodników. W niektórych terenach przeznaczonych do zainwestowania wskazano główne kierunki obsługi komunikacyjnej, nie rozwiązując układów wewnętrznych, które winne być określone szczegółowo na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- **Tereny komunikacji rowerowej - ścieżki rowerowe i promenady – istniejące i projektowane, oznaczone na rysunku „Studium” ciągami w kolorze pomarańczowym;**

Trasy i ścieżki rowerowe oraz promenady – projektowane wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi (miejsca odpoczynku, itp.). W „Studium” zakłada się odwrócenie miasta do rzeki Odry i Oławy między innymi poprzez uatrakcyjnienie nadbrzeży. Zaproponowano trasy promenadowe powiązane z trasami dla ruchu rowerowego. Przebieg tras wyznaczono po wałach przeciwpowodziowych, drogach polnych oraz fragmentami po drogach publicznych. Główną zasadą w wyznaczaniu tych tras jest połączenie najciekawszych elementów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych w mieście i zwiększenie atrakcyjności przebywania w pobliżu rzek. Zaleca się wyraźne oznakowanie tras w terenie oraz przebudowa istniejących dróg na odcinkach przeznaczonych dla ruchu rowerowego. Proponuje się w atrakcyjnych miejscach urządzenie miejsc postojowych (ławki, altanki, miejsca na ogniska).

Ruch rowerowy może odbywać się także po trasach dróg powiatowych, wojewódzkich, oraz przy drodze krajowej. W każdym z tych przypadków proponuje się wydzielenie osobnego pasa dla rowerzystów. Na rysunku „Studium” ścieżki wzdłuż w/w dróg nie posiadają osobnego oznaczenia. Każda przebudowa i budowa nowej drogi winna uwzględniać realizację takiego pasa.

Szczegółowy przebieg tras rowerowych należy zweryfikować i ostatecznie określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- **Tereny komunikacji wodnej - istniejące ważniejsze tereny urządzeń komunikacji wodnej - oznaczone na rysunku „Studium” kolorem niebieskim w fioletowej obwódce bez symbolu;**

Istniejące urządzenia: jaz i śluza Stopnia Oława. Projektowana rozbudowa o nową śluzę długą na lewym brzegu istniejącej – realizacja powiązana z budową mostu i nowego odcinka ulicy Zwierzyniec Duży.

4.2.5. Inne zalecenia dla komunikacji (do uwzględnienia w planach miejscowych i innych opracowaniach szczegółowych)

- a) Należy reaktywować nadbrzeża portowe dla postoju barek i przewozu towarów masowych rzeką przy wykorzystaniu infrastruktury nadbrzeżnej i po jej przebudowy.
- b) Z uwagi na znaczną odległość stacji PKP od centrum miasta i nowej dzielnicy mieszkaniowej na Osiedlu Sobieskiego postuluje się wykonanie przystanku kolejowego (odległość ok. 2,5 km od stacji PKP).
- c) Należy utrzymać i rozbudować stację towarową w południowo-wschodniej części miasta, dla obsługi istniejącej w sąsiedztwie i rozbudowanej dzielnicy aktywności gospodarczej przemysłowo-składowej i znajdujących się na terenie miasta bocznic.
- d) Istniejące trasy dróg nr 396 oraz nr 94 na odcinkach przebiegających przez miasto winny uzyskać parametry kl. „G”, pozostałe ważniejsze ulice w mieście kl. „Z”.
- e) W rejonie Rynku należy metodami organizacyjnymi ograniczyć ruch kołowy, eliminując ruch ciężarowy i tranzytowy dając priorytet ruchowi pieszemu. Na terenach osiedli mieszkaniowych należy wprowadzić strefy ruchu uspokojonego eliminując ruch ciężki.
- f) W rejonie centrum oraz przy dworcu PKS należy wprowadzić dodatkowe parkingi i miejsca postojowe.
- g) Na głównych trasach przechodzących przez miasto a także na drogach wylotowych kierujących się na tereny zielone i rekreacyjne należy wprowadzić niezależne trasy rowerowe.
- h) Sugeruje się wprowadzenie lokalnej komunikacji zbiorowej opartej na mikrobusach łączącej główne punkty generujące ruch (dworce PKP i PKS, rejon centrum oraz osiedla mieszkaniowe).
- i) Przy obwodnicy na trasie drogi nr 94 (propozycja w pobliżu skrzyżowania z drogą 396) należy usytuować stację paliw wraz z parkingiem i obiektami towarzyszącymi obsługi podróżnych.

5. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

5.1.1. Uwarunkowania

- **Produkcja wody**

Miasto Oława zaopatrywane jest w wodę z własnych ujęć głębinowych oraz dodatkowo z ZPW Mokry Dwór we Wrocławiu i wodociągu we wsi Godzikowice. Nowe ujęcie wody (5 studni) zlokalizowane jest poza

granicami miasta, w kierunku południowym, w rejonie wsi: Godzikowice - studnia nr II, Jaczkowice - studnia nr IV, Czernia - studnie nr VI i III oraz Osiek - studnia nr V. Pobór wody z utworów czwartorzędowych zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym wynosi $180 \text{ m}^3/\text{h} = 3840 \text{ m}^3/\text{d}$. Dobowa zdolność produkcyjna czynnych urządzeń wynosi $4000 \text{ m}^3/\text{d}$. Dostawa wody z ZPW Mokry Dwór odbywa się magistralą przesyłową $\varnothing 500$, ułożoną w latach 1987/88. Magistralą tą pobierane jest obecnie $2500\text{-}3000 \text{ m}^3/\text{dobę}$ (maksymalny pobór $8000 \text{ m}^3/\text{dobę}$).

● Sieć wodociągowa

Sieć wodociągowa jest dobrze rozbudowana (układ pierścieniowo-rozgałęziony). Długość czynnej sieci magistralnej o średnicach $\varnothing 500$, $\varnothing 350$ i $\varnothing 200$ wynosi $24,9 \text{ km}$, natomiast sieci rozdzielczej – $37,9 \text{ km}$. Sieć rozdzielcza posiada przekroje $\varnothing 100$, $\varnothing 150$, $\varnothing 200$ i $\varnothing 250$. Z siecią rozdzielczą współpracuje nowa stacja podwyższania ciśnienia w rejonie osiedla Sobieskiego przy ul. Zacisznej. Rzędna dna zbiornika wynosi $155,5 \text{ m n.p.m.}$ Długość sieci wodociągowej rozdzielczej (bez przyłączy) w roku 2000 = $47,5 \text{ km}$.

● Zużycie wody Obecne zużycie wody wynosi ok. $1\,494\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$

Z informacji uzyskanych w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji OZGKiM w Oławie wynika:

- produkcja wody z ujęć własnych (stare i nowe) wynosi: $3\,840 \text{ m}^3/\text{d}$,
- ilość wody dostarczanej z ZPW Mokry Dwór $2\,015 \text{ m}^3/\text{d}$,
- ilość wody dostarczanej z Godzikowic $150 \text{ m}^3/\text{d}$,
- ilość wody dostarczanej do miasta ogółem $6\,005 \text{ m}^3/\text{d}$.

Z wody pitnej z sieci wodociągowej korzysta $30\,168$ mieszkańców.

Sieć wodociągowa w mieście jest dobrze rozbudowana. Jej długość wynosi $103,6 \text{ km}$, podłączone do niej są praktycznie wszystkie budynki z terenu gminy, a korzysta z niej 98% mieszkańców. Z siecią rozdzielczą współpracuje nowa stacja podwyższania ciśnienia przy ul. Zacisznej.

● Ujęcia własne zakładów przemysłowych

Zlokalizowane na terenie miasta zakłady przemysłowe pobierają wodę bądź całkowicie z sieci miejskiej, bądź z sieci miejskiej i własnych ujęć lub tylko z własnych ujęć. Własne ujęcia wody posiadają:

- ZNTK,
- zakłady wydzielone z przedsiębiorstwa "Ergis" S.A. ul. Rybacka 5,
- PKS (zajeżdźnia),
- Oddział Przerobu Żłomu Metali ul. Polna 2,
- PKS ul. Opolska 50,
- Elewator Zbożowy ul. Portowa 6,
- ZOZ - Szpital Powiatowy,
- SCA Hygiene Products ul. 3-go Maja 26.

5.1.2. Kierunki rozwoju

Zaopatrzenie Oławy w wodę jest obecnie wystarczające i nie stanowi bariery dla rozwoju. Wobec obecnego zużycia ok. $7\,000 \text{ m}^3/\text{d}$ wody przez miasto o liczbie około 32 tys. mieszkańców proporcjonalne zwiększenie zapotrzebowania wyniesie dla przewidywanej liczby mieszkańców ok. 40 tys. w okresie kierunkowym $2\,000 \text{ m}^3/\text{d}$ do ok. $9\,000 \text{ m}^3/\text{d}$, a po doliczeniu niezbędnego zwiększenia jednostkowego zużycia przy założonej poprawie jakości życia należy przewidywać zapotrzebowanie na poziomie ok. $12\,000 \text{ m}^3/\text{d}$, bez uwzględnienia nowych zakładów wodochłonnych. Miasto stanie więc przed problemem niedoboru wody.

W miarę zwiększania zapotrzebowania i w wypadku rezygnacji w dostaw wody w Wrocławiu (woda droga i o niższych parametrach) Oława ma możliwość zwiększenia dostaw wody dla miasta :

- z własnych ujęć w Nowym Otoku poprzez zwiększenie produkcji (ze 160 do np. $400 \text{ m}^3/\text{h}$ w ramach zatwierdzonych zasobów $600 \text{ m}^3/\text{h}$),
- poprzez rozbudowę ujęć – poszukiwanie i budowę nowych studni głębinowych,
- poprzez dostawy wody z ujęć na terenie gminy wiejskiej Oława dla peryferyjnie położonych dzielnic miasta (dokonano wstępnych uzgodnień na dostawę wody z Godzikowic i Bystrzycy),
- poprzez budowę nowego ujęcia powierzchniowego wraz ze stacją uzdatniania w rejonie Jaczkowic w gminie wiejskiej Oława w dolinie rzeki Oławy, gdzie ustalone zostały zasoby wód podziemnych i infiltracyjnych projektowanego ujęcia w kat. "B", w ilości $410 \text{ m}^3/\text{h}$ (z formacji czwartorzędowej) pod warunkiem budowy stawów infiltracyjnych. Zakłada się budowę ujęcia brzegowego czterokomorowego z rzeki Oławy.

Warunkiem niezbędnym dla budowy ujęcia powierzchniowego z rzeki Oławy jest podjęcie działań mających na celu ochronę rzeki przed zanieczyszczeniami, tak aby doprowadzić jakość ujmowanej wody do I klasy czystości. Lokalizacja tego ujęcia wody wymaga współpracy z władzami gminy wiejskiej Oława poprzez wpisanie jej do studium gminy i ustanowienia strefy ochrony sanitarnej.

Istotnym zagadnieniem jest stan sieci wodociągowej i to zarówno magistralnej – $\varnothing 500$ z Wrocławia jak i starej sieci w ulicach miejskich (niekiedy z rur azbestowo-cementowych). Wymiany wymaga wiele odcinków sieci i budowa nowych wodociągów w terenach wskazanych do zainwestowania. Wszystkie parametry sieci, przebiegi i

lokalizacja niezbędnych urządzeń winny być przewidywane w rozwiązaniach szczegółowych w planach miejscowych.

Na rysunku „Studium” oznaczono ujęcia wód i tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę. Na rysunku Ideogram uzbrojenia również główne sieci magistralne.

5.2.ODPROWADZANIE I UNIESZKODLIWIANIE ŚCIEKÓW

5.2.1.Uwarunkowania

• Oczyszczalnia ścieków

Miasto posiada oddaną do użytku oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną ścieków. Zlokalizowana jest ona w północno-wschodniej części miasta, na lewym brzegu rzeki Odry, poza wałem przeciwpowodziowym. Teren oczyszczalni położony jest w międzywale rzeki Odry i Oławy. Nowa oczyszczalnia została oddana w całości do użytku w 1999 r. Oczyszczalnia pracuje w oparciu o technologię „BIOLAK”, jest to proces niskoobciążonego osadu czynnego z tlenową stabilizacją osadu. Przepustowość oczyszczalni wynosi maksymalnie 15 000 m³/dobę - obecnie eksploatuje się ją na poziomie ok. 8 250m³/dobę, Q_{sr} = 10 250 m³/dobę przy dopuszczalnej zawartości CHZT 7 689kg, BZT5 3 300kg. Istnieje rezerwa terenowa dla zapewnienia możliwości rozwoju oczyszczalni poprzez dobudowę nowych osadników. Obecnie na oczyszczalnię dopływa ok. 7500 m³/d.

• Kanalizacja sanitarna

Miasto Oława posiada rozdzielczy system kanalizacji. Istnieją również odcinki kanalizacji ogólnospławnej powstałej głównie w wyniku odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych bez pośrednio lub poprzez osadniki gnilne do kanalizacji deszczowej. Konieczne jest uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez konsekwentne stworzenie systemu rozdzielczego. Odprowadzanie ścieków bytowo gospodarczych odbywa się też sporadycznie do szamb bezodpływowych, okresowo opróżnianych, w różnym stanie technicznym i różnych warunkach eksploatacyjnych. Część ścieków zrzucanych jest również do rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej lub do rzeki Odry. Pozostała część ścieków powstających na terenie miasta od prowadzana jest do oczyszczalni ścieków. Kanalizacja sanitarna składa się z dwóch niezależnych układów zakończonych przepompowniami końcowymi, przetwarzającymi ścieki na oczyszczalnię. Ścieki z części miasta, położonej po prawej stronie rzeki Oławy odprowadzane są grawitacyjnie (kanałami o średnicy Ø200 do Ø600) do przepompowni P1 przy ulicy Żeromskiego, skąd przetwarzane są rurociągiem Ø 500 o długości 800 m na oczyszczalnię ścieków. Maksymalna wydajność przepompowni wynosi 930 m³/h.

Odrębny system kanalizacji sanitarnej odprowadza ścieki z osiedla Sobieskiego. Ścieki z tego rejonu kierowane są grawitacyjnie (kanałami o średnicy Ø20 do Ø60) do przepompowni P2 przy ul. Ks. Kutrowskiego, a następnie przepompowywane zostają rurociągiem tłocznym Ø 500 o długości l = 1400 m do oczyszczalni. Maksymalna wydajność przepompowni wynosi 570 m³/h. Długość sieci kanalizacyjnej i na ścieki gospodarcze wynosiła w roku 2000 = 33,1 km. Barierą w uzyskaniu stanu optymalnego – oczyszczania 100% ścieków bytowych wytwarzanych w mieście w oczyszczalni miejskiej (oraz ścieków przemysłowych w oczyszczalniach zakładowych) – jest uzyskanie środków na realizację rozbudowy sieci kanalizacyjnej. Istnieją rezerwy w przepustowości oczyszczalni i wszystkie nowe tereny wskazane do zainwestowania mogą być bez trudu połączone do systemu kanalizacji rozdzielczej sanitarnej i deszczowej.

• Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe z miasta odprowadzane są systemem kanalizacji deszczowej do rzeki Odry i Oławy. W rejonie ul. Oleandry zlokalizowana jest przepompownia wód opadowych, do której doprowadzane są grawitacyjnie ścieki deszczowe z osiedla Sobieskiego i okolicznych ulic. Na terenie basenu kąpielowego zlokalizowana jest przepompownia. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej posiada pozwolenie wodno-prawne na odprowadzenie:

- ścieków deszczowych z ul. Bażantowej do rzeki Odry oraz na odprowadzenie wód deszczowych z miasta Oławy;
- do rzeki Odry trzema kolektorami z wylotami do Odry w km 217 + 650, 218 + 020, 218 + 320;
- do rzeki Oławy trzema kolektorami z wylotami do Oławy w km 32 + 000, 32 + 325, 32 + 550;
- do trzech rowów melioracyjnych wchodzących do rzeki Oławy.

Przekroje sieci deszczowej wynoszą od kd 0,15 do kd 1,80.

5.2.2.Kierunki rozwoju

Miasto ma możliwość współpracy z gminą wiejską Oława w zakresie oczyszczania ścieków bytowych w przewidywanej obecnie ilości łącznej ok. 1000 m³/d. Gmina wiejska zrealizuje własną sieć kanalizacyjną lub, za porozumieniem z miastem, włączy się do nowych odcinków końcowych kolektorów grawitacyjnych lub tłocznych. Wykonanie mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków zapewnia dla miasta Oławy i rzeki Odry, zaliczonej docelowo do II klasy czystości wód, spełnienie wymagań zarówno w zakresie oczyszczania ścieków

uwzględniając należytą ochronę wód i środowiska jak i wymogi wynikające z obustronnych warunków strefy ochrony pośredniej ujść.

• Zakładowe oczyszczalnie ścieków

Pozwolenia wodno-prawne na odprowadzanie ścieków (wydane przez Urząd Wojewódzki - Wydział Ochrony Środowiska we Wrocławiu) posiadają następujące zakłady:

- Przedsiębiorstwo Przerobu Złomu CENTROZŁOM.
- Zakłady Papiernicze w Oławie Grzegorz Fiscoeder ul. Zwierzyniec Duży 6 – podczyszczanie ścieków w procesie technologicznym
- "Ergis" S.A. Oddział w Oławie – ul. Rybacka 5 - podczyszczanie ścieków przemysłowych i odprowadzenie do Odry.
- SCA Hygiene Products – planowana realizacja oczyszczalni zakładowej, aktualnie ścieki odprowadzane do sieci miejskiej.

• Kanalizacja sanitarna

Przewiduje się modernizację najstarszych odcinków sieci i dalszy rozwój sieci kanalizacyjnej rozdzielczej w mieście: skanalizowanie pozostałej części osiedla Zwierzyniec (część jest już skanalizowana), Nowy Otok, Stary Górnik oraz wszystkich nowych terenów inwestycyjnych przed rozpoczęciem ich użytkowania. Z uwagi na rezerwy oczyszczalni i brak ograniczeń w możliwości realizacji kanalizacji (wybór między grawitacyjnym a tłocznym czy podciśnieniowym rozwiązaniem pozostaje na etapie rozwiązań szczegółowych w planach miejscowych lub wręcz w projektach budowlanych) nie należy przewidywać żadnych rozwiązań tymczasowych. O wyborze terenów do inwestowania i kolejności zajmowania poszczególnych obszarów wskazanych w Studium winna decydować za każdym razem realna możliwość ich kompleksowego uzbrojenia w pełną sieć kanalizacji sanitarnej.

Przewidziano tereny dla rozbudowy oczyszczalni – nowe osadniki.

• Kanalizacja deszczowa

W celu ochrony wód rzeki Oławy przed zanieczyszczeniem wodami opadowymi konieczny jest przerzut wszystkich ścieków deszczowych (odprowadzanych obecnie do rzeki Oławy) do rzeki Odry. Na terenie całego miasta tereny osiedlowe i tereny inwestycji produkcyjnych winny być zabezpieczone przed możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych. Dotyczy to w szczególności terenów przemysłu i komunikacji a także usług, w których mogą powstać ścieki lub odpady grożące zanieczyszczeniem powierzchni ziemi. Nowe odcinki kanalizacji deszczowej mogą być prowadzone w pasach drogowych i w terenach publicznych: zielonych, sportowych itp.

5.3.USUWANIE I UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW

Po likwidacji wysypiska komunalnego przy ul. Oleśnickiej odpady komunalne z miasta wywożone są na wysypisko znajdujące się poza terenem miasta, na terenie gminy wiejskiej Oława w miejscowości Gać. Jest to nowo wybudowane wysypisko dla kilku gmin: dla miasta Oława, dla gminy wiejskiej Oława, dla miasta Brzeg i gminy wiejskiej Brzeg. Wysypisko odpowiada wszelkim obowiązującym standardom w zakresie ochrony środowiska i jego eksploatacja w żaden sposób nie wpływa na sposób zagospodarowania miasta. Jego pojemność gwarantuje, że problemu z usuwaniem odpadów miasto nie będzie miało przez najbliższe 20 lat. Zaleca się obserwację skutków istnienia wysypiska w mieście dla czystości wód gruntowych poprzez sieć piezometrów.

5.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

5.4.1.Uwarunkowania

Zaopatrzenie miasta Oławy w energię elektryczną odbywa się z Głównego Punktu Zasilania 110/20kV/R-186 zlokalizowanego w południowej części miasta, przy ul. Kilińskiego. GPZ zasilany jest liniami napowietrznymi wysokiego napięcia 110kV z kierunków:

- Brzeg - Oława /S - 102/
- Jelcz Laskowice - Oława /S - 106/
- Siechnice (Czechnica) - Oława /S - 105/

Z GPZ wyprowadzonych jest 10 linii napowietrznych średniego napięcia (20 kV), tj. L-202, L-267, L-2325, L-268, L-2316, L-241, L-244, L-243, L-249 i L-232 oraz cztery linie kablowe średniego napięcia (20kV) tj. k-10, k-11, k-14 i k-16. GPZ posiada dwa transformatory o mocy 2 x 25 MVA pracujące jednocześnie. Aktualne obciążenie GPZ wynosi około 70% całkowitej mocy GPZ.

Przy ul. Rybackiej znajduje się punkt zasilania PZ 20/10kV podstacja R-24, która zasilana liniami średniego napięcia dostarcza energii elektrycznej do stacji transformatorowych, będących własnością ZNTK, liniami kablowymi 10 kV (K-6 i K-7). Miejska sieć rozdzielcza pracuje na napięciu 20 kV. Sieć zbudowana jest jako kablowa w obrębie zabudowy zwartej oraz jako napowietrzna na pozostałym obszarze. Na terenie miasta zlokalizowanych jest 91 stacji transformatorowych (20kV/0.4kV). W rejonie śluzy na kanale Odry istnieją dwie elektrownie wodne.

5.4.2.Kierunki rozwoju

Zaopatrzenie na energię elektryczną może być barierą rozwoju Oławy. Istnieją niewielkie rezerwy mocy i możliwość zaopatrzenia w energię każdego miejsca wskazanego do rozwoju zabudowy mieszkaniowej w mieście. Dopiero jednak po zrealizowaniu nowego GPZ w Oławie w rejonie zachodnim miasta poprawią się warunki zaopatrzenia w energię do celów produkcyjnych. W „Studium” wskazuje się lokalizację nowego GPZ wraz z kierunkiem podłączenia do sieci 110 kV. Dla potrzeb zakładu SCA, który określił docelowe zapotrzebowanie na energię na poziomie 35 MVA przewidziano lokalizację zakładowego GPZ (nie oznaczonego na rysunku „Studium”). We wsi Ścinawa Polska na terenie gminy wiejskiej Oława przewidziano budowę GPZ dla potrzeb gminy i wschodniej części miasta Oławy. Trasę połączenia tej inwestycji z istniejącym GPZ przy ul. Kilińskiego oznaczono orientacyjnie na rysunku „Studium”.

Lokalizacje nowych GPZ i stacji trafo winny być wskazywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych dla wskazanych w Studium terenów inwestycyjnych.

Dla istniejących linii napowietrznych 110 kV przebiegających w południowo-zachodniej części miasta wprowadzono (oznaczoną na rys. „Studium”) strefę wolną od zabudowy o szerokości 50 m. Dla budynków mieszkalnych zaleca się min 100 m od skrajnej linii napowietrznej. Na wniosek Zakładu Energetycznego Wrocław S.A. przewidziano zwiększenie terenu GPZ przy ul. Kilińskiego. Dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych 110kV i wtedy zainwestowanie terenu obecnie wskazanego jako teren objęty strefą ochronną.

Nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych na terenie miasta.

5.5. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ

5.5.1.Uwarunkowania

Ciepłownia miejska, uruchomiona w październiku 1990 r., zlokalizowana jest przy ul. Wiejskiej. Wyposażona jest w dwa kotły wodne typu WR-10 o łącznej wydajności 25MW. Zapotrzebowanie wynosi obecnie 22 MW.

Budynki oraz urządzenia pomocnicze kotłowni przygotowane są do ustawienia dodatkowo dwóch kotłów typu Wrp23 o łącznej wydajności ok. 50 MW. Po zainstalowaniu powyższych kotłów moc ciepłowni wzrośnie do 75 MW. Ciepłownia dostarcza wodny czynnik grzewczy dla potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. W okresie letnim, po likwidacji kotłowni osiedlowej w osiedlu Sobieskiego wodę ogrzewa kocioł olejowy. Parametry pracy sieci ciepłowniczej wynoszą 150o/70°C. Przekroje magistralnej sieci ciepłowniczej wynoszą 2 x Dn 500, 2 x Dn 300 i 2 x Dn 250. Ciepłownia zaopatruje w ciepło osiedle Sobieskiego oraz osiedla przy ul. Kasprowicz i 11 Listopada oraz rejon Rynku. W ramach rezerwy mocy (ok. 3 MW) obejmuje obsługę również pozostałą część starego miasta w rejonie Rynku, zespół obiektów przy ul. Lwowskiej i przy placu Zamkowym, Dom Kultur, Starostwo, Dom Dziecka, Liceum i Hotel przy ul. Św Rocha.

Pod zarządem ZGC są wszystkie kotłownie (opalone są węglem i koksem) na terenach po byłej Armii Radzieckiej.

Spółdzielnia mieszkaniowa Odra posiada na terenie miasta trzy kotłownie:

- ul. Rybacka 6a – obsługuje obszar zabudowy zawarty między ulicami: Rybacką, Sportową, 3-go Maja, Młyńską, Zwierzyniecką oraz obiekty Spółki Ergis - węglowa.
- ul. 3-go Maja 41 dostarczająca energię ciepłą do dwóch budynków mieszkalnych (ul. 3-go Maja 33-37 i 39-47) - olejowa

Poza wymienionymi na terenie miasta istnieje wiele kotłowni lokalnych zlokalizowanych zarówno w budynkach mieszkalnych jak i na terenie zakładów produkcyjnych. Planuje się zainstalowanie urządzeń do odsiarczania spalin w ciepłowni ZGC, dalszą likwidację kotłowni lokalnych na węgiel (przerabianie ich na węzły ciepłne) i zaopatrywanie obiektów w ciepło z ZGC lub lokalnych i zakładowych kotłowni na gaz lub olej opałowy.

5.5.2.Kierunki rozwoju

Docelowo wszystkie rozwiązania lokalne – w tym ogrzewanie piecowe – winny być zmodernizowane w celu ograniczenia emisji siarki – czynnikiem grzewczym winien być gaz lub olej opałowy.

Tereny zaopatrzone w ciepło z kotłowni centralnych: miejskiej i spółdzielczej oraz tereny wskazane do objęcia ogrzewaniem zdalczynnym oznaczono na rysunku „Ideogram uzbrojenia”. Przewiduje się korektę granic terenu ZGC: w ramach przebudowy komunikacji drogowej związanej z modernizacją trasy kolejowej, ulegnie przemieszczeniu plac – składowisko opału.

Zaopatrzenie w energię ciepłą nie jest barierą rozwoju Oławy. Istnieją rezerwy mocy i możliwość zaopatrzenia w ciepło każdego miejsca wskazanego do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście, po zrealizowaniu programu rozbudowy ciepłowni można przewidywać zaopatrzenie w ciepło także zakładów produkcyjnych. O wyborze wariantu zaopatrzenia w ciepło: z ciepłowni miejskiej, z lokalnej kotłowni ekologicznej, indywidualne rozwiązania dla obiektów – zależeć będzie zawsze od rachunku ekonomicznego po uwzględnieniu priorytetów ochrony środowiska.

5.6.ZAOPATRZENIE W GAZ

5.6.1.Uwarunkowania

Zaopatrzenie miasta w gaz odbywa się z gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia (PN 4,0 MPa) (gazu ziemnego wysokometanowego oznaczanego symbolem E) relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn o średnicy nominalnej DN 350.

Istnieją i są eksploatowane gazociągi wysokiego ciśnienia:

1. Gazociąg przesyłowy w/c relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn ; DN 350;
2. odgałęzienie w/c do stacji redukcyjno-pomiarowej I⁰ Stanowice , DN 350;
3. odgałęzienie w/c do stacji redukcyjno-pomiarowej I⁰ Oława-Broniewskiego, DN 100;
4. odgałęzienie w/c do stacji redukcyjno-pomiarowej I⁰ Oława-Opolska, DN 150;
5. odgałęzienie w/c Oława 1, DN 150;
6. odgałęzienie w/c Oława 2, DN 80;

Na terenie miasta znajdują się trzy stacje redukcyjno-pomiarowe o nazwach:

- a) Oława/Broniewskiego (Zaciszna)
- c) Oława/Opolska
- d) Gaj Oławski (ul. Nowy Otok)

Miasto posiada sieć rozdzielczą bardzo dobrze rozbudowaną będącą w dobrym stanie technicznym. Przekroje gazociągów niskiego ciśnienia wynoszą od Dn 80 do Dn 400. Z uwagi na brak sieci gazowej z gazu przewodowego nie korzystają mieszkańcy osiedla Zwierzyniec. Przepustowość istniejącej sieci gazowej pozwala na ogrzewanie mieszkań gazem praktycznie na całym obszarze miasta za wyjątkiem budownictwa zlokalizowanego w północno-wschodniej części Oławy za Odrą, w rejonie ulicy Oleśnickiej i Bażantowej (ograniczona przepustowość gazociągu ułożonego przez rzekę Odrę i w ulicy Oleśnickiej o Dn 150 i 100).

5.6.2. Kierunki rozwoju

Możliwości w zakresie zaopatrzenia użytkowników w gaz przewodowy są ograniczone wyłącznie stanem i długością sieci rozdzielczej średniego i niskiego ciśnienia. Każdy rejon miasta (po rozbudowie stacji przy ul. Zacisznej) można będzie zaopatrzyć w gaz do celów grzewczych i produkcyjnych.

Przewiduje się realizację nowego gazociągu Zdieszowice – Wrocław (Brzeg-Ołtaszyn) DN 500, MOP 8,4MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 8m (po 4m od osi) wzdłuż istniejącego gazociągu. W osiedlu Nowy Otok Północ przewidziano przełożenie odcinka sieci gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 8m (po 4m od osi) nowy odcinek nie ma oznaczonej strefy kontrolowanej (4m). Przewiduje się przełożenie odcinka gazociągu w rejonie kościoła w osiedlu Nowy Otok. Na rysunku „Studium” oznaczono stacje redukcyjno - pomiarowe oraz przebieg sieci wysokiego ciśnienia. Dla sieci wysokiego ciśnienia przyjęto w uproszczeniu strefę bezpieczeństwa o szerokości 100 m dla gazociągu DN350 oraz strefę bezpieczeństwa o szerokości 50 m dla gazociągu DN150. Strefami orientacyjnymi objęto również stacje redukcyjno-pomiarowe. Przyjęte szerokości stref bezpieczeństwa winny zostać uściśnione na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W pasie objętym strefami dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci. Linii o średnim i niskim ciśnieniu nie oznaczono. Mogą one być modernizowane i realizowane wzdłuż dróg i ulic oraz w terenach zainwestowania na trasach określonych w planach miejscowych. Rozwiązania szczegółowe w zakresie odległości podstawowych od sieci i sposobu przyłączenia użytkowników określić winny miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Gaz propan - butan dla celów kuchennych i grzewczych również może być dostarczany w nieograniczonym zakresie. Po uściśnieniu granic stref bezpieczeństwa od gazociągów wysokiego ciśnienia, na etapie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się przeznaczenie terenów oznaczonych na „Rysunku Studium” symbolem ZP na cele inwestycyjne o funkcji zgodnej z terenami bezpośrednio sąsiadującymi.

5.7. TELEKOMUNIKACJA

5.7.1. Uwarunkowania

Na terenie miasta istnieją trzy centrale telefoniczne:

- centrala typu Stroger 32 AB o pojemności 4000 numerów, przy ul. Młyńskiej 11,
- dwie centrale kontenerowe o pojemności 1000 numerów każda (o charakterze central osiedlowych) przy ul. Chopina i ul. Chrobrego.

Telefonię przewodową uzupełnia sieć telefonii komórkowej, której urządzenia ze względu na niewielkie rozmiary zajmowanego terenu nie oznaczono na rysunku „Studium”.

Na obszarze Oławy istnieje sieć telekomunikacji napowietrznej oraz kablowej doziemnej i w kanalizacji (zarówno miejscowej jak i międzymiastowej). Przez teren miasta przebiegają linie telekomunikacyjne ZRiT - Wrocław relacji Wrocław - Brzeg. Teren miasta pokryty jest pełnym zasięgiem sieci ruchomych GSM/DCS 900/1800 MHz ERA GSM, PLUS GSM, IDEA Centertel

5.7.2. Kierunki rozwoju

W zakresie rozwoju telefonii przewodowej należy dążyć do rozwoju sieci oraz przyłączania nowych abonentów. Barierą jest jednak koszt rozwoju sieci i central kontenerowych. Nie istnieją bariery przestrzenne dla rozwoju telekomunikacji tego typu.

W zakresie rozwoju telefonii bezprzewodowej należy dążyć do rozwoju systemu nadajników, które mogą być zlokalizowane wyłącznie w terenach usługowych, przemysłowych lub rolniczych. W strefach ochrony konserwatorskiej będzie jednak konieczność uzgadniania ich ze Służbą Ochrony Zabytków każdej lokalizacji masztu.

6. ZAGADNIENIA SPOŁECZNO – GOSPODARCZE

6.1. UWARUNKOWANIA

Uwarunkowania społeczno - gospodarcze obok uwarunkowań przestrzennych są istotnym czynnikiem wpływającym na rozwój gminy. Elementy uwarunkowań takie jak prawa własności gruntów, demografia, przyrost naturalny, struktura wieku, struktura zatrudnienia i bezrobocie oraz jakość życia mieszkańców posiadają znaczący wpływ na przyszłość zagospodarowania przestrzennego gminy. Analiza tych uwarunkowań w powiązaniu z uwarunkowaniami przestrzennymi pozwala prawidłowo określić kierunki rozwoju i zagospodarowania gminy w zakresie założonej poprawy jakości życia mieszkańców.

6.1.1. Własności gruntów

Własności gruntów należą obecnie do jednych z najistotniejszych uwarunkowań wpływających na kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy. W znacznym stopniu determinują możliwości inwestycyjne oraz kierowanie polityką zagospodarowania.

W gminie miejskiej Oława prawie 45% powierzchni zajmują grunty własności prywatnej. Własność państwowa stanowi ok. 30% powierzchni gminy, w tym grunty należące do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa zajmują 6,6% powierzchni całkowitej gminy.

Własność komunalna to ok. 26% powierzchni gminy (707 ha). Większość tych terenów (438 ha) należy do gruntów tworzących komunalny zasób gruntów. Pozostała część własności komunalnej (237 ha) znajduje się w użytkowaniu wieczystym. W związku z powyższym należy stwierdzić, że po opracowaniu niezbędnej ilości planów miejscowych, władze gminy posiadając znaczny zasób gruntów komunalnych, nie powinny mieć trudności z gospodarką nieruchomościami. Należy dążyć poprzez np. wymianę gruntów, do przejmowania na cele publiczne wszystkich gruntów wskazanych w „Studium” (usługi infrastruktury społecznej i technicznej wraz z drogami).

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE GRUP REJESTROWYCH	Pow. (w ha)	Pow. (w %)
1.1.	Grunty Skarbu Państwa w zasobie AWRSP	180	6,6
1.2.	Grunty Skarbu Państwa w zasobie Lasów Państwowych	130	4,8
1.3.	Grunty Skarbu Państwa w zarz. Państw. Jedn. Organ.	244	8,9
1.4.	Grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym	99	3,6
1.5.	Grunty państwowych osób prawnych	1	0,0
1.6.	Pozostałe grunty Skarbu Państwa	160	5,8
	Razem grunty państwowe	814	29,7
2.1.	Grunty komunalne tworzące gminny zasób gruntów	438	16,0
2.2.	Grunty komunalne w zarz. komunalnych osób prawnych	13	0,5
2.3.	Grunty komunalne przekazane w użytkowanie wieczyste	237	8,7
2.4.	Grunty komunalne osób prawnych	0	0,0
2.5.	Pozostałe grunty komunalne	19	0,7
	Razem grunty komunalne	707	25,9
3.1.	Indywidualne gospodarstwa rolne	672	24,6
3.2.	Inne grunty indywidualne	172	6,3
3.3.	Grunty spółdzielni	294	10,7
3.4.	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	2	0,1
3.5.	Wspólnoty gruntowe	0	0,0
3.6.	Grunty pozostałych osób prawnych	73	2,7
	Razem grunty prywatne	1213	44,4
4.	Powierzchnia geodezyjna	2734	100

Tabela nr 4. Własności terenów w Oławie

Gmina dysponuje 311 ha gruntów z przeznaczeniem pod zabudowę, w tym terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe przy ul. Kutrowskiego oraz terenami przemysłowymi przy ul. Ofiar Katania.

6.1.2. Zagadnienia demograficzne

• Demografia

Ogólna liczba mieszkańców w gminie miejskiej Oława wynosi 31 682, z czego 51,4% (16 283) stanowią kobiety. Gęstość zaludnienia w gminie Oława wynosi 1170m na 1 km². W stosunku do roku 1970 liczba mieszkańców wzrosła o 75,5%, w stosunku do roku 1980 o 9,2 % a w stosunku do 1990 liczba mieszkańców wzrosła o 1,7%. Szczególnie w latach 90-tych nastąpiło gwałtowne obniżenie tempa przyrostu ludności.

lp.	rok	ilość mieszkańców
1.	1970	18 202
2.	1975	24 729
3.	1980	29 242

4.	1985	31 156
5.	1990	31 390
6.	1995	31 877
7.	1996	31 873
8.	1997	31 907
9.	1998	31 911
10.	1999	31 954
11.	2000	31 682
12.	2005	31 390
13.	2006	30 866
14.	2007	30 872
15.	2009	31 907

Tabela nr 5 Zmiany demograficzne w czasie 39 lat

Ruch naturalny ludności

Bezpośrednią przyczyną wolnego tempa wzrostu liczby ludności w latach 90 – tych jest spadek przyrostu naturalnego, tj. nadwyżki urodzeń nad zgonami. Wzrost tempa przyrostu naturalnego obserwuje się w ostatnich latach.

• Struktura wieku

Gmina miejska Oława należy w byłym województwie wrocławskim do gmin o najwyższym wskaźniku ilości ludności w wieku produkcyjnym. W roku 1997 odsetek liczby ludności w wieku produkcyjnym do ogólnej liczby mieszkańców wynosił 65,8% i był najwyższy spośród wszystkich gmin województwa wrocławskiego (średnia wojewódzka w roku 1997 wynosiła 61,5%). Sytuacja gminy pod względem liczby ludności w wieku produkcyjnym była w roku 1997 korzystna. Odsetek liczby ludności nieprodukcyjnej w stosunku do produkcyjnej wynosił 52,1/100 i był najniższy spośród wszystkich gmin byłego województwa wrocławskiego, gdzie średnia wynosiła 62,8/100.

rok	ogółem	Wiek							liczba nieprodukcyjnych na 100 osób w wieku produkcyjnym
		Przedprodukcyjny					produkcyjny	poprodukcyjny	
		razem	0-2	3-6	7-14	15-17			
		w procentach ogółu							
1994	31 871	26,2	3,6	4,8	12,2	5,4	62,5	12,6	60,0
1997	31 907	23,3	3,0	4,7	10,7	5,0	65,8	10,9	52,1
2005	30903	4562				1959	20652	3730	49,63
2006	30866	4497				1911	20567	3891	50,07
woj. Wroc.(1997)		23,5	2,7	4,4	11,5	4,9	61,5	15,0	62,8

Tabela nr 6 Struktura ludności według wieku

Kategoria statystyczna	wiek [lata]	Ilość	% populacji
Dzieci w wieku przedszkolnym	0 - 6	2235	7,1%
Dzieci w wieku szkolnym	7 - 14	3107	9,8%
Młodzież	15 - 19	2439	7,7%
Kobiety	20 - 64	10631	33,6%
Meżczyźni	20 - 64	10243	32,4%
Kobiety w wieku emerytalnym	65+	1873	5,9%
Meżczyźni w wieku emerytalnym	65+	1134	3,6%
Razem w 2000r.		31662	100,0%

Tabela nr 7 Struktura ludności według wieku i płci

	ogółem	mężczyźni	kobiety
Ludność w wieku przedprodukcyjnym	5641	2919	2722
Ludność w wieku produkcyjnym	20422	10377	10045
Ludność w wieku poprodukcyjnym	4803	1556	3237

Tabela nr 8 Ludność według grupach wiekowych 2006r.

6.1.3. Jakość życia mieszkańców

• Charakterystyka zasobów mieszkaniowych gminy

W byłym województwie wrocławskim, gmina miejska Oława należy do grupy gmin o niskim wskaźniku przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania. Wskaźnik ten wynosił w roku 1997 (wg rocznika statystycznego) ponad 55,4 m² i był o całe 5 m² niższy od średniej wojewódzkiej i średniej krajowej.

Powierzchnia użytkowa mieszkań, wynosiła w gminie 16,9m²/1osobę w porównaniu z innymi gminami miejskimi i miejsko-wiejskimi byłego województwa wrocławskiego kształtowała się na jednym z niższych poziomów. Współczynnik ten był również znacznie niższy od średniej krajowej (o 1,7 m² /1 os.) oraz średniej wojewódzkiej (o 0,9 m²/1os.). Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w gminie wynosiła 3,3 i była porównywalna ze średnią wojewódzką (3,2) i równa średniej krajowej.

Sytuacja mieszkaniowa w gminie miejskiej Oława, w zestawieniu ze średnią wojewódzką, oraz średnią krajową jest stosunkowo niekorzystna. Współczynniki: przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania m² oraz przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w m² / na 1 osobę są niższe od 5% do 10%.

Analiza zasobów mieszkaniowych gminy miejskiej Oława (wg danych z roczników statystycznych) świadczy w pewnym stopniu o nie wysokim poziomie jakości życia mieszkańców.

Charakterystykę stanu zasobów mieszkaniowych na terenie gminy miejskiej Oława w porównaniu ze średnimi wskaźnikami byłego województwa wrocławskiego i kraju wg stanu na rok 1997 / dane WUS / przedstawia poniższa tabela.

	pow. użytkowa mieszkań w m² / 1 os.	przeciętna liczba osób w mieszkaniu	przeciętna pow. mieszkania w m²
MIASTO OŁAWA	16,9	3,3	55,4
GM. OŁAWA	19,3	4,0	77,1
MIASTO OLEŚNICA	16,4	3,3	54,8
JELCZ-LASKOWICE	16,3	3,7	60,4
STRZELIN	18,8	3,3	61,6
WOŁÓW	19,1	3,4	64,2
OBORNIKI ŚL.	19,7	3,8	75,3
TRZEBNICA	17,7	3,6	64,5
WOJ. WROCŁAW.	17,8	3,2	60,4
POLSKA	18,6	3,3	60,9

Tabela 9 Porównanie zasobów mieszkaniowych.

Analizując dane uzupełniające, zamieszczone w „Strategii rozwoju miasta Oławy”, w której badano zasoby mieszkaniowe w roku 1999 należy stwierdzić, że wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca utrzymał się na tym samym poziomie.

Charakterystykę stanu zasobów mieszkaniowych na terenie gminy miejskiej Oława w porównaniu z rokiem 1994 / dane WUS / przedstawia poniższa tabela.

Rok	Wskaźniki zasobów mieszkaniowych gminy miejskiej Oława				
	ilość mieszkań	ilość izb	przeciętna pow. użytk. mieszk. na 1 osobę (w m²)	przeciętna liczba osób na mieszkanie	przeciętna liczba osób na izbę
1994	9 597	32 627	16,5	3,3	1,02
1997	9 748	33 279	16,9	3,3	1,04
1998	9 761	33 347	17,2	3,2	0,94
1999	9 905	33 813	18,0	3,2	0,93

Tabela 10 Zasoby mieszkaniowe w gminie na przestrzeni ostatnich 11 lat.

Z powyższej tabeli wynika, że w stosunku do roku 1994 nastąpił wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań na 1 osobę (o 1,5m²) oraz zmniejszył się wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedną izbę.

6.1.4. Potencjał gospodarczy

W „Studium” województwa wrocławskiego opracowano ranking atrakcyjności inwestycyjnej gmin. Ranking oparto o takie czynniki ekonomiczno – społeczne jak: zatrudnienie w przemyśle na 1000 osób, zarejestrowane jednostki gospodarcze na 1000 mieszkańców, dywersyfikacja działalności produkcyjnej, rezerwy terenowe pod przemysł, nakłady inwestycyjne ogółem, stopień prywatyzacji, liczba central, oddziałów i filii bankowych, dochody budżetów gmin na 1 mieszkańca, ludność w wieku produkcyjnym w stosunku do ogółu ludności, bezrobocie, dostępność komunikacyjna. W tym rankingu gmina miejska Oława razem z gminą Kobierzyce zajmują bardzo wysoką (trzecią – czwartą) lokatę w byłym województwie wrocławskim, z bardzo dobrym wskaźnikiem – 39 pkt. Lepszy lub równy wskaźnik posiadają jedynie gminy: Wrocław (48), Długołęka (41), Środa Śląska (39), Kobierzyce (38).

• Rynek pracy

W roku 1997 ilość zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na terenie miasta Oława wynosiła 2722. Rok później, ilość ta zwiększyła się o 13% i wynosiła 3080, z czego 3029 to podmioty w sektorze prywatnym, a 51 w sektorze publicznym. Osoby fizyczne w sektorze prywatnym stanowią 85 % ogółu podmiotów gospodarczych na terenie miasta.

Najwięcej podmiotów gospodarczych (1184) związanych jest z handlem i naprawami, 395 z działalnością produkcyjną, 382 z budownictwem. Z transportem, składowaniem, łącznie związanych jest 244 podmioty.

Podmioty we dług sekcji EKD	% zatrudnionych
Handel hurtowy i detaliczny	39
Działalność produkcyjna	14
Budownictwo	12
Transport i łączność	8
Obsługa nieruchomości i wynajem	13
Ochrona zdrowia i opieka społeczna	3
Hotele i restauracje	2
Pośrednictwo finansowe	2
Edukacja	1
Rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	1
Pozostała działalność usługowa	5

Tabela 11 zatrudnienie wg. sekcji EKD

Zatrudnieni	liczba	% populacji
Przemysł i budownictwo	2723	38,2%
Rolnictwo	29	0,4%
Usługi rynkowe	2367	33,2%
Usługi nierynkowe	2016	28,3%
Razem	7135	100,0%

Tab. 12 Zatrudnienie według klasyfikacji PKD - stan z roku 2001.

rok	ogółem	sektor			wybrane rodzaje działalności			
		publiczny	prywatny		produkcja	budownictwo	handel i naprawy	transport, składowanie i łączność
			razem	w tym osoby fizyczne				
1997	2722	53	2669	2330	344	300	1064	210
1998	3080	51	3029	2631	395	382	1184	244

Tabela nr 13 Podmioty zarejestrowane w systemie Regon

• Bezrobocie

W roku 2008 ilość bezrobotnych w mieście wynosiła 612 (1,92% ogółu ludności), w roku 2006 ilość bezrobotnych wynosiła 1425 osoby (4,61% o.l.). W roku 2007r. liczba bezrobotnych spadła do 821 osób (2,62% o.l.). Gmina miejska Oława należy obecnie w woj. dolnośląskim do rejonu o najmniejszej stopie bezrobocia.

Analizując dane uzupełniające, zamieszczone w „Strategii rozwoju miasta Oławy”, w której badano bezrobocie na przestrzeni lat 2007– 2013 można stwierdzić, że poziom bezrobocia (liczba bezrobotnych na 100 mieszkańców w % w wieku produkcyjnym) kształtuje się na poziomie 7% i praktycznie pokrywa się z przebiegiem średniego wskaźnika dla kraju.

6.2.KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z PODNIESIENIEM JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Do prawidłowego rozwoju miasta i zapewnienia jego mieszkańcom dogodnych warunków życia konieczne są:

- dostateczne rozmiary budownictwa mieszkaniowego i jego właściwa struktura,
- zapewnienie różnorodnych miejsc pracy
- wystarczająca ilość placówek usługowych w zakresie: oświaty, ochrony zdrowia, kultury, handlu, rzemiosła, gastronomii, sportu i rekreacji i dogodny do nich dostęp,
- właściwa pod względem przebiegu i stanu technicznego sieć drogowa,
- wstrzymanie degradacji środowiska przyrodniczego i właściwe jego kształtowanie,
- umożliwienie mieszkańcom korzystania z urządzeń technicznych jak bieżąca ciepła i zimna woda, gaz, ogrzewanie zdalaczynne i kanalizacja oraz telefoniczne połączenie ze światem
- zwiększenie komfortu estetycznego poprzez właściwą politykę architektoniczno -budowlaną i krajobrazową,
- uporządkowanie przestrzenne istniejącego układu, spowodowanie jego czytelności dla użytkowników, dążenie do uzyskania komfortu psychicznego wynikającego z akceptacji ładu funkcjonalno-przestrzennego i estetycznego i pogłębienia procesów integracyjnych w miejscowym społeczeństwie.

W celu zapewnienia mieszkańcom miasta długofalowego i stabilnego wzrostu jakości życia w „Studium” określa się podstawowe kierunki działań w następujących dziedzinach:

- mieszkalnictwo
- usługi podstawowe
- rynek pracy
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska życia człowieka

6.2.1. Mieszkalnictwo

W „Studium” przewiduje się umiarkowany wzrost ilości mieszkańców miasta związany przede wszystkim napływem i osiedlaniem się ludności z okolicznych terenów wiejskich, przybywających do Oławy w poszukiwaniu nowych miejsc pracy. Biorąc pod uwagę dążenie do obniżenia wskaźnika intensywności zabudowy, należy stwierdzić, że przewidziane w „Studium” tereny rozwojowe zaspokoją potencjalne potrzeby.

Powierzchnie planowanych terenów inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

	rok 2001	perspektywa etap – I* (2020)	perspektywa etap - II*	kierunek etap - III*	razem
Pow. (ha)	550	budowlane 205	Wymagające planu 45	rezerwy 52	852
Il. mieszkańców	32 000	+ 6 150 38 150	+ 1 350 39 500	+1 560 41 060	ok. 41 000

Tabela 14. Tereny rozwojowe dla mieszkalnictwa

* - chłonność terenu – maksymalna ilość mieszkańców, po wypełnieniu terenów projektowanych w „Studium” założono średnią intensywność zabudowy jednorodzinnej 30M/ha

I - Tereny budowlane – oznaczone na rysunku „Studium” kolorem brązowym – zakropkowane;

II - Tereny wymagające planu – oznaczone na rysunku „Studium” kolorem brązowym – zakropkowane;;

III - Tereny – rezerwy terenowe mieszkaniowe - oznaczone na rysunku „Studium” obwódką koloru brązowego;

W „Studium” zakłada się poprawę warunków mieszkaniowych na terenie gminy do standardów europejskich realizowaną poprzez:

- rozgłaszanie zasobów mieszkaniowych poprzez rozbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych ;
- podniesienie standardu bazy mieszkaniowej poprzez przebudowę istniejących obiektów, rozbudowę infrastruktury technicznej oraz realizację kompleksowego programu przyłączy do sieci uzbrojenia technicznego;
- zapewnienie możliwości rozwoju poprzez wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- rezygnację z programu budownictwa wielorodzinnego na rzecz jednorodzinnych wszystkich typów.
-

6.2.2. Usługi podstawowe

W „Studium” zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców w zakresie usług podstawowych realizowaną poprzez:

- rozwój wszelkiego rodzaju usług dla ludności w terenach mieszkaniowych,
- koncentrację zróżnicowanej sieci usługowo-handlowej w centrum miasta,
- rozwój zaplecza socjalnego i sportowo-rekreacyjnego i zieleni w celu zapewnienia mieszkańcom gminy odpowiednich warunków wypoczynku oraz kształcenia dzieci i młodzieży.

6.2.3. Rynek pracy

W „Studium” zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców w zakresie rynku pracy realizowaną m.in. poprzez tworzenie nowych miejsc pracy w terenach:

- planowanych usług podstawowych,
- planowanych usług komercyjnych,
- projektowanych stref aktywności gospodarczej,
- projektowanych rezerw pod działalność inwestycyjną

Zagwarantowanie terenów na prowadzenie wszechstronnej działalności gospodarczej – około 250 ha nowych terenów w mieście - to od strony gospodarki przestrzennej spełniony warunek zapewnienia pracy dla wszystkich chętnych.

6.2.4. Przeciwdziałania zagrożeniom środowiska

W „Studium” zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców w zakresie przeciwdziałania zagrożeniom środowiskowym realizowanym poprzez:

- zapewnienia właściwej ochrony przeciwpowodziowej, (szczegółowe ustalenia w rozdziale 7.4.6.),
- sukcesywny rozwój uzbrojenia technicznego szczególnie w zakresie kompleksowego zaopatrzenia mieszkańców miasta w sieć wodociągową i kanalizacyjną, (szczegółowe ustalenia w rozdziale 5),
- rozwój sieci komunikacji kołowej, szczególnie w zakresie budowy obwodnicy miasta (szczegółowe ustalenia w rozdziale 4),

- rozwój sieci komunikacji kołowej poprzez modernizację dróg, ulic oraz skrzyżowań, (szczegółowe ustalenia w rozdziale 4),
- rozwój sieci usług podstawowych w tym usług zdrowia i opieki społecznej – (szczegółowe ustalenia w rozdziale 6).

6.2.5. Obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji

Obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji i rehabilitacji zostały omówione w rozdziale **Obszary wymagające rewaloryzacji**. Na terenie miasta Oławy nie występują obszary wymagające rekultywacji.

7. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

7.1. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA NATURALNEGO

7.1.1. Morfologia i ukształtowanie terenu

Oława leży w obrębie rozległej równiny rozciągającej się po obu stronach rzeki Odry, zwanej Kotliną Śląską. Teren miasta, mimo niewielkich różnic wysokości, jest znacznie urozmaicony pod względem morfologicznym. Wynika to z nakładania się w tym rejonie procesów akumulacyjno - erozyjnych rzeki Odry i Oławy, dodatkowo w rejonie Śródmieścia rzeźba jest zmieniona przez długoletnią działalność człowieka. Teren badań prawie w całości położony jest w dolinie rzeki Odry i Oławy. Jedynie jego niewielkie fragmenty są położone na obszarach pozadolinnych. Pod względem morfologicznym można tu wyróżnić następujące jednostki:

- **Wysoczyzna plejstocenska** - (południowa część miasta) w terenie jest bardzo słabo zaznaczona (wys. 135 - 140 m n.p.m). Teren wysoczyzny jest wzniesiony powyżej teras dolinnych o 2-3 metry, tworząc łagodny skłon o nieznacznym nachyleniu ku północy - w stronę rzeki Odry. Spadki terenu wynoszą około 1%.
- **Dolina rzeki Oławy** - szerokość dna Doliny Oławy wynosi około 300 m w części południowej i około 600 m w części północnej. Dno doliny jest prawie płaskie, łagodnie nachylone w kierunku północnym. Oława posiada jedynie terasę zalewową akumulacyjną, wzniesioną 1-3 metrów nad poziom wody w rzece. Dolina Oławy w części południowej podkreślona jest miejscami krawędzią dochodzącą nawet do wysokości kilku metrów. W części zachodniej od terasy nadzalewowej rzeki Odry jest oddzielona krawędzią lub wyraźną granicą morfologiczną w formie skłonu o wysokości 2-3 metrów.
- **Terasa akumulacyjna plejstocenska rzeki Odry** - wzniesiona jest na wysokości 129 - 135 m n.p.m. Jest ona na ogół płaska, łagodnie nachylona w kierunku północnym tj. w kierunku rzeki Odry, wzniesiona około 2-3 metry nad średni poziom wody w rzece i występuje głównie w zachodniej części miasta. Terasa rozciąga się na dolinę Oławy na dwie części. Różnice wysokości w tym rejonie wynoszą 3-5 m. Spadki terenu wynoszą do około 0,5%.
- **Terasa zalewowa Odry** - występuje fragmentarycznie. Jej szerokość wynosi około 20 - 100 m, wysokość nad poziomem wody w rzece około 1 -2 m.
- **Starorzecza** - zaznaczają się bardzo wyraźnie w części wschodniej terasy akumulacyjnej. Wysokość krawędzi otaczających starorzecza waha się od 0,5 do 2,0m. W obrębie starorzeczy występują niewielkie podmokłości i rowy odwadniające.

W rejonie Śródmieścia, a zwłaszcza Starego Miasta wielowiekowa zabudowa zamaskowała przebieg granic morfologicznych. Dodatkowo działalność ta doprowadziła do nadbudowania niektórych terenów warstwą osadów o miąższości kilku metrów. Do form sztucznych należy jeszcze zaliczyć wały przeciwpowodziowe. Znajdują się one zarówno wzdłuż rzeki Odry, jak i rzeki Oławy. Wzdłuż Odry wały przeciwpowodziowe posiadają wysokość 2-3,5 metra, wzdłuż rzeki Oławy wały mają zróżnicowaną wysokość, średnio około 1-2 metra. Najczęściej spotykanymi formami sztucznymi są wyrobiska po eksploatacji piasków i glin. Większe wyrobiska występują w części północno-zachodniej w dolinie rzeki Odry, gdzie miała miejsce eksploatacja glin (mad rzecznych) obok nieistniejącej już cegielni.

7.1.2. Budowa geologiczna

Na terenie miasta występują osady trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Utwory trzeciorzędowe zbudowane są z ilów miopioceńskich o znacznej miąższości z nielicznymi przewarstwieniami piasków. Strop tych warstw zalega na głębokości około 10-25 metrów. Na wymienionych osadach występuje seria utworów czwartorzędowych. Tereny pozadolinne zbudowane są z glin morenowych o miąższości 5-10 m., przykrytych na znacznej części piaskami, których miąższość jest bardzo zmienna: od kilkudziesięciu centymetrów do 3-8 metrów; miejscami glina morenowa występuje bezpośrednio pod glebą.

W północnej części terenu osady morenowe i fluwioglacjalne są przykryte warstwą piasków wydmych. Osady plejstocenske w obrębie doliny rzeki Odry i Oławy występują najczęściej na głębokości 4-12 m.; płycej w części południowej, głębiej w części północnej.

W rejonie Śródmieścia stwierdzono również występowanie w kilku miejscach utworów typu zastoiskowego, bliżej nieokreślonej genezy. Osady teras holocenskich, zarówno rzeki Odry jak i Oławy, posiadają podobną budowę geologiczną. Warstwa spągowa to najczęściej kilkumetrowej miąższości żwiru lub pospółki. Na

nich zalegają piaski średnie i drobne, również kilkumetrowej miąższości. Warstwa spągowa to mady najczęściej gliniaste, czasami są to utwory organiczne, których miąższość jest dość zróżnicowana, najczęściej w przedziale 1-2 m., ale czasami jest większa. Miejscami, zwłaszcza w rejonie Śródmieścia wśród piasków występują przewarstwienia mad.

Powierzchniową warstwę w rejonie Starego Miasta i Śródmieścia stanowią nasypy, których miąższość wynosi na terenie Starego Miasta 2-4 m, na terenie Śródmieścia 1-2 m, na części terenu jest ich brak. W przewadze są to nasypy mineralno-gruzowe, w miejscach poprzednio zabudowanych - gruzowe.

7.1.3. Warunki klimatyczne

Według klasyfikacji pluwiotermicznej A. Schnucka, teren miasta położony jest w regionie nadodrzańskim, uważanym za jeden z najcieplejszych w Polsce. Obejmuje on Nizinę Śląską, położoną między Brzegiem a Środą Śląską. Okres wegetacji wynosi tutaj 210-215 dni, średnia temperatura roczna około 8.5 C, okres zimy trwa około 60 dni; opad roczny nie przekracza 600 mm. Rozpatrując warunki klimatu lokalnego, z uwagi na mało urozmaiconą rzeźbę, są one w niewielkim stopniu zróżnicowane. Obszary dolinne charakteryzują się inwersyjnością temperatur, zwiększoną wilgotnością względną powietrza, częstszym występowaniem przygruntowych przymrozków. Występuje w obrębie dolin również większa ilość cisz i wiatrów o małej szybkości. W obrębie dolin występują również okresowo mało korzystne warunki do rozpraszania się zanieczyszczeń. Najmniej korzystne warunki klimatu lokalnego posiada część w obrębie międzywała, gdzie warunki topoklimatu pogarsza bliskość wody i wały utrudniające grawitacyjny spływ zimnych mas powietrza. Stosunkowo lepsze warunki klimatu lokalnego posiadają niewielkie fragmenty wysoczyzny, które są wyżej wzniesione. Dotyczy to zwłaszcza terenu położonego w części północnej. Na tych obszarach przymrozki radiacyjne występują z mniejszą intensywnością.

7.1.4. Warunki wodne

• Wody powierzchniowe

Teren badań położony jest w dorzeczu rzeki Odry, w zlewni Odry i Oławy. Wyznaczenie wododziału między zlewniami tych dwóch rzek jest trudne z uwagi na częściowo wspólną dolinę oraz płaski teren. Rzeka Oława winna posiadać I klasę czystości wód. Nakłada to określone obowiązki w zakresie ochrony wód, stwarzając szereg ograniczeń w gospodarce wodno-ściekowej, tj.: zabronienie lokalizacji zakładów wodochłonnych o bezzwrotnym procesie produkcyjnym, zakaz spuszczenia wód i ścieków do wód i gruntu, używania pewnych środków ochrony roślin. Istotne znaczenie dla potrzeb planowania przestrzennego ma zasięg zalewów przez wody powodziowe, który ogranicza możliwości swobodnego zagospodarowania terenu. Biorąc pod uwagę wieloletnie obserwacje IMGW w zakresie wodostanów rzeki Odry (maks. absolutne 677 cm) i rzeki Oławy (415 cm), oraz analizując stan zabezpieczeń w postaci wałów przeciwpowodziowych i polderów należy się liczyć z możliwością przekroczenia przez wody powodziowe wałów przez wody katastrofalne 1%. Zasięg powodzi w 1997r. pokazał konieczność budowy nowych zabezpieczeń wymienionych w rozdz.7.4.6.

• Wody gruntowe

Charakter występowania pierwszego poziomu wód gruntowych zależy od morfologii terenu, wzniesienia w m. n.p.m., odległości od głównych rzek tj. Odry i Oławy, przepuszczalności podłoża, głębokości występowania warstw trudno-przepuszczalnych i możliwości magazynowania wody. W obrębie współczesnych dolin rzeki Odry i Oławy oraz terasy nadzalewowej, pierwszy poziom wody gruntowej tworzy generalnie zwierciadło swobodne w przepuszczalnych utworach piaszczystych na głębokości 0,5 m do 2-3 m, w zależności od morfologii, głębiej jedynie w rejonie Starego Miasta, gdzie teren jest podwyższony warstwą nasypów i na terasach wyżej wzniesionych. Wahania wody gruntowej w obrębie dolin są nieco większe niż na terenach pozadolinnych; miejscami, tam gdzie występują mady, zwierciadło wody gruntowej może być nieznacznie napięte. Badania chemiczne wód gruntowych wykonane w ramach sporządzonych dokumentacji geologiczno-inżynierskich wykazują, że w przewadze wody posiadają charakter agresywny w stosunku do betonu. W obrębie wysoczyzny zbudowanej z utworów przepuszczalnych, woda gruntowa występuje na podobnej głębokości mimo, że teren jest nieco wyżej wzniesiony. Wynika to z faktu, że w podłożu pod piaskami występują gliny trudnoprzepuszczalne, a wody w tej sytuacji posiadają charakter wód podpartych. Wahania poziomu wody w obrębie wysoczyzny są mniejsze i zależą jedynie od intensywności alimentacji wodami opadowymi. W obrębie niewielkich pól utworów trudnoprzepuszczalnych zbudowanych z glin morenowych od powierzchni, wody gruntowe nie tworzą jednolitego zwierciadła, lecz występują w postaci niewielkich sączeń, najczęściej okresowych, na różnych głębokościach i o różnej wydajności, sączenia są uzależnione jedynie od opadów atmosferycznych, ich intensywności, mogą się również pojawiać w okresie roztopów.

7.1.5. Warunki hydrogeologiczne

Na terenie miasta występują dwa poziomy hydrogeologiczne: poziom trzeciorzędowy i poziom czwartorzędowy. Poziom trzeciorzędowy reprezentowany jest przez przewarstwienia piaszczyste wśród warstw ilów. Przewarstwienia o największej miąższości i rokujące największe nadzienie na osiągnięcie stosunkowo dużych wydajności, występują na głębokości 50-80 m. Uzyskane wydajności wód podziemnych z tego poziomu są

zmienne i wahają się w granicach 20-80 m³ /h. Poziom czwartorzędowy reprezentowany jest przez warstwy wodonośne śródglinowe izolowanych przewarstwień piaszczystych, występujących na różnych głębokościach: od kilku do kilkunastu metrów, o różnej miąższości, małym zasięgu i małej wydajności. Warstwy te nie stanowią poziomu perspektywicznego dla budowy ujęć wód podziemnych. Bardziej powszechne warstwy wodonośne to piaszczyste utwory rzeczne, występujące na obszarach dolinnych. Zasoby wód tego poziomu są znaczne, lecz wody te posiadają niekorzystne parametry chemiczne, a często i bakteriologiczne, wymagają kosztownych zabiegów uzdatniania.

7.1.6.Surowce naturalne

Na terenie gminy występuje złożo surowców naturalnych. Zostało oznaczone na rysunku ale z uwagi na ochronę krajobrazu trudności jakie wynikną z transportu nie przewiduje się eksploatacji. Złożo kruszywa budowlanego przy ul. Cegielnianej zostało wyeksploatowane a koncesja na jego eksploatację wygasła i nie została przedłużona. W obrębie miasta Oława nie występują tereny górnicze oraz związane z nimi ograniczenia wynikające z wyznaczenia filarów ochronnych w złożu kopaliny.

7.1.7.Warunki glebowe

W obrębie wysoczyzny występują gleby bielcowe i brunatne wytworzone z piasków gliniastych, piasków gliniastych lekkich i glin. Są to gleby kompleksu pszenno dobrego, lokalnie nawet bardzo dobrego: klasy IIIa, IIIb i IVa. Mniej żyzne gleby tworzą kompleks bardzo dobry klasy IV b. W dolinach rzecznych wytworzyły się mady lekkie i średnie. Są to gleby żyzne i bardzo żyzne tworzące kompleks przydatności rolniczej pszenno dobry klasy IIIa i IIIb. W miejscach, gdzie stale płytko występuje woda gruntowa powstały użytki zielone lasy IV i V. Nieużytki rolnicze to niewielkie powierzchnie po eksploatacji, głównie piasków.

7.1.8.Szata roślinna

- **Lasy**

- Zróżnicowane gleby oraz warunki wodno - gruntowe spowodowały, że siedliska występują w dużej gamie od świeżych borowych do lasów wilgotnych i olsów. Na rysunku „Uwarunkowania przestrzenne - Środowisko przyrodnicze” wyróżniono kompleksy leśne o różnym siedlisku.
- Siedlisko boru świeżego (B św.)
- Siedlisko boru mieszanego świeżego (BM św.)
- Drzewostan zbudowany z sosny, dębu i świerka z domieszką brzozy, grabu, modrzewia. Runo leśne liczne i dobrze rozwinięte. Podszyty niezbyt liczne.
- Siedliska wilgotne lasu mieszanego wilgotnego (LMW)
- Drzewostan zbudowany z dębu, jesionu i osły z udziałem brzozy i świerka. Runo bujne, podszyty liczne i dobrze rozwinięte.
- Wszystkie lasy w mieście są lasami ochronnymi.

- **Roślinność nieleśna**

Na terenie miasta znajdują się również stanowiska roślin chronionych, a mianowicie: cisu pospolitego, bluszczu pospolitego, kaliny koralowej. Bluszcz pospolity występuje w płn. i płn.-zach. części parku miejskiego, na lipach i dębach. Stanowisko antropogeniczne, nie zagrożone. Cis pospolity występuje na skwerkach wokół dworca PKS, w postaci kęp i szpalerów. Stanowisko antropogeniczne. Kalina koralowa występuje w parku miejskim oraz przy torach kolejowych za parkiem, w podszyty z udziałem czeremchy zwyczajnej i klonu zwyczajnego. Stanowisko nad torami zagrożone przez chmiel.

7.1.9.Świat zwierzęcy

Z przyrodniczej inwentaryzacji miasta Oława wynika, że do najciekawszych obszarów pod względem ornitologicznym w gminie należą łąki na międzywale rz. Odry od Oławy do granicy miasta oraz sama Odra. Występują tutaj: nurogęś, pustułka, świergotek łąkowy, świerszczak, strumieniówka, jarzębatka, stokosz, dziwoni. Innym interesującym obszarem jest kompleks leśny między Oławą a Bystrzycą Oławską. Gniazdują tu: bocian czarny, czarna kania, kania rdzawa, trzmielojad, jastrząb, kolucz, siniak, dzięcioł zielono-siwy i średni, muchówka białoszyja, kruk.

7.1.10.Tereny szczególnie cenne przyrodniczo

Położenie miasta Oławy w dolinie rzek Odry i Oławy stwarza zróżnicowane warunki środowiska przyrodniczego, bogate pod względem liczebności przedstawicieli flory i fauny. Zachowane fragmenty naturalne środowiska przyrodniczego, charakterystyczne dla dolin rzecznych, znajdujące się w pobliżu m. Oławy, objęte zostały szczególną ochroną.

- Rezerwat „Zwierzyniec” Tuż za wschodnią granicą administracyjną miasta znajduje się rezerwat przyrody „Zwierzyniec”, utworzony w 1964 r. Jego nazwa jest pozostałością dawnych czasów, kiedy to lasy te obfitowały w zwierzynę. W granicach rezerwatu znajduje się 8,96 ha lasu / leśnictwo Oława/, na terenie zarośniętego starorzecza, o charakterystycznym zbiorowisku lasu dębowo-grabowego. Zbiorowisko to jest mocno zdegradowane. W skład drzewostanu wchodzi: lipa drobnolistna, dąb szypułkowy, klon polny, grab zwyczajny,

wiąz, domieszka świerka. Wśród krzewów występują: leszczyna, czeremcha, tarnina, głogi, wśród roślin zielnych: gwiazdnica wielkokwiatowa, wiechliną gajowa, pokrzywa, kupówka pospolita. Rezerwat utworzony został w celu zachowania lasu o charakterze naturalnym z udziałem dębu oraz domieszką innych gatunków liściastych porastających teren zalewiskowy Odry. Na terenie rezerwatu występują chronione gatunki roślin: konwalia majowa, śnieżyczka przebiśnieg, kopytnik pospolity, kruszyna pospolita, kalina koralowa. Występował tu również storczyk - gnieźnik leśny, lecz ostatnio nie znaleziono jego stanowisk. Bezpośrednie sąsiedztwo miasta negatywnie odbija się na stanie rezerwatu, widoczne są objawy wandalizmu i negatywne skutki ruchu turystycznego. Występują również objawy schnięcia konarów, co może być spowodowane zmianami poziomu wód gruntowych, jak i zanieczyszczeniem środowiska.

- Natura 2000 Grądy Odrzańskie. Na terenie Oławy znajduje się fragment Obszaru Natura 2000 – Grądy Odrzańskie (PLB020002) to około 70 kilometrowy odcinek doliny rzeki Odry pomiędzy Wrocławiem a Dobryniem Małym. Cały obszar zajmuje 20 461,3 ha, z tego na województwo dolnośląskie przypada 12 581,5ha. Na terenie powiatu oławskiego ochroną objęte jest 8 180,2 ha, w tym 1000,3 ha na terenie Miasta Oława, co stanowi ponad 1/3 jego obszaru i obejmuje północno-wschodnią część miasta. Jest to jeden z najcenniejszych obszarów przyrodniczych na całym odcinku górnej Odry, w którego wschodniej części zachowane zostały duże partie lasów łęgowych i grądowych o wysokich walorach przyrodniczych. Ekstensywna gospodarka rolna, prowadzona w całym obszarze skutkuje też dobrym stanem zachowania zbiorowisk nieleśnych, zaś szerokie międzywale na odcinku zachodnim pozwalało na w miarę regularne zalewy przy wysokich stanach wód. Poza rzeką Odrą, na tym terenie jest duża ilość starorzeczy i jeziorzek oraz terenów podmokłych. Obszar bardzo zróżnicowany pod względem siedlisk - część wschodnią zajmuje kompleks leśny z przewagą grądów żyznych i podsychających postaci łągi wiązowo-jesionowego. W niewielkich płatach występują tu także łągi wierzbowo-topolowe, starorzeczna, łąki zalewowe i kośne. W części zachodniej zachowało się znacznie mniej fragmentów leśnych, za to duże obszary zajmują łąki kośne, szuwały i turzycowiska, starorzeczna oraz różne stadia rozwojowe łągów wierzbowo-topolowych. Na obszarze tym stwierdzono gniazdowanie 22 gatunków ptaków objętych ochroną w „Ptasiej Dyrektywie”:

- bączek *Ixobrychus minutus*,
- bielik *Haliaeetus albicilla*,
- błotniak stawowy *Circus aeruginosus*,
- bocian biały *Ciconia ciconia*,
- bocian czarny *Ciconia nigra*,
- derkacz *Crex crex*,
- dzięcioł czarny *Dryocopus martius*,
- dzięcioł średni *Dendrocopus medius*,
- dzięcioł zielonosiwy *Picus canus*,
- gąsiorek (dzierzba gąsiorek) *Lanius collurio*,
- jarzębatka (pokrzewka jarzębata) *Sylvia nisoria*,
- kania czarna *Milvus migrans*,
- kania ruda *Milvus milvus*,
- kropiatka (kureczka nakrapiana) *Porzana parva*,
- lelek *Caprimulgus europaeus*,
- lerka (skowronek borowy) *Lullula arborea*,
- muchołówka białoszyja *Ficedula albicollis*,
- muchołówka mała *Ficedula parva*,
- ortolan (trznadel ortolan) *Emberiza hortulana*,
- trzmielojad *Pernis apivorus*,
- zimorodek *Alcedo atthis*,
- żuraw *Grus grus*,

oraz 11 gatunków migrujących:

- bekas krzyk *Gallinago gallinago*
- cyraneczka *Anas crecca*
- czapla siwa *Ardea cinerea*
- gągoł *Bucephala calangula*
- kobuz *Falco subbuteo*
- perkoz rdzawoszyji *Podiceps grisegena*
- perkoz *Podiceps nigricollis*
- przepiórka *Coturnix coturnix*
- sieweczka rzeczna *Charadrius dubius*
- srokosz (dzierzba srokosz) *Lanius excubitor*
- tracznik *Mergus merganser*

Zagrożeniami dla tego obszaru są: intensywna gospodarka leśna i rolna, zanieczyszczenie wód i osuszenie terenu. W okresie lęgowym ptaków (od 15 marca do 15 lipca) wskazane jest ograniczenie uciążliwości hałasowych, gdyż większość ptaków, po ich sploszeniu bardzo często porzuca swoje gniazda.

- Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry. Położony w bezpośrednim sąsiedztwie- na granicy z miastem planowany obszar ochrony siedlisk („Dyrektywa Siedliskowa”) ma objąć obszar 6 945,9 ha w 99 % położony na terenie naszego województwa. Ma on chronić osiem typów siedlisk poddanych ochronie zgodnie z załącznikiem nr 1 do dyrektywy (starorzecza i inne naturalne, eutroficzne zbiorniki wodne; zmiennowilgotne łąki trzęślicowe; niżowe ziołorośla nadrzeczne i okrajkowe; łąki selernicowe; niżowe łąki użytkowane ekstensywnie; grąd środkowoeuropejski; lasy lęgowe i nadrzeczne zarośla wierzbowe; lęgowe lasy dębowo- wiązowo-jesionowe). Ma się składać z czterech odrębnych obszarów. Pierwszy – „Polder Lipki” o pow. około 2 800 ha, przylegający od wschodu do granic miasta, to w 70 % lasy, pozostała część to łąki. Drugi – „Łacha Jelcz” obejmuje 1 800 ha to lasy (50 %), łąki (30 %) i starorzecza (20%). W obszarze tym znajduje się północny kraniec naszego miasta. Na obu tych terenach brak jest praktycznie pól uprawnych. Trzeci – „Lasy Kotowickie” (około 1 500 ha) to lasy (50%), łąki (30 %) oraz wody i zbiorowiska szuwarowe (10 %). Ostatni z obszarów (poza mapą) obejmuje tereny wodonośne między Wrocławiem a Siechnicami.

Główne zagrożenia dla tego obszaru to zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania łąk i pastwisk oraz ich zaorywanie, zręby zupełne i osuszanie podmokłych fragmentów lasów, eksploatacja piasku i żwiru, zanieczyszczenie wód ściekami i odpadami, niekontrolowana turystyka i wędkarstwo, inwestycje związane ze zmianą stosunków wodnych a także zamiana gruntów rolnych na działki budowlane. Wymienione powyżej obszary natura 2000 w znacznej części się pokrywają.

7.2.ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA NATURALNEGO

7.2.1.Zanieczyszczenie środowiska

o Zanieczyszczenie powietrza

Na terenie Oławy występują obiekty niekorzystnie wpływające na czystość powietrza – emitujące pyły i gazy (dwutlenek siarki, dwutlenek azotu i in.). Są to wszystkie kotłownie na paliwo stałe (w tym obiekty mieszkalne z ogrzewaniem piecowym), zakłady produkcyjne i usługowe. Do najbardziej uciążliwych należą zakłady:

- Zespół zakładów wydzielonych z przedsiębiorstwa "Ergis", S.A., ul.Rybacka 5,
- ZM „Śllesia” S.A. Oddział Huta "Oława", ul.Sikorskiego 7,
- ZNTK, ul.Sikorskiego 15,
- Centrozłom Wrocław, Oddział w Oławie, ul.Polna 2,
- Miejski Zakład Energetyki Ciepłej, ul.Nowy Otok 1,
- Kotłownia osiedlowa, ul.Rybacka 6a,

Z systematycznych badań przekroczeń dopuszczalnych stężeń pyłu zawieszonego i dwutlenku siarki wynikać powinien program ochrony atmosfery nie zezwalający na wprowadzenie do powietrza najmniejszej ilości tych zanieczyszczeń oraz konsekwentnie prowadzący do redukcji już istniejących emisji. Docelowo przewiduje się:

- realizację instalacji odsiarczania w Miejskim Zakładzie Energetyki Ciepłej,
- zmianę czynnika grzewczego we wszystkich lokalnych kotłowniach osiedlowych i zakładowych na paliwo ekologiczne – gaz lub olej opałowy,
- wspomaganie działań mieszkańców w kierunku oszczędności energetycznych i zmianę czynnika grzewczego w domach i mieszkaniach,
- monitorowanie procesów produkcyjnych w zakładach istniejących pod kątem zagrożeń dla czystości powietrza.

o Hałas

Uciążliwość hałasowa w Oławie związana jest przede wszystkim z komunikacją samochodową, w tym głównie z ruchem tranzytowym. Najwyższe wartości hałasu towarzyszą trasie Wrocław - Opole, prowadzącej przez centrum miasta. Poza układem komunikacyjnym, źródłem hałasu są również zakłady przemysłowe. Do najbardziej uciążliwych pod tym względem zakładów należą: Centrozłom, Wrozamet, Huta "Oława", ZNTK, warsztaty mechaniczne, blacharskie i stolarskie.

Docelowo przewiduje się:

- realizację obwodnic eliminujących ruch ciężki tranzytowy z miasta,
- stosowanie barier akustycznych w każdym wypadku, kiedy nie jest możliwa zmiana procesów produkcyjnych w kierunku eliminowania hałasu a w sąsiedztwie są tereny chronione : mieszkaniowe i rekreacyjne,
- rygorystyczne przestrzeganie przepisów i norm emisji hałasu przy wszystkich nowych inwestycjach,
- wprowadzanie tras ruchu uspokojonego w osiedlach mieszkaniowych.

o Zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych

W rejonie m. Oławy systematycznie badana jest czystość rzek: Oławy i Odry, sporadycznie inne wody. Od wielu lat wody Oławy i Odry, ze względu na zanieczyszczenie, zaliczane są do wód pozaklasowych. Wody rzeki Oławy wykorzystywane do celów pitnych powinny znajdować się w I klasie czystości.

Docelowo przewiduje się:

- objęcie kanalizacją sanitarną i deszczową wszystkich terenów zainwestowanych,
- realizację oczyszczalni lub podczyszczalni w zakładach produkcyjnych,
- rygorystyczne przestrzeganie zakazu wprowadzania zanieczyszczonych wód do rzek,
- wzbogacenie obudowy biologicznej cieków.

○ **Zanieczyszczenie gleb**

Obszar najbardziej zanieczyszczonych metalami ciężkimi gleb obejmuje teren śródmieścia oraz tereny przemysłowe w części południowej miasta. Kilkukrotne przekroczenie dopuszczalnych norm zawartości metali ciężkich w glebie dyskwalifikuje ten teren pod względem jego przydatności do upraw warzyw i owoców, a także do lokalizacji zabudowy mieszkalnej. Zanieczyszczenie gleby metalami ciężkimi następuje przez ich kumulację z powietrza i wód gruntowych. W przypadku Oławy wszystkie emitory zanieczyszczeń atmosfery mają wpływ na stopień degradacji gleb. Najgroźniejszymi źródłami degradacji gleb są jednak emitory metali ciężkich, które w glebie podlegają długookresowej kumulacji. Zaliczyć do nich należy zakłady przemysłowe: „Ergis”, ZM „Silesia” S.A. Oddział Huta „Oława”. Drugim poważnym źródłem zanieczyszczenia gleb są spaliny samochodowe, szczególnie uciążliwe w strefie 150 m od drogi. Te same źródła zanieczyszczeń oddziałują na stan roślinności. Intensywność stężeń zanieczyszczeń w roślinności uzależnione jest również od gatunkowej predyspozycji roślin do przyswajania zanieczyszczeń oraz okresu ekspozycji na nie.

Docelowo przewiduje się:

- stopniowe przekształcanie terenów upraw – ogrodów działkowych w tereny zieleni publicznej,
- działania zmierzające w kierunku zmniejszania emisji zanieczyszczeń.

7.2.2.Zagrożenie powodziowe

Oława jako miasto położone nad Odrą i Oławą jest zagrożona wylewami powodziowymi rzek. Istniejące zabezpieczenia powodziowe okazały się niewystarczające i ich stan techniczny nie jest zadowalający. Zasięg zalewu katastrofalnego w roku 1997 (dzięki wysiłkom mieszkańców znacznie ograniczony w stosunku do potencjalnego zagrożenia) oznaczono na rysunku „Studium”. Znaczne zagrożenie spowodowało zalanie wodami powodziowymi oczyszczalni ścieków.

Na „Rysunku Studium” oznaczono obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1% (woda stuletnia), w obrębie których należy ograniczać lokalizacji nowych inwestycji, a w szczególności stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego.

7.2.3.Inne zagrożenia środowiskowe

Poza wymienionymi elementami zagrożenia środowiska naturalnego wywołanego czynnikami związanymi z działalnością człowieka zagrożenie stanowią elementy towarzyszące rozwojowi przestrzennemu i urbanizacji miasta, w tym: linie energetyczne wysokiego napięcia i gazociągi wysokiego ciśnienia. Na rysunku uwarunkowań przestrzennych – „Środowisko przyrodnicze” i rysunku „Studium” oznaczone zostały przebiegi w/w sieci, których negatywny wpływ na środowisko życia człowieka ograniczają strefy bezpieczeństwa stanowiące ograniczenia przed zainwestowaniem. Do elementów stanowiących potencjalne zagrożenie należą też: Główny Punkt Zasilania, oczyszczalnia ścieków, linia kolejowa po jej modernizacji do szybkości 160km/h (zwiększenie poziomu hałasu).

7.2.4.Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

Na obszarze miasta Oławy nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

7.3.PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Zrównoważony rozwój i ochrona środowiska przyrodniczego stanowią podstawę zasadę sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednostki samorządu terytorialnego są zobowiązane zapewniać ochronę środowiska naturalnego między innymi poprzez: rozmieszczanie środków produkcji w sposób najmniej szkodliwy dla środowiska, zapewnianie w przygotowywanej działalności gospodarczej wymaganej ochrony elementów przyrodniczych oraz dbałość o walory krajobrazowe środowiska.

W „Studium” określa się następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- Utrzymanie istniejącej ochrony obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i kulturowych,
- Objęcie ochroną najcenniejszych obszarów i obiektów przyrodniczych,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki rolnej i leśnej,
- Przeciwdziałanie zagrożeniom powodziowym,
- Stosowanie ekologicznych technologii i urządzeń infrastruktury technicznej,
- Ochrona ilościowa i jakościowa wód podziemnych i powierzchniowych,
- Prowadzenie lokalnej polityki sprzyjającej ochronie środowiska przyrodniczego,
- Łagodzenie skutków niewłaściwego korzystania ze środowiska.

W tym celu należy przyjąć następujące działania sprzyjające ochronie środowiska przyrodniczego:

- **w zakresie gospodarki przestrzennej:** wyklucza się możliwość realizacji na terenie gminy przemysłu wodochłonnego (do czasu realizacji nowych ujęć wód podziemnych), energochłonnego (do czasu realizacji nowego GPZ) oraz inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska; wyklucza się nową zabudowę ze stref zalewowych rzek i cieków, a także zaleca się prowadzenie wzmożonego nadzoru budowlanego w zakresie ładów przestrzennych.
- **w zakresie rozwoju komunikacji:** dąży się do prawidłowej organizacji i usprawnienia ruchu kołowego poprzez budowę obwodnic leżących na najbardziej obciążonych szlakach komunikacyjnych.
- **w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:** dąży się do zapewnienia warunków dla właściwej kompleksowej gospodarki ściekami 100% skanalizowania i odpadami komunalnymi oraz stosowanie wzmożonego nadzoru i kontroli w tym zakresie, zaleca się również przechodzenie w mediach grzewczych na paliwo ekologiczne

7.4.POLITYKA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego gminy w „Studium” określa się w szczególności:

1. Obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego na podstawie przepisów szczególnych - oznaczone na rysunku „Studium”.
2. Obiekty objęte ochroną środowiska przyrodniczego na podstawie przepisów szczególnych - oznaczone na rysunku „Studium”.
3. Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych - nie oznaczone na rysunku „Studium”.
4. Obszary cenne przyrodniczo, proponowane do objęcia ochroną prawną - oznaczone na rysunku „Studium”.
5. Obszary cenne przyrodniczo, proponowane do objęcia ochroną prawną - nie oznaczone na rysunku „Studium”.
6. Sposoby przeciwdziałania zagrożeniom powodziowym.

7.4.1.Obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego na podstawie przepisów szczególnych - oznaczone na rysunku „Studium”

Na rysunku „Studium” oznaczono następujące chronione obszary środowiska przyrodniczego:

- **Lasy;**
Podlegają ochronie polegającej na trwałym utrzymaniu lasu oraz konieczności zapewnienia przez właścicieli lasów ciągłości ich użytkowania szczególnie poprzez zachowanie w lasach roślinności leśnej.
- **Lasy ochronne (II grupy uszkodzeń przemysłowych, w miastach i wokół miast oraz wodochronne);**
Podlegają ochronie polegającej na prowadzeniu w nich gospodarki leśnej na zasadach określonych w sposób szczegółowy w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.
- **Wody powierzchniowe;**
Podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami, zapobieganiu i przeciwdziałaniu naruszania równowagi przyrodniczej i wywoływania zmian ograniczających lub powodujących ich nieprzydatność zarówno dla ludzi, zwierząt jak i roślin (na rysunku „Studium” oznaczono jedynie główne cieki oraz większe zbiorniki wodne występujące na terenie miasta).
- **Wody podziemne;**
Podlegają ochronie polegającej zwłaszcza na niedopuszczeniu do zanieczyszczenia wód oraz zapobieganiu i przeciwdziałaniu szkodliwym wpływom na obszary ich zasilania. Cała zlewnia rzeki Oławy, ze względu na ujęcie wody w Mokrym Dworze dla miasta Wrocławia i Oławy, należy do zlewni chronionej. Przez teren opracowania przebiega projektowana granica terenu ochrony pośredniej ujęć wody o większym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowania gruntów, która obejmuje niemal cały obszar zainwestowania miejskiego.

W strefie zaleca się ograniczenie:

- odprowadzania ścieków do rzeki Oławy lub jej dopływów,
- rolniczego wykorzystywania ścieków i odprowadzania ścieków do gruntu,
- lokalizacji nowych zakładów przemysłowych o wodochłonnym, bezzwrotnym procesie produkcji,
- lokalizowania wysypisk śmieci, nieczystości płynnych i stałych, jak również rurociągów i zbiorników do magazynowania olejów i materiałów łatwopalnych itp., w sposób, który może zanieczyścić wody,
- w gospodarce rolnej i leśnej stosowania środków chemicznych ochrony roślin, w szczególności przy pomocy samolotów,
- zakładania cmentarzy w bezpośrednim sąsiedztwie cieków.

Ostateczne granice oraz szczegółowe zasady ochrony w tej strefie określi rozporządzenie wojewody.

- **Cmentarze;**

Podlegają ochronie polegającej na utrzymywaniu ich jako terenów zielonych o założeniu parkowym i ochronie zieleni cmentarnej przed jej zniszczeniem. Szczegółowe zasady ochrony określają przepisy ustawy.

- **Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Obszar PLB 020002 Grądy Odrzańskie**

Na obszarze miasta Oława znajduje się fragment obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Obszar PLB 020002 Grądy Odrzańskie ustanowionego Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

- **Pomniki Przyrody;**

Podlegają ochronie indywidualnej,

Na terenie miasta znajdują się 3 pomniki przyrody w obrębie parku miejskiego. Są to:

- dąb szypułkowy /Quercus robur/ - szt 3.

- **Źródła i ujęcia wód;**

Podlegają ochronie polegającej na konieczności ustanawianiu wokół nich stref ochronnych. Na rysunku studium oznaczono główne ujęcia wód występujące na terenie gminy. W celu zabezpieczenia właściwej jakości wody niezbędne jest ustanowienie lub zaktualizowanie stref ochronnych dla ujęć na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe zasady ochrony źródeł i ujęć wody określają przepisy ustawy.

7.4.2.Obszary i obiekty objęte ochroną środowiska przyrodniczego na podstawie przepisów szczególnych - nie oznaczone na rysunku „Studium”

W tekście „Studium” określono następujące chronione obszary i obiekty środowiska przyrodniczego:

- **Grunty rolne klas I - III ;**

Podlegają ochronie polegającej m.in. na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, zapobieganiu procesom ich degradacji i dewastacji. Ich ewentualne przeznaczenie na cele nierolnicze może nastąpić jedynie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe zasady ochrony gruntów rolnych określają przepisy ustawy.

- **Grunty rolne klas IV ;**

W kompleksach pow. 1 ha podlegają ochronie polegającej m.in. na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, zapobieganiu procesom ich degradacji i dewastacji. Ich ewentualne przeznaczenie na cele nierolnicze może nastąpić jedynie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe zasady ochrony gruntów rolnych określają przepisy ustawy.

- **Grunty leśne;**

Podlegają ochronie polegającej m.in. na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nieleśne lub nierolnicze oraz zapobieganiu procesom ich degradacji i dewastacji, a także przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej. Szczegółowe zasady ochrony gruntów leśnych określają przepisy ustawy.

- **Walory krajobrazowe;**

Podlegają ochronie polegającej na ich zachowaniu, kształtowaniu lub odtwarzaniu.

- **Rośliny chronione;**

Podlegają ochronie ścisłej, polegającej na zabezpieczaniu dziko występujących roślin, a w szczególności gatunków rzadkich lub zagrożonych wyginięciem, jak też zachowaniu różnorodności gatunkowej i genetycznej. Na terenie miasta znajdują się również stanowiska roślin chronionych, a mianowicie: cisu pospolitego, bluszczu pospolitego, kaliny koralowej. Bluszcz pospolity występuje w płu. i płu.-zach. części parku miejskiego, na lipach i dębach. Stanowisko antropogeniczne, nie zagrożone. Cis pospolity występuje na skwerkach wokół dworca PKS, w postaci kęp i szpalerów. Stanowisko antropogeniczne. Kalina koralowa występuje w parku miejskim oraz przy torach kolejowych za parkiem, w podszycie z udziałem czeremchy zwyczajnej i klonu zwyczajnego. Stanowisko nad torami zagrożone przez chmiel.

- **Zwierzęta chronione;**

Podlegają ochronie ścisłej, polegającej na zabezpieczaniu dziko występujących zwierząt, a w szczególności gatunków rzadkich lub zagrożonych wyginięciem, jak też zachowaniu różnorodności gatunkowej i genetycznej. Z przyrodniczej inwentaryzacji gminy Oława wynika, że do najciekawszych obszarów pod względem ornitologicznym w gminie należą łąki na międzywale rz. Odry od Oławy do granicy gminy oraz sama Odra. Występują tutaj: nurogęś, pustułka, świergotek łąkowy, świerszczak, strumieniówka, jarzębatka, stokosz, dziwoń. Innym interesującym obszarem jest kompleks leśny między Oławą a Bystrzycą Oławską. Gniazdują tu: bocian czarny, czarna kania, kania rdzawa, trzmielojad, jastrząb, kolucz, siniak, dzięcioł zielono-siwy i średni, muchówka białoszyja, kruk. Obrzeża tych obszarów znajdują się w granicach miasta.

- **Drzewa i krzewy;**

Podlegają ochronie polegającej na obowiązku utrzymywania ich we właściwym stanie oraz nieusuwanu ich w przypadkach nieuzasadnionych.

7.4.3.Obszary cenne przyrodniczo, proponowane do objęcia ochroną prawną - oznaczone na rysunku „Studium”

Na rysunku „Studium” oznaczono następujące obszary środowiska przyrodniczego, proponowane do objęcia ochroną:

- **Nadodrzański Oławsko – Wrocławski Park Krajobrazowy, dawniej „Dolina Odry i Oławy” lub Dolina Odry II;**

Jest to obszar obejmujący wyróżniający się krajobrazowo teren o różnych typach ekosystemów w północnej i wschodniej części obszaru miasta. Granica projektowanego parku obejmuje dolinę Oławy i Odry wraz z kompleksem leśnym, przylegającym od wschodu do obszaru miasta. Na obszarze objętym ochroną znajdują się tereny szczególnie cenne pod względem ornitologicznym. Do najciekawszych należą łąki w międzywalu rz. Odry od Oławy do granicy gminy. Występują tu takie gatunki, jak: nurogęś, pustułka, dziwoni, stokosz, jarzębka, strumieniówka, świerszczak, świergotek łąkowy. W kompleksie leśnym między Oławą a Bystrzycą Oławską gniazdują m.in.: bocian czarny, bocian kania, kania rdzawa, kruk, trzmielojad, muchówka białoszyja, dzięcioły: zielono-siwy i średni, siniak, kolusz, jastrząb. Tereny rozlewisk rzecznych są miejscem żerowisk i odpoczynku ptactwa wędrownego. Fragmenty starorzeczy i pozostałości sztucznych wyrobisk, zarośnięte roślinnością szuwarową stanowią miejsca występowania drobnej zwierzyny i ptactwa. W pradolinie Odry, na północ od miasta występują wydmy porośnięte lasem /bór suchy/, stanowiące pozostałość z okresu lodowcowego. Malowniczy przebieg koryt Odry i Oławy tworzą atrakcyjne krajobrazy, miejsce spacerów mieszkańców Oławy. Cały obszar chronionego krajobrazu wymaga oddzielnego opracowania, z określeniem zasad korzystania ze środowiska i uchwalenia go przez samorządy lokalne gmin, które objęte są jego zasięgiem. Zagospodarowanie tego terenu powinno zapewniać stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych.

W oznaczonych na "Rysunku Studium" granicach projektowanego parku krajobrazowego, do czasu jego utworzenia w opracowaniach szczegółowych (planach zagospodarowania) należy przeanalizować wprowadzenie następujących zakazów związanych z zagospodarowaniem terenów:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem, przeciwpowodziowym lub przeciw-osuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 6) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 7) zakaz realizacji obiektów związanych z prowadzeniem chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 8) zakaz realizacji oraz utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 9) zakaz zagospodarowania terenów dla potrzeb związanych z organizowaniem rajdów motorowych i samochodowych.

Po utworzeniu parku krajobrazowego w drodze rozporządzenia wojewody, będą obowiązywać zakazy i ustalenia zawarte w wymienionym dokumencie.

7.4.4. Obszary cenne przyrodniczo, proponowane do objęcia ochroną prawną - nie oznaczone na rysunku „Studium”

W „Studium” określono następujące obszary środowiska przyrodniczego, proponowane do objęcia ochroną:

- **Ciągi ekologiczne;**

Postuluje się objęcie ochroną na terenie gminy ciągów ekologicznych, rozumianych jako tereny otwarte położone wzdłuż cieków wodnych, obejmujących zarówno zadrzewienia, jak i roślinność wodno-łęgową, chroniące wody powierzchniowe przed zanieczyszczeniami związkami chemicznymi spływającymi z pól oraz stanowiące zaporę przeciw przenoszeniu z wiatrem nawozów i środków ochrony roślin.

7.4.6. Sposoby przeciwdziałania zagrożeniom powodziowym

Na rysunku „Studium” oznaczono zasięg zalania wodami powodziowymi z 1997 r. Do czasu modernizacji systemu obwałowań przeciwpowodziowych, strefę tą uznano za potencjalnie zagrożoną zalewami i podsiąkaniem wód powodziowych. Na rysunku „Studium” oznaczono również przebieg projektowanych wałów.

Zgodnie z projektem opracowanym Studium Wykonalności i modernizacji systemu ochrony przed powodzią Wrocławskiego Węzła Wodnego dla przeciwdziałania katastrofalnym skutkom powodzi docelowo przewiduje się:

- właściwe użytkowanie polderu Lipki – Oława,
- realizację obwałowań: remont wałów istniejących i budowa nowych odcinków oznaczonych na rysunku Studium,
- realizację polderu przepływowego KOTOWICE,
- wprowadzenie ograniczeń w inwestowaniu na terenach zagrożonych zalewem (na terenach zalanych w 1997r nie przewiduje się zabudowy do czasu realizacji zabezpieczeń).

8. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI DZIAŁAŃ ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

8.1. CHARAKTERYSTYKA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO - OBSZARY I OBIEKTY CENNE KULTUROWO

a) Strefa ochrony „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej;

Strefa ochrony „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy układu przestrzennego tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związane z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. W mieście Oława Strefę „A” tworzy ją zwarty zespół pierwotnego jądra Starego Miasta wraz z terenami dawnych bastionów.

b) Strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miasta tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Teren strefy „B” otacza bezpośrednio Stare Miasto od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej.

c) Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności człowieka. Strefą „K” objęto tereny nadrzecznych łęgów rozciągające się wokół Oławy. Na Wyspie Zwierzynieckiej należy zachować oddzielony oskarpowaniem teren zalewowy Odry stanowiący obszar dawnych pastwisk kolonistów..

d) Strefa „Z” ochrony zabytkowych układów zieleni;

Do obszarów objętych Strefą „Z” zaliczono:

- Założenia zieleni komponowanej: parki, ogrody, skwery ukształtowane przez człowieka;
- Cmentarze powstałe przed 1945 rokiem;
- Szpalery aleje, pojedyncze drzewa pomnikowe.

Wszystkie obiekty objęte Strefą „Z” zabytkowych układów zieleni znajdują się równocześnie w strefie ochrony „A” i „B”.

e) Strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego;

Strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.

f) Strefa „W” ochrony konserwatorskiej (ochrony reliktyw archeologicznych);

Strefa „W” ochrony konserwatorskiej (ochrony reliktyw archeologicznych) obejmuje dawny kościółek p.w. Św. Rocha wraz z cmentarzem, kościół p.w. Matki Boskiej Pocieszenia wraz z otoczeniem - terenem dawnego cmentarza oraz terenami poforyfikacyjnymi – bastionami. Strefa „W” pokrywa się zasięgiem ze strefą „A”.

g) Strefa „OW” obserwacji archeologicznej;

Z uwagi na domniemanie występowania reliktyw archeologicznych, strefa „OW” obserwacji archeologicznej obejmuje obszar całego miasta.

h) Obiekty posiadające wpis do rejestru zabytków;

Rejestr zabytków obejmuje wszelkie obiekty nieruchome (dzieła budownictwa, urbanistyki i architektury, niezależnie od ich stanu zachowania, jak historyczne założenia urbanistyczne miast i osiedli, parki i ogrody dekoracyjne, cmentarze, budowle i ich wnętrza wraz z otoczeniem oraz zespoły budowlane o wartości architektonicznej, a także budowle mające znaczenie dla historii budownictwa) wpisane do wykazu prawomocną decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obiekty te podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz.1568 ze zm.).

Wykaz obiektów wpisanych ewidencji i do rejestru zabytków zamieszczono w pkt. 8.3. „POLITYKA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO”, pkt 8.3.1. „Obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych oraz zasady ich ochrony”.

i) Obiekty wpisane do ewidencji zabytków;

- Ewidencja zabytków obejmuje różne obiekty nieruchome powstałe przed 1945 r., w których późniejsza działalność nie zatępiła cech świadczących o ich historycznym rodowodzie, stanowiące charakterystyczne przykłady działalności budowlanej dawnych epok lub posiadające znaczące w skali lokalnej walory artystyczno-architektoniczne. Do ewidencji zabytków architektury i budownictwa włączane są: pojedyncze budynki lub ich zespoły oraz urządzenia techniki trwale posadowione w danym miejscu. Budowle należące do ewidencji zabytków odznaczają się przynajmniej jedną z poniższych cech:
 - posiadają bryłę oraz detal architektoniczny, charakterystyczne dla pewnego stylu lub regionu;

- pełnią istotną rolę w historycznym układzie przestrzennym miejscowości (wyznaczają linię zabudowy, stanowią zamknięcie wnętrza urbanistycznego lub znaczący akcent architektoniczny, organizują przestrzenie narożnik itp.);
- należą do najstarszych obiektów na danym terenie.

j) **Stanowiska archeologiczne;**

Stanowisko archeologiczne jest to obszar lub miejsce, na którym dokonano odkryć lub znalezisk zabytków archeologicznych.

Prace te na terenie miasta Oława nie zostały zakończone, w związku z czym należy się liczyć z możliwością zwiększenia liczby stanowisk archeologicznych w wyniku prowadzenia nowych prac wykopaliskowych lub inwentaryzacyjnych.

Spis stanowisk archeologicznych na obszarze miasta Oława zamieszczono w pkt 8.3. „POLITYKA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO”, pkt 8.3.2. „Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską oraz zasady ich ochrony.”

8.2. PODSTAWOWE KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Zasada zrównoważonego rozwoju uwzględniająca min.: ochronę dziedzictwa kulturowego stanowi podstawę sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Jednostki samorządu terytorialnego są zobowiązane zapewniać ochronę dóbr kultury poprzez min.: ustanawianie nowych form ochrony a także zapewnianie we wszystkich etapach prowadzenia działalności gospodarczej wymaganej ochrony cennych elementów.

W „Studium” określa się następujące podstawowe kierunki ochrony środowiska kulturowego:

- Zachowanie obiektów o wartościach kulturowych poprzez ich rewaloryzację, przebudowę do współczesnych potrzeb i wymogów.
- Rozszerzenie zakresu ochrony poprzez ustanowienie obszarów ochrony konserwatorskiej w planach zagospodarowania przestrzennego.
- Przekształcenie i waloryzacja obiektów dysharmonijnych w oparciu o przepisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Kontynuacja rozwoju budownictwa w oparciu o walory kulturowe na zasadzie kontynuacji cech przestrzennych – kształtowanie skali i formy nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej, jako jej twórczej interpretacji.
- Aktywizacja turystyczna miasta polegająca w większym stopniu na wykorzystaniu walorów kulturowych.

8.3. POLITYKA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Dla realizacji określonego celu w zakresie ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych w „Studium” określa się w szczególności:

1. Obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych oraz zasady ich ochrony.
2. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską oraz zasady ich ochrony.
3. Pomniki zagłady
4. Obszary wymagające rewaloryzacji.

8.3.1. Obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów szczególnych oraz zasady ich ochrony

- **Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

Obiekty, zespoły i założenia urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z treści stosownych aktów prawnych. Odnośnie obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Wszelkie działania dotyczące obiektów posiadających wpis do rejestru zabytków winny być prowadzone w oparciu o wytyczne właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

8.3.2. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską oraz zasady ich ochrony

W „Studium” określono następujące obszary środowiska kulturowego, objęte ochroną konserwatorską:

a) Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:

Działania konserwatorskie w Strefie „A” zmierzają do zachowania, uczynienia historycznego układu przestrzennego i do konserwacji jego głównych elementów - zabudowy, rozplanowania, przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wnętrza urbanistycznych, historycznych linii zabudowy i układów zieleni zabytkowej. Należy dążyć do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów.

Należy wprowadzić program rewaloryzacji murów staromiejskich wraz z terenami przyległymi, na podstawie jednolitej koncepcji historyczno-architektonicznej uwzględniającej uporządkowanie stanu

władania gruntami w kierunku ich komunalizacji oraz niezbędne odtworzenie ubytków murów oraz podkreślenie jego sylwety poprzez odpowiednią kompozycję zieleni.

W Strefie „A” zakłada się priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne.

W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Zachować należy historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i międzuchów, placów, linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni);
- Konserwować należy zachowane elementy układu przestrzennego;
- Poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- Dążyć należy do odtworzenia zniszczonych elementów historycznych zespołów urbanistycznego;
- Dostosować należy nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- Nowopowstająca zabudowa plombowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii pierzei oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy;
- Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- Należy eliminować obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- Likwidować należy obiekty tymczasowe;
- W przypadku nowych inwestycji należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- Umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze, element obcy, jest bezwzględnie zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych we właściwej, nie agresywnej formie;
- Należy dążyć do uporządkowania wnętrza bloków zabudowy starego miasta. Puste place powstałe po wyburzeniu oficyn powinny uzyskać zagospodarowanie jako zieleńce wewnątrz blokowe, wg. indywidualnych projektów;
- Inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, endrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby ochrony zabytków;
- Działania inwestycyjne na obszarze strefy „A” należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Pod względem ochrony archeologicznej Strefa „A” obejmująca historyczne miasto średniowieczne i nowożytnie podlega ścisłej ochronie zabytków archeologicznych.

W zakresie ochrony zabytków archeologicznych w Strefie „A” obowiązują ustalenia jak dla stanowisk archeologicznych.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi na obszarze Strefy „A” wymagają pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, po ewentualnym przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych. Pozwolenie należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Dla planowanej zabudowy uzupełniającej należy liczyć się z obowiązkiem przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno - architektonicznych. Ratownicze badania archeologiczne pozwolą określić pierwotną szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków odtwarzających pierzeję. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnych wjazdów, bram itp. Nakazuje się odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych.

b) Strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

Działania konserwatorskie w Strefie „B” zmierzają do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza się też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektu.

W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Należy dążyć do zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni;
- Obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektu;
- Przy realizacji nowych inwestycji oraz działaniach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej;
- Formę nowych obiektów należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia;
- Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne;
- Elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte, poddane odpowiedniej przebudowie lub pozostawione do śmierci technicznej;
- W stosunku do przyrodniczych elementów krajobrazu oraz obiektów zabytkowych należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- Preferować należy inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- Wyklucza się umieszczanie reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, za wyjątkiem tablic informacyjnych o nie agresywnej formie;
- Wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków realizacji nowych budynków, a także działań inwestycyjnych związanych z obiektami zabytkowymi, dotyczących: zmiany funkcji budynku, zmiany zagospodarowania terenu, remontu oraz przebudowy dachu i elewacji zewnętrznych.

c) Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

Działania konserwatorskie w Strefie „K” obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.

W Strefie „K”, z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego oraz kompozycję zieleni;
- Dostosować należy nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne;
- W stosunku do przyrodniczych elementów krajobrazu należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- Preferować należy te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
- Formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, unikając realizacji inwestycji wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- Należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, uwalniając obszar od elementów dysharmonizujących;
- W przypadku wprowadzania nowych elementów zagospodarowania winne one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- Wyklucza się umieszczanie reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, za wyjątkiem tablic informacyjnych o nie agresywnej formie;
- Działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

d) Strefa „Z” ochrony zabytkowych układów zieleni;

Na terenach zieleni komponowanej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Należy dążyć do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych;
- Założenia te winny pozostać założeniami zielonymi, należy lokalizować tu funkcję reprezentacyjną lub rekreacyjną;
- Założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich rewaloryzacja;
- Na obszarach chronionych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie

- Cmentarze użytkowane, powinny zachować dotychczasową funkcję;
- Cmentarze nie użytkowane należy zachować jako tereny zielone;
- Obszar cmentarza powinien zostać ogrodzony w sposób trwały;
- Cmentarze należy uporządkować, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją pozostawiając na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny sposób uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów (nie wyznaczonych na „Rysunku Studium”), obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Należy stosować właściwą pielęgnację zieleni;
- Usuwane okazy pojedynczych drzew w szpalerach i alejach należy zastąpić nowymi nasadzeniami w gatunkach właściwych.

e) Strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego;

Na „Rysunku Studium” nie wyznaczono zasięgu obszarów ochrony ekspozycji. Ochronę ekspozycji układu zabytkowego należy uwzględniać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny zlokalizowane wzdłuż dróg wiodących od strony Wrocławia, Strzelina, Jelcza-Laskowic, a także tereny w rejonie łęgów nadolawskich, m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów projektowanej zabudowy.

f) Strefa „W” ochrony konserwatorskiej (ochrony reliktyw archeologicznych);

Na „Rysunku Studium” nie wyznaczono strefy „W” ochrony konserwatorskiej (ochrony reliktyw archeologicznych). Strefa obejmuje dawny kościółek p.w. Św. Rocha wraz z cmentarzem, kościół p.w. Matki Boskiej Pocieszenia wraz z otoczeniem - terenem dawnego cmentarza oraz terenami pofortyfikacyjnymi – bastionami.

W Strefie „W” ochrony konserwatorskiej (ochrony reliktyw archeologicznych) obowiązuje priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu. Wszelkie prace należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków. Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych.

g) Strefa „OW” obserwacji archeologicznej;

Na obszarze objętym „Studium” wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej - obejmującą tereny o stwierdzonej lub domniemanej zawartości ważnych reliktyw archeologicznych. Dotyczy to miejscowości o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz obszarów o zachowanych relikwach pradziejowego i historycznego osadnictwa.

W strefie „OW” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

Dla całego obszaru objętego strefą obowiązuje wymóg uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z organem konserwatorskim, co do konieczności ich prowadzenia za pozwoleniem konserwatorskim.

h) Zabytki architektury i budownictwa ujęte w ewidencji zabytków;

Ochroną konserwatorską objęte zostają obszary, zespoły i obiekty o istotnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w ewidencji zabytków,

w odniesieniu do których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Zachować należy ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- Zachować należy kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
- Utrzymać lub odtworzyć należy oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- W przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- W przypadku innych budowli należących do ewidencji zabytków takich jak mosty, przepusty, stopnie wodne itp. podstawowymi wymogami konserwatorskimi jest: zachowanie tych urządzeń oraz ich formy, a także utrzymanie ich w należytych stanie technicznym.
- Zamierzenia inwestycyjne dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

Wykaz obiektów w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków

L.p.	Obiekt	Adres	Wiek	Rejestr Zabytków	Karta ewid.
1.	Miasto			391 z dn. 25.11.56	
2.	Mury obronne		XIV/XV	1601 z dn. 22.03.66	Zielona
3.	Kościół par. MB Pocieszenia	Pl. M. Kolbe	2 poł. XIII, 2 poł. XV, 1587-1623, 1886	15/A/00 z dn. 31.03.00	Biała Zielona
4.	Kościół par. św. Piotra i Pawła	Pl. Zamkowy 16	1835, 1929, 1938	A/1289/66 z dn. 29.03.49	Biała
a.	Plebania	Pl. Zamkowy 16	k. XIX		
5.	Kościół ewang. św. Michała, ob. kat. św. Józefa	ul. ks. Janowskiego (d. Przyjaciół Żołnierza Pol.)	1877		
a.	Cmentarz żołnierski, ob. skwer	ul. ks. Janowskiego	XIX		
6.	Kościół pom. św. Rocha, d. cmentarny	ul. św. Rocha	1602-04, ok. 1707, 2 poł. XIX	A/1291/1600 z dn. 22.03.66	Biała Zielona
a.	D. cmentarz, ob. park szpitalny	ul. św. Rocha	XVII		
7.	Cmentarz komunalny	ul. Zwierzyniecka	poł. XIX		
a.	Kaplica przedpogrzebowa	ul. Zwierzyniecka	p. XX		
8.	Cmentarz żydowski	ul. Cicha	poł. XIX	385/W z dn. 7.03.77	
9.	Cmentarz ewang.	Nowy Górnik	p. XX		Karta
10.	D. cmentarz ewang.	Nowy Otok	p. XX		Karta
11.	D. cmentarz wiejski, ob. fragm. parku miejskiego	ul. Kilińskiego	XIX		
12.	Park miejski przy d. strzelnicy	koło dworca PKP	1825, poł. XIX		
13.	Zespół dworca PKP:	ul. Kolejowa		628/W z dn. 10.11.89	
a.	Bud. dworca	ul. Kolejowa	ok. 1840	628/W z dn. 10.11.89	
b.	Wiata peronowa	ul. Kolejowa	ok. 1870	628/W z dn. 10.11.89	
c.	Nastawnia	ul. Kolejowa	ok. 1870		
d.	Magazyn	ul. Kolejowa	ok. 1870		
14.	Kamienica	ul. gen. Andersa 1 (d. Żymierskiego)	XIX/XX		
15.	Kamienica	ul. gen. Andersa 2	XIX/XX		
16.	Dom mieszk.	ul. Bażantowa 33	XIX/XX		
17.	Dom mieszk.	ul. Bażantowa 35	XIX/XX		
18.	Dom mieszk.	ul. Bażantowa 37	XIX/XX		
19.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Bażantowa 45	XIX/XX		
20.	Dom mieszk.	ul. Chrobrego 11	k. XIX		
21.	Dom mieszk.	ul. Chrobrego 13	p. XX		
22.	Kamienica	ul. Chrobrego 14	XIX/XX		
23.	Kamienica	ul. Chrobrego 16	XIX/XX		
24.	Kamienica	ul. Chrobrego 18	XIX/XX		
25.	Dom mieszk.	ul. Chrobrego 24	k. XIX		
26.	Kamienica	ul. Chrobrego 70a	ok. 1920		
27.	Kamienica	ul. Chrobrego 72a	k. XIX		
28.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 1	p. XX		
29.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 3	p. XX		
30.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 5	p. XX		
31.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 9	p. XX		
32.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 13	p. XX		
33.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 15	p. XX		
34.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 17	p. XX		
35.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 19	p. XX		
36.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 21	p. XX		
37.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 23	p. XX		
38.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 25	p. XX		
39.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 27	p. XX		
40.	Dom mieszk.	ul. Broniewskiego 29	p. XX		
41.	Dom mieszk.	ul. Browarniana 3	XIX/XX		
42.	Kamienica	ul. Brzeska 6	XIX/XX		
43.	Kamienica	ul. Brzeska 8	XIX/XX		
44.	Kamienica	ul. Brzeska 9	XIX/XX	622/W z dn. 30.05.89	
45.	Dom mieszk.	ul. Brzeska 10	XIX/XX		
46.	Dom mieszk.	ul. Brzeska 11	XIX/XX		

47.	Kamienica	ul. Brzeska 12	XIX/XX		
48.	Kamienica	ul. Brzeska 13	XIX/XX		Biała (s)
49.	Kamienica	ul. Brzeska 14	1824	709/W z dn. 16.05.95	
50.	Kamienica	ul. Brzeska 15	XIX/XX		Biała (s)
51.	Kamienica	ul. Brzeska 17	XIX/XX		Biała (s)
52.	Kamienica	ul. Brzeska 19	XIX/XX		Biała (s)
53.	Kamienica	ul. Brzeska 21	XIX/XX		Biała (s)
54.	Kamienica	ul. Brzeska 23	XIX/XX		Biała (s)
55.	Kamienica	ul. Brzeska 25	XIX/XX, XX		Biała (s)
56.	Kamienica	ul. Brzeska 27	XIX/XX		Biała (s)
57.	Kamienica, ob. hotel	ul. Brzeska 28	k. XIX		
58.	Kamienica	ul. Brzeska 29	1 poł. XIX, k. XIX	384/W z dn. 12.02.77	
59.	Dom mieszk.	ul. Brzeska 31	1 poł. XIX, k. XIX	384/W z dn. 12.02.77	
60.	Zespół mieszk.-gosp.:	ul. Bursztynowa 9	p. XX		
a.	Dom mieszk.	ul. Bursztynowa 9	p. XX		
b.	Bud. gosp.	ul. Bursztynowa 9	p. XX		
61.	Dom mieszk.	ul. Bursztynowa 15	p. XX		
62.	Dom mieszk.	ul. Bursztynowa 18	p. XX		
63.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Bursztynowa 22	p. XX		
64.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Bursztynowa 24	p. XX		
65.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Bursztynowa / róg ul. Szafrówce	p. XX		
66.	Dom mieszk.	ul. Cicha 3	p. XX		
67.	Dom mieszk.	ul. Cicha 8	p. XX		
68.	Dom mieszk.	ul. Dąbrowskiego 4/6	1 ćw. XX		
69.	Dom mieszk.	ul. Dąbrowskiego 31-33	1 ćw. XX		
70.	Dom mieszk.	ul. Dąbrowskiego 32-34	1 ćw. XX		
71.	Dom mieszk.	ul. Dzierżonia 24a	2 poł. XIX, XX		
72.	Dom mieszk.	ul. Dzierżonia 34	k. XIX, XX		
73.	Dom mieszk.	ul. ks. Janowskiego 2 (d. Przyjaciół Żołnierza Pol.	ok. 1920		
74.	Dom mieszk.	ul. ks. Janowskiego 7	p. XX		
75.	Dom mieszk.	ul. ks. Janowskiego 9	p. XX		
76.	Lecznica Zwierząt	ul. ks. Janowskiego 14	p. XX, ok. 1930		
77.	Dom mieszk.	ul. ks. Janowskiego 19	p. XIX		
78.	Bud. przemysłowy	ul. ks. Janowskiego 21	p. XX		
79.	Bud. użyteczności publ.	ul. Kamienna 4	p. XX		
80.	Dom mieszk.	ul. Kilińskiego 6	k. XIX		
81.	Dom mieszk.	ul. Kilińskiego 8	XIX/XX		
82.	Dom mieszk.	ul. Kilińskiego 8a	2 poł. XIX, XX		
83.	Dom mieszk.	ul. M. Kolbe 2	2 poł. XIX		
84.	Kamienica	ul. Kolejowa 1	XIX/XX		
85.	Komenda Policji	ul. Kopernika 1	ok. 1910		
86.	Kamienica	ul. Kościuszki 2	k. XIX		
87.	Kamienica	ul. Kościuszki 4	XIX/XX		
88.	Kamienica	ul. Kościuszki 8	ok. 1600, p. XX		
89.	Kamienica	ul. Krótka 1	XIX/XX		
90.	Kamienica	ul. Krótka 3	k. XIX		
91.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 1	ok. 1880		
92.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 3	poł. XIX, ok. 1910		
93.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 4	k. XIX		
94.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 5	ok. 1880		
95.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 6	k. XIX, XX		
96.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 8	k. XIX		
97.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 9	k. XIX		
98.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 11	k. XIX		
99.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 12	XIX/XX		
100.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 13	XIX/XX		
101.	Kamienica	ul. ks. Kutrowskiego 15	XIX/XX		
102.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 2 (Sawickiej)	k. XIX		
103.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 3	XIX/XX		
104.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Lipowa 3 a	XIX/XX		
105.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Lipowa 4	XIX/XX		
106.	Zespół mieszk.-gosp.:	ul. Lipowa 6			
a.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 6	XIX/XX		
b.	Stodoła	ul. Lipowa 6	XIX/XX		

107.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Lipowa 9	XIX/XX		
108.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 9 a	k. XIX		
109.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 11	k. XIX		
110.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 13	k. XIX		
111.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 14	k. XIX		
112.	Zespół mieszk.-gosp.:	ul. Lipowa 18			
a.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 18	p. XIX, XIX/XX		
b.	Spichlerz	ul. Lipowa 18	XVIII		
113.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 23	k. XIX		
114.	Dom mieszk.	ul. Lipowa 40	k. XIX		
115.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Lipowa 49	XIX/XX		
116.	Oficyna, ob. Sp. „Kodim”	ul. 11 Listopada 2a (d. Nowotki)	k. XIX		
117.	Dom mieszk.	ul. 11 Listopada 3a	XIX/XX		
118.	Dom mieszk.	ul. 11 Listopada 7a	k. XIX, XX		
119.	Sąd Rejonowy	ul. 11 Listopada 12	ok. 1920		
120.	Dom mieszk.	ul. 11 Listopada 25	k. XIX		
121.	Dom mieszk.	ul. Łąkowa 1	XIX/XX		
122.	Dom mieszk.	ul. Łąkowa 3	XIX/XX		
123.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 1	1875, 1920		
124.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 9	k. XIX		
125.	Kamienica, ob. Sąd Rejonowy	ul. 1-go Maja 11	XIX/XX		
126.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 15	XIX/XX		
127.	Kamienica	ul. 1-go Maja 17	XIX/XX		
128.	Kamienica	ul. 1-go Maja 19	XIX/XX		
129.	Zespół poczty:	ul. 1-go Maja 21	1885-86	705/W z dn. 23.03.95	
a.	Bud. urzędu pocztowego	ul. 1-go Maja 21	1885-86	705/W z dn. 23.03.95	
b.	Oficyna, ob. garaże	ul. 1-go Maja 21	1885-86	705/W z dn. 23.03.95	
c.	Mur z bramą przejazdową i furtą	ul. 1-go Maja 21	1885-86	705/W z dn. 23.03.95	
130.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 27	XIX/XX		
131.	Oficyna mieszk.	ul. 1-go Maja 27a	XIX/XX		
132.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 27b	XIX/XX		
133.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 35	XIX/XX		
134.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 36	XIX/XX		
135.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 37	XIX/XX		
136.	Zespół mieszk.-gosp.:	ul. 1-go Maja 43	k. XIX, XX		
a.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 43	k. XIX, XX		
b.	Bud. gosp. - warsztat	ul. 1-go Maja 43	p. XX		
137.	Willa, ob. Ośrodek Szkolenia Zawodowego	ul. 1-go Maja 44	k. XIX		
138.	Dom mieszk.	ul. 1-go Maja 45	XIX/XX		
139.	Kamienica	ul. 3-go Maja 10	p. XX		
140.	Zespół koszar I:	ul. 3-go Maja 16-18		678/W z dn. 2.04.93	
a.	Stajnie	ul. 3-go Maja			
b.	Maneż	ul. 3-go Maja			
c.	Koszary	ul. 3-go Maja			
141.	Dom mieszk.	ul. 3-go Maja 33	ok. 1910		
142.	Dom mieszk.	ul. 3-go Maja 49	I. 30-te XX		
143.	Dom mieszk.	ul. 3-go Maja 53	k. XIX		
144.	Budynek w zespole d. tartaku	ul. 3-go Maja 53	I. 30-te XX		
145.	Dom mieszk.	ul. Małodworcowa 1/ Opolska 4	I ćw. XX		
146.	Dom mieszk.	ul. Małodworcowa 1a	I ćw. XX		
147.	Dom mieszk.	ul. Małodworcowa 9	I ćw. XX		
148.	Dom mieszk.	ul. Małodworcowa 10	I ćw. XX		
149.	Zespół folwarczny:	ul. Małopólna 2 (d. 4)		663/W z dn. 8.05.92	
a.	Dom mieszk. I	ul. Małopólna 2	k. XIX		
b.	Dom mieszk. II	ul. Małopólna 2	1821, k. XIX		
c.	Bud. gosp.	ul. Małopólna 2	k. XIX		
d.	Obora I	ul. Małopólna 2	k. XIX		
e.	Obora II (+ garaż)	ul. Małopólna 2	k. XIX		
f.	Stodoła	ul. Małopólna 2	k. XIX		
150.	Dom mieszk. (d. sąd i więzienie)	ul. Miarki 1, 1a	1833, 2 poł. XIX		
151.	Dom mieszk. (d. młyn?)	ul. Miarki 1a ?	k. XIX		

152.	Dom mieszk.	ul. Miarki 4	k. XIX		
153.	Dom mieszk.	ul. Miarki 6	k. XIX		
154.	Dom mieszk.	ul. Miarki 8	k. XIX, XX		
155.	Dom mieszk.	ul. Miarki 10	k. XIX, XX		
156.	Zespół koszar II:	ul. Młyńska 2-52 / Chrobrego 15-17, 19, 21	k. XIX	679/W z dn. 2.04.93	
a.	Dom mieszk.	ul. Chrobrego 15/17	p. XX		
b.	Dom mieszk.	ul. Chrobrego 19	ok. 1800, p. XX		Zielona
c.	Dom mieszk.	ul. Chrobrego 21	XIX/XX		Zielona
d.	Wojskowy lazaret	ul. Młyńska	1824-25		
e.	Maneż	ul. Młyńska	k. XIX		
f.	Stajnie	ul. Młyńska	k. XIX		
g.	Brukowany dziedziniec	ul. Młyńska	k. XIX		
h.	Bud. mieszk. koszarowe	Ul. Młyńska	k. XIX		
157.	Dom mieszk.	ul. Morelowa 2	1 ćw. XX		
158.	Dom mieszk. i gosp.	ul. Morelowa 4-6	1 ćw. XX		
159.	Dom mieszk. i gosp.	ul. Morelowa 8-10	1 ćw. XX		
160.	Dom mieszk. i gosp.	ul. Morelowa 12-14	1 ćw. XX		
161.	Dom mieszk.	ul. Morelowa 16	1 ćw. XX		
162.	Zakład Tworzyw Szt. „Erg”, d. zajazd:	ul. Na Grobli 5 (Oleśnicka 1?)	ok. 1910		
a.	Magazyn	ul. Zwierzyniec Duży	ok. 1920		
b.	Spichlerz nr 5	ul. Zwierzyniec Duży	XIX/XX		
c.	Walcownia cynku, ob. magazyn	ul. Zwierzyniec Duży			
163.	Dom mieszk.	ul. Nadbrzeżna 4	k. XIX, ok. 1910		
164.	Dom mieszk.	ul. Nadbrzeżna 8	ok. 1910		
165.	Dom mieszk.	ul. Nowodojazdowa 3	ok. 1910		
166.	Dom mieszk.	ul. Nowy Otok 10	p. XX		
167.	Dom mieszk.	ul. Nowy Otok 12	p. XX		
168.	Dom mieszk.	ul. Nowy Otok 14	p. XX		
169.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Nowy Otok 18	k. XIX/XX		
170.	Zespół wodociągów:	ul. Nowy Otok 23	XIX/XX		
a.	Dom mieszk.	ul. Nowy Otok 23	XIX/XX		
b.	Bud. wodociągów	ul. Nowy Otok	XIX/XX		
171.	Dom mieszk.	ul. Nowy Otok (?)	k. XIX/XX		
172.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Oleandry 8	1 poł. XIX, k. XIX		
173.	Dom mieszk.	ul. Oleśnicka 1	k. XIX		
174.	Dom mieszk.	ul. Oleśnicka 3	k. XIX		
175.	Dom mieszk.	ul. Oleśnicka 8	p. XX		
176.	Dom mieszk.	ul. Opolska 8-10	1 ćw. XX		
177.	Dom mieszk.	ul. Opolska 12-14	1 ćw. XX		
178.	Dom mieszk.	ul. Opolska 16-18	1 ćw. XX		
179.	Dom mieszk.	ul. Opolska 20-22	1 ćw. XX		
180.	Dom mieszk.	ul. Opolska 24-26	1 ćw. XX		
181.	Dom mieszk.	ul. Opolska 28-30	1 ćw. XX		
182.	Dom mieszk.	ul. Opolska 32-34	1 ćw. XX		
183.	Dom mieszk.	ul. Opolska 36-38	1 ćw. XX		
184.	Kamienica	ul. Pałacowa 1	k. XIX		
185.	Kamienica	ul. Pałacowa 3	k. XIX		
186.	Dom mieszk.	Pl. Piastów 3	XVIII		Zielona
187.	Wieża ciśnień	Pl. Piastów	p. XX		
188.	Dom mieszk.	Pl. Piłsudskiego 27 (d. Jedności Narodowej)	k. XIX		
189.	Dom mieszk., ob. Urząd Gminy	Pl. Piłsudskiego 28	k. XIX		
190.	Dom mieszk.	ul. Pułaskiego 7 a-b	1 ćw. XX		
191.	Dom mieszk.	ul. Pułaskiego 23	1 ćw. XX		
192.	Zespół ZOZ:	ul. św. Rocha 1-5 (d. Chrobrego)			
a.	Szpital, ob. ZOZ	ul. św. Rocha 1	k. XIX		
b.	Pogotowie	ul. św. Rocha 1-5	XIX/XX		
c.	Poradnia Wychowawczo-Zawodowa	ul. św. Rocha 1-5	k. XIX		
d.	Garaże	ul. św. Rocha 1-5	XIX/XX		
e.	Park szpitalny, d. cmentarz	ul. św. Rocha	XX		

193.	Dom mieszk.	ul. św. Rocha 8	I. 70-te XIX		
194.	Dom mieszk.	ul. Różana 9/12	ok. 1920		
195.	Zespół rzeźni municypalnej:	ul. Rybacka 30	1892	725/W z dn. 27.11.96	Biała
a.	Dom mieszk.	ul. Rybacka 30	k. XIX	725/W z dn. 27.11.96	
b.	Hala uboju	ul. Rybacka 30	k. XIX	725/W z dn. 27.11.96	
c.	Chlewnia	ul. Rybacka 30	k. XIX	725/W z dn. 27.11.96	
d.	Stajnia-obora	ul. Rybacka 30	k. XIX	725/W z dn. 27.11.96	
e.	Chłodnia, ob. łojownia	ul. Rybacka 30	k. XIX	725/W z dn. 27.11.96	
f.	Oczyszczalnia ścieków	ul. Rybacka 30	ok. 1892	725/W z dn. 27.11.96	
g.	Magazyn	ul. Rybacka 30	ok. 1892	725/W z dn. 27.11.96	
h.	Wiata	ul. Rybacka 30	ok. 1892	725/W z dn. 27.11.96	
i.	Bud. gosp.	ul. Rybacka 30	ok. 1892	725/W z dn. 27.11.96	
j.	Mur z bramą	ul. Rybacka 30	ok. 1892	725/W z dn. 27.11.96	
196.	Ratusz	Rynek	1353, 1585 1637-68, 1823	1162 z dn. 20.11.64	Zielona
197.	Kamienica	Rynek 1	k. XVIII, p. XX		Zielona
198.	Kamienica	Rynek 4	XIX/XX		Biała (s)
199.	Kamienica	Rynek 11/ Kościuszki 2	2 poł. XVI, 1 poł. XVIII, 2 ćw. XIX	1602 z dn. 22.03.66	Biała Zielona
200.	Kamienica, ob. szkoła muzyczna	Rynek 12	XIV, p. XVII, 1 poł. XVIII, p. XIX, p. XX	1602 z dn. 22.03.66	Biała Zielona
201.	Kamienica	Rynek 23/ Głowackiego 2	XIX/XX		
202.	Kamienica	Rynek 24	XVIII, XIX/XX	653/W z dn. 8.03.91	
203.	Kamienica, ob. USC	Rynek 25	ok. 1594, ok. 1659, 1742-46, 1932	1036 z dn. 21.01.64	Biała Zielona
204.	Kamienica	Rynek 27	k. XIX		Biała (s)
205.	Kamienica	Rynek 28	XVIII, k. XIX		Biała (s)
206.	Kamienica	Rynek 29	2 ćw. XVIII, 2 poł. XIX	1037 z dn. 21.01.64	Biała Zielona
207.	Kamienica	Rynek 35	XIX/XX		
208.	Kamienica	Rynek 36	1 poł. XVIII, XIX/XX	1163 z dn. 20.11.64	Zielona
209.	Kamienica	Rynek 37	XIX/XX		Biała (s)
210.	Zespół młyna:	ul. Sienkiewicza 5			
a.	Młyn wodny, ob. magazyn	ul. Sienkiewicza 5	1839, p. XX		Zielona
b.	Dom mieszk.	ul. Sienkiewicza 5	1 poł. XIX, XX	1603 z dn. 22.03.66	
211.	Przychodnia Przeciwgruźlicza	ul. Sikorskiego 8 (d. Świerczewskiego)	ok. 1930		
212.	Dom mieszk.	ul. Sikorskiego 10-14	1 poł. XIX		
213.	Dom mieszk.	ul. Sikorskiego 16	ok. 1920		
214.	Zespół Huty „Oława”:	ul. Sikorskiego			
a.	Hala pieców	ul. Sikorskiego	k. XIX, XX		
b.	Hala komór osadowych	ul. Sikorskiego	k. XIX, ok. 1930		
c.	Bud. generatora	ul. Sikorskiego	ok. 1930		
215.	Kamienica	ul. Spacerowa 1	ok. 1910		
216.	Kamienica	ul. Spacerowa 2	ok. 1910		
217.	Kamienica	ul. Spacerowa 3	ok. 1910		
218.	Zespół magazynu W. P. H. Art. Codziennego Użytku:	ul. Sportowa 1			
a.	Dom mieszk.	ul. Sportowa 1	p. XX		
b.	Magazyn	ul. Sportowa 1	p. XX		
219.	Dom mieszk., d. spichlerz	Pl. Starozamkowy 1 (d. Sobieskiego)	XVIII/XIX		
220.	Dom mieszk.	Pl. Starozamkowy 2/3	poł. XIX		
221.	Dom mieszk.	Pl. Starozamkowy 4	XIX/XX		
222.	Dom mieszk.	Pl. Starozamkowy 7	XIX/XX		
223.	Dom mieszk.	Pl. Starozamkowy 8	XIX/XX		
224.	Dom mieszk.	Pl. Starozamkowy 9	XIX/XX		
225.	Dom mieszk.	Pl. Starozamkowy 10	XIX/XX		
226.	Dom mieszk.	Pl. Starozamkowy 11	XIX/XX		
227.	Kamienica	Pl. Starozamkowy 12	XIX/XX		
228.	Kamienica	Pl. Starozamkowy 13	XIX/XX		
229.	Kamienica	Pl. Starozamkowy 14	XIX/XX		
230.	Dom mieszk.	ul. Strzelna 1	k. XIX		
231.	Willa	ul. Strzelna 2 a	p. XX		
232.	Masarnia	ul. Strzelna 6	XIX/XX		
233.	Dom mieszk.	ul. Strzelna 10	XIX/XX		

234.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Szafronowa 18	p. XX		
235.	Dom mieszk.	ul. Szafronowa 39	p. XX		
236.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Szafronowa (?)	XIX/XX		
237.	Dom mieszk.	ul. Szafronowa / róg ul. Perłowej	p. XX		
238.	Stacja trafo	ul. Szafronowa / róg ul. Turkusowej	p. XX		
239.	Dom mieszk.	ul. Turkusowa 10	p. XX		
240.	Dom mieszk.-gosp.	ul. Turkusowa 12	p. XX		
241.	Dom mieszk., ob. RBDiM	ul. Wiejska 1	XIX/XX		
242.	Kamienica	ul. Wrocławska 2	XVI/XVII, 2 ćw. XVIII, ok. 1800, ok. 1890	1604 z dn. 22.03.66	Biała Zielona
243.	Kamienica	ul. Wrocławska 4	XIX/XX		
244.	Kamienica	ul. Wrocławska 6	k. XIX		
245.	Dom mieszk.	ul. Wrocławska 8	ok. 1600, p. XIX	1605 z dn. 22.03.66	Zielona
246.	Dom mieszk.	ul. Wrocławska 10	k. XVIII, XIX/XX		Zielona
247.	Kamienica	ul. Wrocławska 14	ok. 1910		
248.	Kamienica	Pl. Zamkowy 2	k. XIX		
249.	Kamienica	Pl. Zamkowy 3	k. XIX		
250.	Zespół zamkowy:				
a.	Zamek Piastowski (ruina)	Pl. Piastów	2 poł. XIV, XV, 1588	71 z dn. 29.03.49	Zielona
b.	Pałac, ob. Urząd Miejski	Pl. Zamkowy 15	1659-61, XX	71 z dn. 29.03.49	Zielona
251.	Kamienica	Pl. Zamkowy 17	k. XIX		
252.	Kamienica	Pl. Zamkowy 18	k. XIX		
253.	Kamienica	Pl. Zamkowy 19	k. XIX		Biała (s)
254.	Kamienica	Pl. Zamkowy 20	k. XIX		Biała (s)
255.	Kamienica	Pl. Zamkowy 21	k. XIX		Biała (s)
256.	Kamienica	Pl. Zamkowy 22	k. XIX		Biała (s)
257.	Kamienica	Pl. Zamkowy 23	k. XIX		Biała (s)
258.	Kamienica	Pl. Zamkowy 24	k. XVII, XVIII, k. XIX	1606 z dn. 22.03.66	Zielona
259.	Kamienica	Pl. Zamkowy 25	k. XIX		
260.	Kamienica	Pl. Zamkowy 26	k. XIX		
261.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 3	p. XX		
262.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 7	p. XX		
263.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 7 a	p. XX		
264.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 8	p. XX		
265.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 14	1 poł. XIX		
266.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 16	ok. 1910		
267.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 17	poł. XIX		
268.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 19	ok. 1880		
269.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 50	p. XX		
270.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 61	1910		
271.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 63	XIX/XX		
272.	Hydrowęzeł „Oława”:	ul. Zwierzyniec Duży	XVIII/XX		Biała
a.	Elektrownia wodna na Młynówce	ul. Zwierzyniec Duży 5	1775/1989		Biała
b.	Przepust wodny elektrowni	ul. Zwierzyniec Duży 7	1896		
c.	Dyżurka służy „Oława II” i szopa jazowa	ul. Zwierzyniec Duży 107	1915		Biała
d.	Dyżurka służy „Oława III”, ob. biura	ul. Zwierzyniec Duży 2	1917		Biała
e.	Wodomistrzówka	ul. Zwierzyniec Duży 2	ok. 1916		
f.	Wodomistrzówka, ob. dom mieszk.	ul. Zwierzyniec Duży 105	ok. 1905		
g.	Wodomistrzówka	ul. Zwierzyniec Duży 107	1884/1926		
h.	Most na kanale Młynówka	ul. Zwierzyniec Duży	ok. 1890		
i.	Most drogowy nad Młynówką	ul. Zwierzyniec Duży	ok. 1930		
j.	Jaz na kanale Młynówka	ul. Zwierzyniec Duży 5	1898		Biała
k.	Most na kanale Pracy	ul. Zwierzyniec Duży 7	ok. 1910		
l.	Jaz na kanale Pracy	ul. Zwierzyniec Duży 5	1898		Biała
ł.	Jaz „Oława”	ul. Zwierzyniec Duży 107	1898		Biała
m.	Śluza komorowa „Oława I” (ruina)	ul. Zwierzyniec Duży 41	1842		Biała
n.	Śluza komorowa „Oława II”	ul. Zwierzyniec Duży 107	1884		Biała
o.	Śluza pociągowa „Oława III”	ul. Zwierzyniec Duży 2	1917		Biała

p.	Most drogowy nad służą „Oława III”	ul. Zwierzyniec Duży	1917		Biała
r.	Most na kanale Oławskim	ul. Zwierzyniec Duży	ok. 1916		
273.	Zespół bud. gosp.:	ul. Zwierzyniecka 1-1a	p. XX		
a.	Bud. gosp.	ul. Zwierzyniecka 1	p. XX		
b.	Bud. magazynowo-usługowy	ul. Zwierzyniecka 1a	p. XX		
274.	Dom mieszk.	ul. Zwierzyniecka 5	k. XIX		
275.	Zakł Przem. d.jednostka radz.	ul. Zwierzyniecka			
a.	Zakład Przem.	ul. Zwierzyniecka	p. XX		
b.	Magazyn I	ul. Zwierzyniecka	k. XIX		
c.	Magazyn II	ul. Zwierzyniecka	k. XIX		
276.	Szkoła Podstawowa nr 1	ul. Żołnierzy Armii Krajowej (d. Lumumby)	ok. 1910		
277.	Dom mieszk.	Ul.Żołnierzy Armii Krajowej8	XIX/XX		
278.	Dom mieszk.	Żołnierzy Armii Krajowej 10	XIX/XX		

i) Stanowiska archeologiczne;

Na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- Dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
- Działania inwestycyjne na terenie stanowiska archeologicznego dopuszczalne jest pod warunkiem uzyskania zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych. Zezwolenie należy uzyskać przed pozwoleniem na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę, przed realizacją inwestycji, t.j. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia. Wyniki badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

Na „Rysunku Studium” oznaczono lokalizację stanowisk archeologicznych.

SPIS STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH NA OBSZARZE MIASTA OŁAWA OBSZAR AZP 83-31

lp.		Nr w miejscowości	Nr na obszarze	Nr AZP	Typ stanowiska	Chronologia
1	Oława – Stare Miasto	1	4	1/4/83-31	Miasto średniowieczne i nowożytnie Wieś średniowieczna i nowożytna Przedmieścia Obóz wojskowy Ślad osadnictwa	Średniowiecze XIII-XXw. XVIIw. okres wpływów rzymskich
2					znalezisko luźne	okres wpływów rzymskich
3					znalezisko luźne	średniowiecze
4					zamek	XIV – XVIII w
5					relikty zabudowy ul. Pałacowa	XIV-XIX w
6					relikty zabudowy ul. Brzeska 8-12	XVI-XIX w
7					relikty zabudowy – Rynek i ul. Głowackiego	XVI-XIX w
8					relikty zabudowy –pl. Zamkowy i pl. Piastów	XVI-XIX w
9	Oława	2 brak lokalizacji	5	2/5/83-31	fosa miejska – ul. Brzeska 28	XVI-XIX w
10		3 brak lokalizacji	6	3/6/83-31	znalezisko luźne	okres wpływów rzymskich
11		4	7	4/7/83-31	znalezisko luźne ślad osadnictwa cment. ciałopalne? ślad osadnictwa ślad osadnictwa	okres wpływów rzymskich I-IIw. II okr epoki brązu epoka brązu późny okres lateński późny okr wpl. rzymskich
12		5 brak lokalizacji	8	5/8/83-31	cment szkieletowe	I okr epoki brązu
13		6 brak lokalizacji	9	6/9/83-31	znalezisko luźne	neolit
14		7	10	7/10/83-31	ślad osadnictwa znalezisko luźne	epok kamienna pradzieje, okres nowożytny
15		8	11	8/11/83-31	znalezisko luźne	neolit
16		9 brak lokalizacji	12	9/12/83-31	znalezisko luźne	nieokreślona
17		10	13	10/13/83-31	ślad osadnictwa osada otwarta	pradzieje okres halsztat.
18		11 brak lokalizacji	14	11/14/83-31	cment. ciałopalne	okres halsztat.
19		12 brak lokalizacji	15	12/15/83-31	ślad osadnictwa	epoka brązu
20		13 brak lokalizacji	16	13/16/83-31	ślad osadnictwa	późny okr lateński

21		14 brak lokalizacji	17	14/17/83-31	śląd osadnictwa	neolit
22		15 brak lokalizacji	18	15/18/83-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka brązu średniowiecze
23		16 brak lokalizacji	19	16/19/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
24		17 brak lokalizacji	20	17/20/83-31	znalezisko luźne	neolit
25		18 brak lokalizacji	21	18/21/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
26		19 brak lokalizacji	22	19/22/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
27		20 brak lokalizacji	23	20/23/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
28		21	24	21/23/83-31	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
29		22 brak lokalizacji	25	22/25/83-31	znalezisko luźne	nieokreślona
30		23 brak lokalizacji	26	23/26/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
31		24	27	24/27/83-31	śląd osadnictwa	średniowiecze
32		25	28	25/28/83-31	cment. ciałopalne	późny okres wpływów rzymskich
33		26	29	26/29/83-31	znalezisko luźne	neolit
34		27 brak lokalizacji	30	27/30/83-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka brązu nieokreślona
35		28 brak lokalizacji	31	28/31/83-31	znalezisko luźne	wczesne średniowiecze
36		29	32	29/32/83-31	cment. ciałopalne? śląd osadnictwa	późny okres halsztat. - wczes. okres lateński późne średniowiecze
37		30	33	30/33/83-31	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
38		31	34	31/34/83-31	śląd osadnictwa osada otwarta osada otwarta osada otwarta śląd osadnictwa osada otwarta	epoka kamienia V okr. epoki brązu – okres halsztacki pradzieje wczesne średniowiecze wczesne średniowiecze późne średniowiecze
39		32	35	32/35/83-31	osada otwarta	późne średniowiecze
40		33	36	33/36/83-31	śląd osadnictwa osada otwarta śląd osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze okres nowoż.
41		34	37	34/37/83-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze
42		35	38	35/38/83-31	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
43		36	39	36/39/83-31	śląd osadnictwa śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienia wczesne średniowiecze XIII-XIV w.
44		37	40	37/40/83-31	śląd osadnictwa	pradzieje
45		38	41	38/41/83-31	śląd osadnictwa osada otwarta	XIII-XIV w. okres nowoż.
46		39	42	39/42/83-31	osada otwarta	wczesne średniowiecze
47		40	43	40/43/83-31	śląd osadnictwa	pradzieje
48		41	69	41/69/83-31	śląd osadnictwa	XIX – XX w.
49	Oława	44	70	44/70/83-31	osadnictwo zwierzyniec	XVIIw.
50		46	71	46/71/83-31	Osada	kultura łużycka, epoka brązu okres halsztacki , osad kultury pierwotnej wczesny okres wędrówki ludów

OBSZAR AZP 83-30

51	Oława	5	27	5/27/83-30	Znalezisko luźne	neolit
52				43/116/83-30	śląd osadnictwa	pradzieje

OBSZAR AZP 82-31

53	Oława	1	13	1/13/82-31	Osada Osada	Neolit Epoka brązu
54		2 wpis do rejestru zabytków: 331/Arch z 15.03.1968.	14	2/14/82-31	Cmentarzysko ciałopalne	Epoka brązu – halsztat
55		4	17	4/17/82-31	Znalezisko luźne Cmentarzysko ciałopalne	Epoka kamienia Epoka brązu – halsztat
56		3	19	3/19/82-31	Cmentarzysko szkieletowe Cmentarzysko ciałopalne	Epoka brązu - I okres Epoka brązu - halsztat

STANOWISKA NIE ZAWARTE W AZP

57	Oława	wpis do rejestru zabytków: 332/Arch z 15.03.1968.	Osada wielokulturowa	Neolit Epoka brązu okres wpływów rzymskich
58		wpis do rejestru zabytków: 349/Arch z 15.04.1968.	Stanowisko archiwalne I	Neolit Epoka brązu

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE – CMĘTARZE SPRZED 1945R

59	Oława	Cmentarz komunalny, użytkowany	ul. Zwierzyńska	poł. XIX
60		D. cmentarz wiejski, ob. fragm. parku miejskiego	ul. Kilińskiego	XIX
61		Cmentarz ewangelicki teren zielony	Nowy Górnik	p. XX
62		Cmentarz żydowski zamknięty	ul. Cicha	poł. XIX 385/W z dn. 7.03.77
63		D.cmentarz luterański, obecnie parking	ul.11 Listopada	XIX
64		D. cmentarz, obecnie park szpitalny	ul. św. Rocha	XVII
65		D.cmentarz żołnierski, ob. skwer	ul. ks. Janowskiego	XIX
66		D.cmentarz , ob. zabudowa mieszkaniowa	Nowy Otok – nie oznaczony na rys.	XIX
67		D.cmentarz przy kościele – obecnie teren zieleni	Przy kościele pw. Matki Boskiej Pocieszenia ul. Kolbego -11 Listopada	

Wykaz stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

8.3.3.Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze Miasta Oława nie występują pomniki zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 ze zm.).

8.3.4.Obszary wymagające rewaloryzacji

Dla obszarów: Starego Miasta Oławy w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej, w tym obszarów pofortyfikacyjnych, dawnej wsi Baumgarten, tj. rejonu ulic Lipowej i Oleandry a także rejonu Zwierzyńca, konieczne jest opracowanie programu rewaloryzacji w oparciu o studium historyczno – urbanistyczne. Dla zespołów: dawnej rzeźni municypalnej, dawnych koszar znajdujących się przy ul. 3-go Maja, konieczne jest opracowanie programu rewaloryzacji uwzględniającej konieczność adaptacji zespołów do nowej funkcji, z poszanowaniem historycznej substancji obiektów jako wartości nadrzędnej

9.ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA ORAZ GOSPODARKA LEŚNA

9.1.UWARUNKOWANIA

Wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej określany na podstawie czterech podstawowych składników środowiska przyrodniczego: gleb, agroklimatu, rzeźby terenu i warunków wodnych wg JUNG Puławy dla gminy miejskiej Oława wynosi 84,0 pkt przy średniej dla byłego województwa wrocławskiego 82,0pkt.

9.1.1.Struktura użytkowania gruntów

• Struktura użytkowania terenów

W gminie miejskiej Oława użytki rolne zajmują około 57% ogólnej powierzchni. Około 85% użytków rolnych w gminie stanowią grunty orne, ponad 13% stanowią łąki i pastwiska natomiast sady stanowią niecały 1% użytków rolnych.

Strukturę władania użytkami rolnymi w gminie przedstawia poniższa tabela.

WYSZCZEGÓLNIENIE	POW. (w ha)	POW. (w %)
Indywidualne gospodarstwa rolne	617	39,6
Inne grunty indywidualne	65	4,2
Skarb Państwa (dawny PGR) – obecnie AWR SP	174	11,2
Lasy Państwowe	0	0
Inne państwowe i społeczne gospodarstwa rolne	90	5,8
Grunty komunalne tworzące zasób gruntów	183	11,8
Grunty komunalne przekazane w wieczyste użytkowanie	131	8,4
Pozostałe grunty komunalne	0	0
Grunty spółdzielni	278	17,9
Grunty pozostałych osób prawnych	18	1,1
Razem powierzchnia ogólna użytków rolnych	1556	100,0

Tabela nr 18 Struktura władania użytkami rolnymi w mieście wg własności terenu.

9.1.2.Klasyfikacja bonitacyjna gleb

Przeważają w mieście gleby IV klasy bonitacyjnej (około 58%) oraz III klasy bonitacyjnej (około 30,0 %). Gleby klasy V zajmują około 8,0 % powierzchni użytków rolnych. Najmniejszy udział posiadają gleby klasy II (około 2,6%) i VI (około 1,4%). Gleby klasy I bonitacyjnej nie występują. Nie występują grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego.

9.1.3. Obsługa rolnictwa

Na terenie Oławy będącej ośrodkiem powiatowym nie występują znaczące obiekty obsługi rolnictwa. Tereny POM i SKR zostały przekształcone w zespoły usługowo-produkcyjne nie nastawione specjalnie na obsługę rolnictwa. Pozostała wyspecjalizowana lecznica weterynaryjna.

9.2. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I GOSPODARKI LEŚNEJ

W „Studium” zastosowano następujące formy zapisu dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- Kompleksy gruntów rolnych wyłączone z zainwestowania - oznaczone na rysunku „Studium” kolorem ciemnożółtym;
- Tereny pozostałych gruntów rolnych w tym łąk i pastwisk - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R oraz kolorem jasnożółtym, a także kolorem jasnożółtym bez symbolu;
- Tereny lasów - oznaczone na rysunku „Studium” kolorem zielonym;
- Tereny projektowanych dolesień - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R/ZL oraz paskami koloru zielonego, a także paskami koloru zielonego bez symbolu;
- Tereny wód otwartych - oznaczone na rysunku „Studium” kolorem niebieskim;

Na rysunku „Studium” nie oznaczono terenów ośrodków produkcji i obsługi rolnictwa, które mogą być lokalizowane w terenach aktywności gospodarczej oznaczonych U i P/U, w terenach rezerw inwestycyjnych związanych z aktywnością gospodarczą oraz w terenach rolniczych, nie zaliczonych do kompleksów gruntów rolnych wyłączonych z zainwestowania.

9.2.1. Ogólne kierunki rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej i gospodarki leśnej

Pomimo wysokiej waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, rolnictwo odgrywać będzie nieznaczną rolę w gospodarce miasta. Podstawowym kierunkiem produkcji rolniczej będą uprawy polowe. W procesie przekształcania rolnictwa oraz dostosowania do warunków gospodarki należy dążyć do intensyfikacji procesów restrukturyzacyjnych w kierunku tworzenia grup producenckich. Ze względu na doskonałe warunki glebowe oraz bliskość dużego rynku zbytu, szczególnie zalecane jest propagowanie przetwórstwa rolno - spożywczego oraz wykorzystanie gleb dobrej jakości do uprawy roślin o wysokich wymaganiach glebowych.

W celu zapobiegania degradacji i nadmiernej eksploatacji lasów, proponuje się rozszerzenie zakresu ochrony lasów bez względu na ich własność.

Skutki powodzi w 1997r. pokazały, że najtańszym i najpewniejszym przeciwdziałaniem dla ich zminimalizowania jest istnienie leśnych powierzchni retencyjnych i transpiracyjnych.

Wzdłuż rzeki Oławy należy objąć ochroną strefę obudowy biologicznej będącą elementem systemu ochrony środowiska naturalnego. Tereny obudowy należy przeznaczać do zadrzewiania, uwzględniając: warunki spływu wód powodziowych, retencję, rolniczą przydatność gleb, strefy migracji zwierzyny.

9.2.2. Ustalenia studium dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i gospodarki leśnej

- Kompleksy gruntów rolnych wyłączone z zainwestowania - oznaczone na rysunku „Studium” kolorem ciemnożółtym;

Tereny gruntów ornych i użytków zielonych wraz drogami, rowami oraz innymi elementami zagospodarowania nie rozpatrywanymi szczegółowo w „Studium”.

Wprowadza się zakaz inwestowania na tych gruntach, które z racji wysokiej jakości gleb i zwartych kompleksów a także położenia w dolinach narażonych na zalew wodami powodziowymi nie powinny być zabudowywane (wyklucza się nawet zabudowę zagrodową). Zaleca się pielęgnację istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień śródpolnych, w szczególności dotyczy to terenów położonych przy drogach oraz terenów stanowiących obudowę biologiczną cieków wodnych.

- Tereny pozostałych gruntów rolnych w tym łąk i pastwisk - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R oraz kolorem jasnożółtym, a także kolorem jasnożółtym bez symbolu;

Tereny gruntów ornych oraz kompleksy użytków zielonych wzdłuż dolin rzecznych. Grunty te podlegają ochronie zgodnie z „Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych” polegającej m.in. na ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze, zapobieganiu procesom ich degradacji i dewastacji oraz konieczności ich rekultywacji. Ich ewentualne przeznaczenie na cele nierolnicze może nastąpić jedynie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Użytki zielone poza funkcją gospodarczą odgrywają istotną rolę dla retencji oraz pełnią funkcję obudowy biologicznej cieków. Dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień (z wyjątkiem międzywala) z uwzględnieniem zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych. Dopuszcza się również realizację stawów oraz wszelkie działania mające na celu zwiększenie retencji wód opadowych. Inwestowanie winno ograniczać się

do niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji: pól biwakowych, boisk, terenów jeździeckich. Zaleca się przekształcanie gruntów ornych w trwałe użytki zielone.

- **Tereny lasów - oznaczone na rysunku „Studium” kolorem zielonym;**

Tereny istniejących lasów i gruntów leśnych. Obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia terenów na cele nieleśne. Należy dążyć do sukcesywnego wprowadzania różnych form ochrony lasów oraz dokonywania sukcesywnej zmiany klasyfikacji gruntów zalesionych na grunty leśne. Zaleca się pielęgnację istniejącej zieleni oraz konieczność zapewnienia przez właścicieli lasów ciągłości ich użytkowania. Dopuszcza się zagospodarowanie lasów dla celów rekreacyjnych poprzez wprowadzanie nowych pieszych szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych, tymczasowych elementów zainwestowania (miejsca odpoczynku, ławki, itp.).

- **Tereny projektowanych doleśień - oznaczone na rysunku „Studium” symbolem R/ZL oraz paskami koloru zielonego, a także paskami koloru zielonego bez symbolu;**

Projektowane doleśnienia - wprowadzane w terenach bezpośrednio przylegających do istniejących kompleksów leśnych oraz na glebach najmniej przydatnych do upraw rolniczych. Należy sukcesywnie dążyć do wprowadzania zalesień w terenach wskazanych na rysunku „Studium” z jednoczesnym dokonywaniem zmiany klasyfikacji gruntów zalesionych na grunty leśne. Zaleca się wprowadzanie zalesień i zadrzewień na gruntach nieleśnych położonych w terenach obudowy biologicznej cieków, nie nadających się do użytkowania rolniczego. Dopuszcza się możliwość zalesiania terenów nie wskazanych na rysunku „Studium”. Każde działanie mające w przyszłości na celu zwiększenie powierzchni lasów i zadrzewień winno być uznane za zgodne ze „Studium”. Zalesianie gruntów winno uwzględniać zasadę zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych.

- **Tereny wód otwartych**

Na rysunku „Studium” oznaczono rzeki: Odrę i Oławę wraz z kanałami, a także stawy w starorzeczu na wyspie Zwierzynieckiej oraz w parku miejskim. Wody otwarte stanowią około 6 % powierzchni administracyjnej miasta. Każde działanie mające w przyszłości na celu zwiększenie powierzchni wód otwartych winno być uznane za zgodne ze „Studium”.

10.ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH ORAZ OBSZARY ICH ROZMIESZCZENIA

10.1. PROGRAMY ZAWIERAJĄCE ZADANIA RZĄDOWE

Organy administracji rządowej nie zgłosiły programów zawierających zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu krajowym odnoszące się do obszaru miasta Oława.

10.2.ZADANIA PONADLOKALNE WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

W „Studium” uwzględnia się następujące zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa:

- w zakresie komunikacji:
 - projektowana obwodnica miasta Oława, w ciągu drogi krajowej nr 94 i drogi wojewódzkiej nr 396;
- w zakresie ochrony środowiska:
 - projektowany Nadodrzański Oławsko – Wrocławski Park Krajobrazowy;
 - problematyka zagrożenia powodzią z uwzględnieniem zasięgu wody stuletniej;
- w zakresie infrastruktury technicznej:
 - projektowana linia wysokiego napięcia 110 kV Stanowice – Oława wraz z projektowanym GPZ;
 - problematyka związana z zaopatrzeniem w wodę i oczyszczaniem ścieków w zlewniach Odry i Oławy;
 - problematyka związana z gospodarką odpadami opartej o opracowywany „Plan gospodarki odpadami dla województwa Dolnośląskiego”.

10.3.INNE ZADANIA O CHARAKTERZE PONADGMINNYM

W „Studium” uwzględnia się potrzebę realizacji następujących innych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych o charakterze ponadgminnym:

- w zakresie turystyki i rekreacji:
 - przystosowanie rzeki Odry dla potrzeb żeglugi turystycznej;
- w zakresie gospodarki wodnej:
 - systemowa modernizacja obwałowań rzeki Odry,
 - zwiększenie przepustowości istniejących koryt i kanałów,
 - modernizacja istniejących obwałowań rzeki Oławy,
 - modernizacja polderu Lipki-Oława,
 - budowa przepławki dla ryb na jazie Oława,
 - budowa elektrowni wodnej przy jazie Oława na Odrze,
 - przebudowa jazu Oława na Odrze z konstrukcji stalowej na ruchomą;

- w zakresie komunikacji:
 - budowa nowego mostu na rzece Odrze i trasy północnej obwodnicy Oławy,
 - przebudowa i dostosowanie linii nr 132 Wrocław - Opole do prędkości 160 km/h oraz budowę przystanku kolejowego po zachodniej części miasta (os. Sobieskiego),
 - realizacja południowej obwodnicy miasta – łącznika pomiędzy drogą krajową nr 94 ze wsią Ścinawa Polska;
- w zakresie ochrony środowiska:
 - zachowanie i pielęgnacja ekosystemów wodno – leśnych w oparciu o rzekę Odrę i Oławę.

10.4.OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

W ramach kształtowania polityki przestrzennej miasta określa się następujące planowane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- w zakresie komunikacji:
 - o obszar związany z projektowaną obwodnicą miasta Oława, w ciągu drogi krajowej nr 94 i drogi wojewódzkiej nr 396;
 - o obszar związany z realizacją południowej obwodnicy miasta – łącznika pomiędzy drogą krajową nr 94 ze wsią Ścinawa Polska;
 - o obszar związany z realizacją północnej obwodnicy miasta wraz z budową nowego mostu na rzece Odrze,
 - o obszar związany z przebudową i dostosowaniem linii nr 132 Wrocław - Opole do prędkości 160 km/h oraz budowę przystanku kolejowego po zachodniej części miasta (os. Sobieskiego),
- w zakresie ochrony środowiska:
 - o obszar związany z projektowanym Nadodrzańskim Oławsko – Wrocławskim Parkiem Krajobrazowym;
- w zakresie infrastruktury technicznej:
 - o obszar związany z projektowaną linią wysokiego napięcia 110 kV Stanowice – Oława wraz z projektowanym GPZ;

10.5.OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W ramach kształtowania polityki przestrzennej miasta określa się następujące planowane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- o obszary związane z komunikacją drogową (projektowane drogi kl. „Z”, kl. „L”, kl. „D”, projektowane ścieżki rowerowe i promenady, projektowane ronda);
- o obszary związane z infrastrukturą społeczną (projektowane tereny: ważniejszych usług podstawowych, sportu i rekreacji, parków i cmentarzy).

11.ZADANIA WYMAGAJĄCE WSPÓŁPRACY Z SĄSIEDNIMI GMINAMI

W „Studium” miasta, w zakresie współpracy z sąsiadującą gminą wiejską Oława, określono następujące zadania:

- budowa układu komunikacji :
 - o obwodnica zachodnia Oławy drogi klasy „GP” (na trasie drogi nr 94) leżąca częściowo na obszarze gminy wiejskiej,
 - o obwodnica północna Oławy - połączenie dróg nr: 94, 455, 396 częściowo wybiegająca poza zachodnią granicę miasta – do wsi Stanowice – droga klasy „G”,
 - o obwodnica południowa Oławy łącząca trasę „GP” – obwodnicę zachodnią i wieś Ścinawa Polska, biegnąca po terenach gminy wiejskiej Oława,
- budowa zabezpieczeń przeciwpowodziowych na rzece Odrze i Oławie:
 - o remont i budowa nowych odcinków wałów,
- budowa wspólnego systemu wodociągowego – przesył wody z ujęć położonych w gminie wiejskiej,
- budowa systemu kanalizacji – przesył ścieków do oczyszczalni miejskiej,
- budowa zasilania w energię elektryczną GPZ i linia 110 kV,
- wspólne, kompleksowe zagospodarowanie terenów inwestycyjnych położonych w obu gminach wzdłuż południowej granicy miasta,

Współpraca z gminą sąsiednią Jelcz-Laskowice polega na realizacji zadań przeciwpowodziowych.

12.TERENY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

12.1.OBSZARY WSKAZANE DO OBOWIĄZKOWEGO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązkiem sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego objęto 2 tereny oznaczone symbolem U 1, przeznaczone na lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m². Większość ważnych dla miasta terenów ma już uchwalone plany.

W niniejszym opracowaniu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego. Polityka miasta zmierza do objęcia planami całego obszaru miasta.

12.2.OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na „Rysunku Zmiany Studium” wskazane zostały nowe obszary wskazane do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na potrzebę zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zachowania ładu przestrzennego uwzględniającego zarówno aspekty estetyczne, ekologiczne, jak i zdrowie ludzi. Wyznaczone obszary dotyczą przede wszystkim dużych terenów przeznaczonych w na rozwój nowych inwestycji. Obowiązkiem sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego objęto rejony newralgicznych miejsc związanych z przebiegiem projektowanych dróg. Zapewni to w przyszłości możliwość kształtowania właściwych rozwiązań komunikacyjnych. Większość ważnych dla miasta terenów ma już uchwalone plany.