



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 października 2024 r.

Poz. 5049

UCHWAŁA NR V/41/2024 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą nr LIX/598/2023 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy”, uchwalonego uchwałą nr LVII/583/2023 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 28 września 2023 r., Rada Miasta Oleśnicy uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy”, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny.

4. Ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na załączniku graficznym, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na załączniku graficznym są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica ciągu ekologicznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na załączniku graficznym mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem 1ML;
- 2) tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolami 1RNR, 2RNR, 3RNR;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na załączniku graficznym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie powiązań ekologicznych – nakaz zagospodarowania obszaru ciągu ekologicznego w sposób umożliwiający swobodną migrację zwierząt.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) ochronę stanowiska archeologicznego nr 2/2/77-32 AZP – osada (kultura łużycka), ślad osadniczy (późne średniowiecze), poprzez nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych podczas robót ziemnych lub w przypadku zmiany charakteru dotychczasowej działalności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z załącznikiem graficznym, w której obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na załączniku graficznym, w granicach:

- 1) obszaru Natura 2000 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego” PLH020091;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w pkt 3;
- 3) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami RNR, WS, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej – 2 stanowiska postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem IML:

- 1) ustala się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej wolnostojących;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,20,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 45 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu 30° – 45°;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1RNR, 2RNR, 3RNR:

- 1) ustala się lokalizację gruntów rolnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS:

- 1) ustala się lokalizację zbiorników wodnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż i dojazdów.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KR, 2KR:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - a) 1KR – od 1 do 3 m,
 - b) 2KR – 5 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w wysokości 30%.

§ 18. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:
Aleksander Chrzanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO OBSZAR W OBRĘBIE RATAJE, PRZYLEGAJĄCY DO PARKU NAD STAWAMI, ZNAJDUJĄCY SIĘ POMIĘDZY RZEKĄ OLEŚNICA A GRANICĄ MIASTA OLEŚNICA Z GMINĄ OLEŚNICA (OBRĘB BOGUSZYCE) W OLEŚNICY

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VI/41/2024
RADY MIASTA OLEŚNICY
Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2024 R.

OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIERZĘKACZALNE LINE ZABUDOWY
	ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	RNR TERENY GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
	WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	GRANICA CIĄGU EKOLOGICZNEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA OLEŚNICY
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA OLEŚNICY I POTOKU BOGUSZYCKIEGO" PLH020091
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	LINE WYMIAROWE [m]

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU:
- STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 322

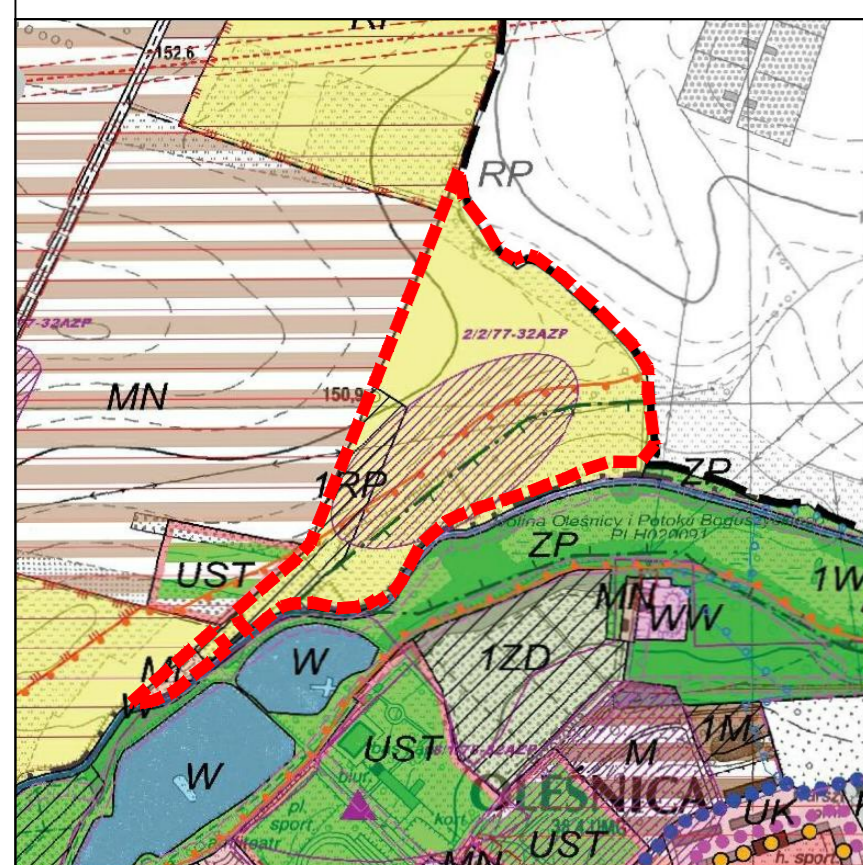


SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 5
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA OLEŚNICY Z OZNACZENIEM
GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:10 000



LEGENDA

	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU OKREŚLONE
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZABUDOWY REKREACYJNO-LETNISKOWEJ
	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
	TERENY UPRAW POŁOWYCH
	ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
	GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA OLEŚNICY I POTOKU BOGUSZYCKIEGO PLH020091
	PROPOZYCYJNY CIĄG EKOLOGICZNY
	ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/41/2024
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 26 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OLEŚNICY**

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz wykazu uwag zgłoszonych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 16 lipca 2024 r. do 16 sierpnia 2024 r., Rada Miasta Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 22/2, ark. 22, obręb Rataje,
- b) treść uwagi:** wnoszę o ustalenie dla terenu działki o nr 22/2 AM-22, obręb Rataje przeznaczenia pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą, o następujących parametrach: 1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 19; 2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości nie więcej niż 11.5% (do 280,0 m², przy czym powierzchnia każdego budynku nie może przekraczać 70,0 m²), w tym udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości nie może być mniejszy niż 45% (przy czym parametr dotyczy również działek, jakie powstaną w wyniku wtórnego podziału nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi.: 22/4, 22/6, 22/7, 22/8 i 22/9); 3. Szerokość elewacji frontowej na 10,0 m z tolerancją do 20%, tj. Od 8,0 m do 12,0 m; 4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku jej gzymsu lub okapu głównego dachu do 6,7 m; 5. Dach płaski, o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni przy zachowaniu najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu na wysokości 7,0 m. Należy ustalić maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; 6. Obsługa komunikacyjna zjazdem z drogi gminnej, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewidencyjnym 23 poprzez działkę drogową oznaczoną nr ewidencyjnym 19; 7. Powierzchnia nowopowstałych działek minimum 600 m² co odpowiada powierzchni działek przewidzianych w miejscowych planach dla obszaru położonego w rejonie ulic Dobroszyckiej, Wielkopolnej, Pułaskiego i Kusocińskiego w Oleśnicy, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/195/2009 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 kwietnia 2009r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 01 lipca 2009r., nr 109, poz. 2246) oraz dla obszaru położonego w rejonie wschodniej części ulicy Kusocińskiego w Oleśnicy uchwalonym uchwałą nr LIII/541/2023 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 27 kwietnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 15 maja 2023r. Poz. 3152). Przeznaczenie ww. terenu pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą harmonizuje z charakterem osiedla Rataje, oraz zabudowy wokół Parku Nad Stawami. Stanowi bowiem kontynuację funkcji, zarówno już istniejącej, jak i przewidzianej obowiązującym już miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Dobroszyckiej, Wielkopolnej, Pułaskiego i Kusocińskiego w Oleśnicy, uchwalonym uchwałą Nr

XXXII/195/2009 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 kwietnia 2009r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 01 lipca 2009r., nr 109, poz. 2246), obejmującym między innymi tereny sąsiadujące z terenem ww. działek gruntu, a przewidującego w bliskim ich sąsiedztwie zabudowę jednorodziną wolnostojącą. Wnioskowane przeznaczenie jest zbieżne z istniejącą zabudową okalającą Park nad Stawami. Wskazać tu należy przede wszystkim zabudowę przy ul. Bocznej, która leży po drugiej stronie stawu, w stosunku do terenu objętego niniejszym wnioskiem. Uwagi do projektu uchwały Rady Miasta Oleśnicy z dnia 10 lipca 2024r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy. Projekt uchwały przewiduje dla terenu działek gruntu nr 22/4, 22/6, 22/7, 22/8 i 22/9, wszystkie AM - 22, wszystkie obręb 0003 Rataje, położone przy ul. Spacerowej w Oleśnicy przeznaczenie pod zabudowę letniskową lub rekreacyjną indywidualną. Planowane przeznaczenie przedmiotowego terenu narusza następujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 21 czerwca 2024r., poz. 11330): 1) art. 1 ust 2 pkt 1 - poprzez nie uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań dotyczących ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - a to przez wprowadzenie rodzaju zabudowy, który nie występuje na terenie całego miasta Oleśnicy, a co za tym idzie również na terenie stanowiącym sąsiedztwo przedmiotowych działek gruntu. Oleśnica nie jest miastem letniskowym, ani też rekreacyjnym. Nie posiada jakichkolwiek walorów przyrodniczych by takowym miastem się stać (brak gór, jezior, rzeki która mogłaby stanowić podstawę do rozwoju turystyki czy rekreacji, brak morza, brak mikroklimatu). Zabudowa letniskowa czy rekreacyjna kłóci się zarówno z zabudową istniejącą, jak i przewidzianą wyżej powołanym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inaczej mówiąc planowana zabudowa letniskowa czy rekreacyjna burzy istniejący ład przestrzenny poprzez wprowadzenie nieistniejącej w Oleśnicy funkcji i parametrów zabudowy. Narusza ład urbanistyczny poprzez wprowadzanie w miejską tkankę, zabudowy oderwanej od charakteru miasta. Jest niezgodne także z ładem architektonicznym, gdyż wprowadza zabudowę o parametrach odbiegających od parametrów występujących w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie, 2) art. 1 ust 2 pkt 2 - poprzez nie uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań dotyczących zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych. Część miasta objęta obrębem Rataje stanowi rozbudowującą się dzielnicę domów jednorodzinnych. Zarówno na Ratajach, jak i wokół Parku nad Stawami i w samym parku występuje w zasadzie wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ewentualnie bliźniacza. Uzupełniają ją jedynie duże obiekty sportowe i rekreacyjne (baseny, korty, stadion, itp.). Wprowadzenie zatem zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej indywidualnej na obszarze obejmującym 4 działki o łącznej powierzchni około 0,3500 ha, stanowi ewidentne zaburzenie istniejących walorów architektonicznych i krajobrazowych, 3) art. 1 ust 2 pkt 6 - poprzez naruszenie walorów ekonomicznych przestrzeni. Mając na uwadze, że Oleśnica jest 37 tys. miastem, nie mającym jakichkolwiek walorów właściwych dla miejscowości wypoczynkowych, letniskowych, uzdrowiskowych, czy innych tego typu uzasadniających przewidywania zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej, ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego takiego rodzaju zabudowy, jest jednoznaczne, z tym, iż na danym terenie zabudowa w ogóle nie powstanie. Trudno sobie nawet wyobrazić czemu i komu miałaby ona służyć. Najdalej mieszkający od Parku nad Stawami mieszkańcy Oleśnicy są w stanie dojść do parku w zaledwie 30 minut, dojechać samochodem w ciągu 5-7 minut. Poza tym powstawanie zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej indywidualnej w miastach o podobnej wielkości i położeniu co Oleśnica, nie jest w Polsce praktykowane. Sam Park nad Stawami nie stanowi atrakcji uzasadniającej chęć posiadania przy nim domu letniskowego. Park nad Stawami jest jedynie parkiem miejskim. Dlatego też przewidywanie na terenie przedmiotowych działek zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej indywidualnej jest

nieekonomicznym wykorzystaniem przestrzeni, naruszającym w ewidentny sposób ekonomiczną przestrzeni, 4) art. 1 ust 2 pkt 7 - poprzez naruszenie prawa własności. Prawo własności jest chronione zarówno Konstytucją, jak i przepisami kodeksu cywilnego oraz szeregu innych ustaw, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Władztwo planistyczne gminy nie oznacza dowolności w dokonywaniu ustaleń co do zagospodarowania przestrzennego. Przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmina ma obowiązek przestrzegania szeregu przepisów oraz norm. Zgodnie z art. 1 ust 3 wyżej powołanej ustawy, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Teza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 maja 2022r. (II OSK 1753/19) stanowi, że władztwo planistyczne nie może być traktowane jako niczym nieuzasadniona ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, jedynie przy uwzględnieniu proporcjonalnie wyważonego interesu publicznego z uprawnieniami właścicielskimi. Teza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2021 r. III SA/O 81/211 stanowią że za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która to ingerencja nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Dalej Sad ustalił, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczające prawo własności, podlegają ocenie z punktu widzenia zachowania konstytucyjnej zasady równości – w tym istnienia uzasadnionych kryteriów zróżnicowania sytuacji prawnej poszczególnych adresatów norm prawnych. Sąd stanął na stanowisku, że na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, ale jednocześnie, w jak najmniejszym naruszając prawo właścicieli objętych planem. Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko cel publiczny, ale tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Mając na uwadze wyżej powołane orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego, należy w pierwszym rzędzie wskazać, że orzecznictwo co do poruszonych zagadnień jest jednolite. Należy także podnieść, iż linia orzecznicza potwierdza wymogi przepisów prawa co do obowiązku gminy nie ingerowania w prawo własności, jeśli nie ma to uzasadnienia w interesie publicznym. W przedmiotowym stanie ingerowanie przez gminę w moje prawo własności, w jakimkolwiek stopniu, choćby najmniejszym nie jest uzasadnione interesem publicznym. Wprowadzanie kuriozalnej funkcji zabudowy na przedmiotowych działkach, nie stanowi ochrony interesu publicznego. Wyrazem naruszenia prawa własności jest także wyłączenie przez gminę z ustaleń działki gruntu nr 22/1, a to ze względu na fakt, iż dnia 27 sierpnia 2008r. przez ten sam organ wydana została decyzja nr 74/2008 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki gruntu nr 22/1, AM 22, obręb 0003 Rataje w Oleśnicy, określająca rodzaj zabudowy: usługowa, nr sprawy: AB.2.7331.43/2006. Działka ta jest w jednym ciągu z działkami objętymi wnioskiem, tj. nr 22/4, 22/6, 22/7, 22/8 i 22/9, dla których gmina przewiduje zabudowę letniskową. Znamienne jest fakt, że od marca 2023r. toczy się postępowanie o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech domów mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na przedmiotowych działkach. W postępowaniu tym organ stoi niezmiennie na stanowisku, że wnioskowany rodzaj zabudowy nie stanowi kontynuacji funkcji i z tego powodu odmówił dwukrotnie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, mimo, że analiza urbanistyczna, stanowisko organu odwoławczego oraz ugruntowane stanowisko w orzecznictwie stanowią inaczej. Paradoksalnie planuje na tym samym terenie rodzaj zabudowy, którego nie ma w całej Oleśnicy, nie widząc w tym braku kontynuacji funkcji. Należy także zwrócić uwagę, że planowane przez Gminę przeznaczenie terenu działek gruntu

o numerach: nr 22/4, 22/6, 22/7, 22/8 i 22/9, przewidzianych pod zabudowę letniskową i rekreacyjną indywidualną, nr 22/2 przewidzianą jako rolną i nr 22/1 przewidzianą pod zabudowę usługową, a wyłączone z ustaleń z planowanego mpzp, w związku z wydaniem w 2008r. decyzji o warunkach zabudowy, w sposób ewidentny narusza zasadę zakazu różnicowania sytuacji prawnej poszczególnych adresatów norm prawnych przepisów prawa miejscowego. Działki nr 22/4, nr 22/6, nr 22/7, nr 22/8, nr 22/9, nr 22/2 i nr 22/1 stanowią zintegrowany obszar o powierzchni około 0,6000 ha, wszystkie leżą w jednym zwartym ciągu. Zatem nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego i faktycznego różnicowanie ich pod względem funkcji. Działka nr 22/1 wyłączona jest, gdyż ma na niej powstać zabudowa usługowa (zgodnie z obowiązującą DWZ), działka nr 22/2, która ma zaledwie powierzchnię około 1 tys. metrów kwadratowych i leży pomiędzy działką nr 22/1, a działką nr 22/9 ma być przeznaczona pod rolę (jakie uzasadnienie znajduje wykorzystanie tak małej działki oderwanej od terenów rolnych na cele rolne, wciśniętej pomiędzy zabudowę usługową a rekreacyjną, w sytuacji gdy w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego działką rolną jest działka o powierzchni co najmniej 0,3000 ha.), natomiast pozostałe działki mają być przeznaczone pod zabudowę letniskową. Planowane przeznaczenie tego obszaru jest ewidentnie nieracjonalne, nieekonomiczne i narusza ww. przepisy prawa, jak i słuszny interes prawny właścicieli działek nr 22/4, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, nr 22/2. Dodać także należy, że skoro organ wyłączył z planowania działkę nr 22/1, dla której wydał wcześniej decyzję o warunkach zabudowy, to tym bardziej powinien wyłączyć działkę nr 22/9, na której posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Znamienne jest także samo przystąpienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tak niewielkiego obszaru z przeznaczeniem głównie na tereny rolne. Organ podjął kosztowną procedurę ze środków samorządowych dla uchwalenia planu miejscowego bez uzasadnienia faktyczną potrzebą, czy też względami ochrony interesu publicznego. W tym stanie prawnym i faktycznym, wyżej sformułowany wniosek jest w pełni zasadny, a złożone uwagi społecznie i prawnie uzasadnione. Natomiast wprowadzanie na terenie objętym uchwałą w sprawie uchwalenie m.p.z.p., tj. na działkach nr 22/4, 22/6, 22/7, 22/8 i 22/9, AM - 22, obręb 0003 Rataje, położonych przy ul. Spacerowej w Oleśnicy, zabudowy letniskowej i rekreacyjnej indywidualnej należy uznać za sprzeczne, zarówno z powołanymi powyżej przepisami prawa, jak również naruszające interes publiczny, a przede wszystkim i prawo własności,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na konieczność zachowania nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy, w którym dla przedmiotowej działki wskazano funkcję terenów upraw polowych, brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie decyzji administracyjnej odbywa się w oparciu o wyniki analizy urbanistycznej, natomiast ustalenia planu miejscowego wymagają uwzględnienia wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na prawa nabyte właściciela, wyłączono tylko jedną działkę, posiadającą ustalone warunki zabudowy.

2. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 22/4, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, ark. 22, obręb Rataje,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o ustalenie dla terenu działek wyżej wymienionych, tj.: nr 22/6, 22/7, 22/8, 22/9 i 22/4, przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinna wolnostojącą, o następujących parametrach:
 1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 19;
 2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości nie więcej niż 11.5% (do 280,0 m², przy czym powierzchnia każdego budynku nie może przekraczać 70,0

m²), w tym udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości nie może być mniejszy niż 45% (przy czym parametr dotyczy również działek, jakie powstaną w wyniku wtórnego podziału nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi.: 22/4, 22/6, 22/7, 22/8 i 22/9); 3. Szerokość elewacji frontowej na 10,0 m z tolerancją do 20%, tj. Od 8,0 m do 12,0 m; 4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku jej gzymsu lub okapu głównego dachu do 6,7 m; 5. Dach płaski, o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni przy zachowaniu najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu na wysokości 7,0 m. Należy ustalić maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; 6. Obsługa komunikacyjna zjazdem z drogi gminnej, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewidencyjnym 23 poprzez działkę drogową oznaczoną nr ewidencyjnym 19; 7. Powierzchnia nowopowstałych działek minimum 600 m² co odpowiada powierzchni działek przewidzianych w miejscowych planach dla obszaru położonego w rejonie ulic Dobroszyckiej, Wielkopolnej, Pułaskiego i Kusocińskiego w Oleśnicy, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/195/2009 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 kwietnia 2009r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 01 lipca 2009r., nr 109, poz. 2246) oraz dla obszaru położonego w rejonie wschodniej części ulicy Kusocińskiego w Oleśnicy uchwalonym uchwałą nr LIII/541/2023 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 27 kwietnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 15 maja 2023r. Poz. 3152). Przeznaczenie ww. terenu pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą harmonizuje z charakterem osiedla Rataje oraz zabudowy wokół Parku Nad Stawami. Stanowi bowiem kontynuację funkcji, zarówno już istniejącej, jak i przewidzianej obowiązującym już miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Dobroszyckiej, Wielkopolnej, Pułaskiego i Kusocińskiego w Oleśnicy, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/195/2009 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 kwietnia 2009r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 01 lipca 2009r., nr 109, poz. 2246), obejmującym między innymi tereny sąsiadujące z terenem ww. działek gruntu, a przewidującego w bliskim ich sąsiedztwie zabudowę jednorodziną wolnostojącą. Wnioskowane przeznaczenie jest zbieżne z istniejącą zabudową okalającą Park nad Stawami. Wskazać tu należy przede wszystkim zabudowę przy ul. Bocznej, która leży po drugiej stronie stawu, w stosunku do terenu objętego niniejszym wnioskiem. Uwagi do projektu uchwały Rady Miasta Oleśnicy z dnia 10 lipca 2024r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy. Projekt uchwały przewiduje dla terenu działek gruntu nr 22/4,22/6,22/7,22/8 i 22/9, wszystkie AM - 22, wszystkie obręb 0003 Rataje, położone przy ul. Spacerowej w Oleśnicy przeznaczenie pod zabudowę letniskową. lub rekreacyjną indywidualną. Planowane przeznaczenie przedmiotowego terenu narusza następujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 21 czerwca 2024r., poz. 11330): 1) art. 1 ust 2 pkt 1 - poprzez nie uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań dotyczących ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - a to przez wprowadzenie rodzaju zabudowy, który nie występuje na terenie całego miasta Oleśnicy, a co za tym idzie również na terenie stanowiącym sąsiedztwo przedmiotowych działek gruntu. Oleśnica nie jest miastem letniskowym, ani też rekreacyjnym. Nie posiada jakichkolwiek walorów przyrodniczych by takowym miastem się stać (brak gór, jezior, rzeki która mogłaby stanowić podstawę do rozwoju turystyki czy rekreacji, brak morza, brak mikroklimatu). Zabudowa letniskowa esy rekreacyjna kłóci się zarówno z zabudową istniejącą, jak i przewidzianą wyżej powołanym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inaczej mówiąc planowana zabudowa letniskowa czy rekreacyjna burzy istniejący ład przestrzenny poprzez wprowadzenie nieistniejącej w Oleśnicy funkcji i parametrów zabudowy. Narusza ład urbanistyczny poprzez wprowadzanie w miejską tkankę, zabudowy oderwanej od charakteru miasta. Jest niezgodne także z ładem architektonicznym, gdyż wprowadza zabudowę o parametrach odbiegających od parametrów występujących w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie; 2) art. 1 ust 2 pkt 2 - poprzez nie uwzględnienie

w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań dotyczących zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych. Część miasta objęta obrębem Rataje stanowi rozbudowującą się dzielnicę domów jednorodzinnych. Zarówno na Ratajach, jak i wokół Parku nad Stawami i w samym parku występuje w zasadzie wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ewentualnie bliźniacza. Uzupełniają ją jedynie duże obiekty sportowe i rekreacyjne (baseny, korty, stadion, itp.). Wprowadzenie zatem zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej indywidualnej na obszarze obejmującym 4 działki o łącznej powierzchni około 0,3500 ha, stanowi ewidentne zaburzenie istniejących walorów architektonicznych i krajobrazowych; 3) art. 1 ust 2 pkt 6 - poprzez naruszenie walorów ekonomicznych przestrzeni. Mając na uwadze, że Oleśnica jest 37 tys. miastem, nie mającym jakichkolwiek walorów właściwych dla miejscowości wypoczynkowych, letniskowych, uzdrowskich, czy innych tego typu uzasadniających przewidywania zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej, ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego takiego rodzaju zabudowy, jest jednoznaczne, z tym, iż na danym terenie zabudowa w ogóle nie powstanie. Trudno sobie nawet wyobrazić czemu i komu miałyby ona służyć. Najdalej mieszkający od Parku nad Stawami mieszkańcy Oleśnicy są w stanie dojechać do parku w zaledwie 30 minut, dojeżdżając samochodem w ciągu 5-7 minut. Poza tym powstawanie zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej indywidualnej w miastach o podobnej wielkości i położeniu co Oleśnica, nie jest w Polsce praktykowane. Sam Park nad Stawami nie stanowi atrakcji uzasadniającej chęć posiadania przy nim domu letniskowego. Park nad Stawami jest jedynie parkiem miejskim. Dlatego też przewidywanie na terenie przedmiotowych działek zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej indywidualnej jest nieekonomicznym wykorzystaniem przestrzeni, naruszającym w ewidentny sposób ekonomiczną przestrzeń; 4) art. 1 ust 2 pkt 7 - poprzez naruszenie prawa własności. Prawo własności jest chronione zarówno Konstytucją, jak i przepisami kodeksu cywilnego oraz szeregu innych ustaw, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Władztwo planistyczne gminy nie oznacza dowolności w dokonywaniu ustaleń co do zagospodarowania przestrzennego. Przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmina ma obowiązek przestrzegania szeregu przepisów oraz norm. Zgodnie z art. 1 ust 3 wyżej powołanej ustawy, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Teza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 maja 2022r. (II OSK 1753/19") stanowi, że władztwo planistyczne nie może być traktowane jako niczym nieuzasadniona ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, jedynie przy uwzględnieniu proporcjonalnie wyważonego interesu publicznego z uprawnieniami właścicielskimi. Teza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2021 r. (II SA/O 81/211) stanowi, że za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która to ingerencja nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Dalej Sąd ustalił, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczające prawo własności, podlegają ocenie z punktu widzenia zachowania konstytucyjnej zasady równości – w tym istnienia uzasadnionych kryteriów różnicowania sytuacji prawnej poszczególnych adresatów norm prawnych. Sąd stanął na stanowisku, że na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, ale jednocześnie, w jak najmniejszym naruszając prawo właścicieli objętych planem. Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko cel publiczny, ale tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Mając na uwadze wyżej powołane orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego, należy w pierwszym rzędzie wskazać, że

orzecznictwo co do poruszonych zagadnień jest jednolite. Należy także podnieść, iż linia orzecznicza potwierdza wymogi przepisów prawa co do obowiązku gminy nie ingerowania w prawo własności, jeśli nie ma to uzasadnienia w interesie publicznym. W przedmiotowym stanie ingerowanie przez gminę w moje prawo własności, w jakimkolwiek stopniu, choćby najmniejszym nie jest uzasadnione interesem publicznym. Wprowadzanie kuriozalnej funkcji zabudowy na przedmiotowych działkach, nie stanowi ochrony interesu publicznego. Wyrazem naruszenia prawa własności jest także wyłączenie przez gminę z ustaleń działki gruntu nr 22/1, a to ze względu na fakt, iż dnia 27 sierpnia 2008r. przez ten sam organ wydana została decyzja nr 74/2008 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki gruntu nr 22/1, AM 22, obręb 0003 Rataje w Oleśnicy, określająca rodzaj zabudowy: usługowa, nr sprawy: AB.2.7331.43/2006. Działka ta jest w jednym ciągu z działkami objętymi wnioskiem, tj. nr 22/4, 22/6,22/7,22/8 i 22/9, dla których gmina przewiduje zabudowę letniskową. Znamienne jest fakt, że od marca 2023 r. toczy się postępowanie o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech domów mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na przedmiotowych działkach. W postępowaniu tym organ stoi niezmiennie na stanowisku, że wnioskowany rodzaj zabudowy nie stanowi kontynuacji funkcji i z tego powodu odmówił dwukrotnie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, mimo, że analiza urbanistyczna, stanowisko organu odwoławczego oraz ugruntowane stanowisko w orzecznictwie stanowią inaczej. Paradoksalnie planuje na tym samym terenie rodzaj zabudowy, którego nie ma w całej Oleśnicy, nie widząc w tym braku kontynuacji funkcji. Należy także zwrócić uwagę, że, planowane przez Gminę przeznaczenie terenu działek gruntu o numerach: nr 22/4, 22/6, 22/7, 22/8 i 22/9, przewidzianych pod zabudowę letniskową i rekreacyjną indywidualną, nr 22/2 przewidzianą jako rolną i nr 22/1 przewidzianą pod zabudowę usługową, a wyłączone z ustaleń z planowanego mpzp, w związku z wydaniem w 2008r. decyzji o warunkach zabudowy, w sposób ewidentny narusza zasadę zakazu różnicowania sytuacji prawnej poszczególnych adresatów norm prawnych przepisów prawa miejscowego. Działki nr 22/4, nr 22/6, nr 22/7, nr 22/8, nr 22/9, nr 22/2 i nr 22/1 stanowią zintegrowany obszar o powierzchni około 0,6000 ha, wszystkie leżą w jednym zwartym ciągu: Zatem nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego i faktycznego różnicowanie ich pod względem funkcji. Działka nr 22/1 wyłączona jest, gdyż ma na niej powstać zabudowa usługowa (zgodnie z obowiązującą DWZ), działka nr 22/2, która ma zaledwie powierzchnię około. 1 tys. metrów kwadratowych i leży pomiędzy działką nr 22/1, a działką nr 22/9 ma być przeznaczona pod rolę (jakie uzasadnienie znajduje wykorzystanie tak małej działki oderwanej od terenów rolnych na cele rolne, wciśniętej pomiędzy zabudowę usługową a rekreacyjną, w sytuacji gdy w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego działką rolną jest działka o powierzchni co najmniej 0,3000 ha.), natomiast pozostałe działki mają być przeznaczone pod zabudowę letniskową. Planowane przeznaczenie tego obszaru jest ewidentnie nieracjonalne, nieekonomiczne i narusza ww. przepisy prawa, jak i słuszny interes prawny właścicieli działek nr 22/4,22/6,22/7, 22/8, 22/9, nr 22/2. Dodać także należy, że skoro organ wyłączył z planowania działkę nr 22/1, dla której wydał wcześniej decyzję o warunkach zabudowy, to tym bardziej powinien wyłączyć działkę nr 22/9, na której posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Znamienne jest także samo przystąpienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tak niewielkiego obszaru z przeznaczeniem głównie na tereny rolne. Organ podjął kosztowną procedurę ze środków samorządowych dla uchwalenia planu miejscowego bez uzasadnienia faktyczną potrzebą, czy też względami ochrony interesu publicznego. W tym stanie prawnym i faktycznym, wyżej sformułowany wniosek jest w pełni zasadny, a złożone uwagi społecznie i prawnie uzasadnione. Natomiast wprowadzanie na terenie objętym uchwałą w sprawie uchwalenie m.p.z.p., tj. na działkach nr 22/4, 22/6,22/7, 22/8 i 22/9, AM - 22, obręb 0003 Rataje, położonych przy ul. Spacerowej w Oleśnicy, zabudowy letniskowej i rekreacyjnej indywidualnej należy uznać za sprzeczne, zarówno

z powołanymi powyżej przepisami prawa, jak również naruszające interes publiczny, a przede wszystkim i prawo własności,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na konieczność zachowania nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy, w którym dla przedmiotowych działek wskazano funkcję terenów zabudowy rekreacyjno-lotniskowej, brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W planie miejscowym ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej w nawiązaniu do istniejącego sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem konieczności zachowania strefy wolnej od zabudowy od rzeki Oleśnicy, zgodnie z wytycznymi Studium. Ze względu na niewielką przestrzeń do zabudowy brak jest uzasadnienia dla zwiększania maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, zmniejszania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, czy zwiększania maksymalnej wysokości budynków. Ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie decyzji administracyjnej odbywa się w oparciu o wyniki analizy urbanistycznej, natomiast ustalenia planu miejscowego wymagają uwzględnienia wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na prawa nabyte właściciela, wyłączono tylko jedną działkę, posiadającą ustalone warunki zabudowy.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 22/2, 22/4, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, ark. 22, obręb Rataje,
- b) **treść uwagi:** jako właściciele nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki gruntu o numerach: 22/6, 22/7, 22/8, 22/9 oraz zabudowaną działkę gruntu nr 22/4, wszystkie AM - 22, wszystkie obręb 0003 Rataje, położone przy ul. Spacerowej w Oleśnicy oraz nieruchomości stanowiącej niezabudowana działkę gruntu nr 22/2, AM - 22, obręb 0003 Rataje położonej przy ul. Spacerowej w Oleśnicy, wnosimy uwagi do projektu wyżej powołanego projektu uchwały. Projekt uchwały przewiduje dla terenu działek gruntu nr 22/4, 22/6, 22/7, 22/8 i 22/9, wszystkie AM - 22, wszystkie obręb 0003 Rataje, położone przy ul. Spacerowej w Oleśnicy przeznaczenie pod zabudowę lotniskową lub rekreacyjną indywidualną, a dla terenu działki nr 22/2, o powierzchni zaledwie jednego tysiąca metrów przeznaczenie rolne, gdzie w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego działką rolną jest działka o powierzchni co najmniej 0,3000 ha. Planowane przeznaczenie przedmiotowego terenu narusza następujące przepisy ustawy, z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 21 czerwca 2004 r., poz. 1330): 1) art. 1 ust 2 pkt 1 - poprzez nie uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań dotyczących ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - a to przez wprowadzenie rodzaju zabudowy, który nie występuje na terenie całego miasta Oleśnicy, a co za tym idzie również na terenie stanowiącym sąsiedztwo przedmiotowych działek gruntu. Oleśnica nie jest miastem lotniskowym, ani też rekreacyjnym. Nie posiada jakichkolwiek walorów przyrodniczych by takowym miastem się stać (brak gór, jezior, rzeki która mogłaby stanowić podstawę do rozwoju turystyki czy rekreacji, brak morza, brak mikroklimatu). Zabudowa lotniskowa czy rekreacyjna kłóci się zarówno z zabudową istniejącą, jak i przewidzianą wyżej powołanym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inaczej mówiąc planowana zabudowa lotniskowa czy rekreacyjna burzy istniejący ład przestrzenny poprzez wprowadzenie nieistniejącej w Oleśnicy funkcji i parametrów zabudowy. Narusza ład urbanistyczny poprzez wprowadzanie w miejską tkankę, zabudowy oderwanej od charakteru miasta. Jest niezgodne także z ładem architektonicznym, gdyż wprowadza zabudowę o parametrach odbiegających od parametrów występujących w zabudowie

mieszkańcowej jednorodzinnej na tym terenie; 2) art. 1 ust 2 pkt 2 - poprzez nie uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagań dotyczących zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych. Część miasta objęta obrębem Rataje stanowi rozbudowującą się - dzielnicę domów jednorodzinnych. Zarówno na Ratajach, jak i wokół Parku nad Stawami i w samym parku występuje w zasadzie wyłącznie zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, ewentualnie bliźniacza. Uzupełniają ją jedynie duże obiekty sportowe i rekreacyjne (baseny, korty, stadion, itp.). Wprowadzenie zatem zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej indywidualnej na obszarze obejmującym 4 działki o łącznej powierzchni około 0,3500 ha, stanowi ewidentne zaburzenie istniejących walorów architektonicznych i krajobrazowych; 3) art. 1 ust 2 pkt 6 - poprzez naruszenie walorów ekonomicznych przestrzeni. Mając na uwadze, że Oleśnica jest 37 tys. miastem, nie mającym jakichkolwiek walorów właściwych dla miejscowości wypoczynkowych, letniskowych, uzdrowiskowych, czy innych tego typu uzasadniających przewidywania zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej, ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego takiego rodzaju zabudowy, jest jednoznaczne, z tym, iż na danym terenie zabudowa w ogóle nie powstanie. Trudno sobie nawet wyobrazić' czemu i komu miałyby ona służyć. Najdalej mieszkający od Parku nad Stawami mieszkańcy Oleśnicy są w stanie dojść do parku w zaledwie 30 minut, dojechać samochodem w ciągu 5-7 minut. Poza tym powstawanie zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej indywidualnej w miastach o podobnej wielkości i położeniu co Oleśnica, nie jest w Polsce praktykowane. Sam Park nad Stawami nie stanowi atrakcji uzasadniającej chęć posiadania przy nim domu letniskowego. Park nad Stawami jest jedynie parkiem miejskim. Dlatego też przewidywanie na terenie przedmiotowych działek zabudowy letniskowej czy rekreacyjnej indywidualnej jest nieekonomicznym wykorzystaniem przestrzeni, naruszającym w ewidentny sposób ekonomiczną przestrzeni; 4) art. 1 ust 2 pkt 7 - poprzez naruszenie prawa własności. Prawo własności jest chronione zarówno Konstytucją, jak i przepisami kodeksu cywilnego oraz szeregu innych ustaw, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Władztwo planistyczne gminy nie oznacza dowolności w dokonywaniu ustaleń co do zagospodarowania przestrzennego. Przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmina ma obowiązek przestrzegania szeregu przepisów oraz norm. Zgodnie z art. 1 ust 3 wyżej powołanej ustawy, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Teza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 maja 2022r. tli OSK 1753/191 stanowi, że władztwo planistyczne nie może być traktowane jako niczym nieuzasadniona ingerencja gminy w prawa właścicielskie. Ingerencja ta jest możliwa, jedynie przy uwzględnieniu proporcjonalnie wyważonego interesu publicznego z uprawnieniami właścicielskimi. Teza wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2021r. II SA/O 81/2 U stanowi, że za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która to ingerencja nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla- osiągnięcia których ustanawia. się określone ograniczenia. Dalej Sąd ustalił, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczające prawo własności, podlegają ocenie z punktu widzenia zachowania konstytucyjnej zasady równości – w tym istnienia uzasadnionych kryteriów różnicowania sytuacji prawnej poszczególnych adresatów norm prawnych. Sąd stanął na stanowisku, że na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, ale jednocześnie, w jak najmniejszym naruszając prawo właścicieli objętych planem. Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzasadnia tylko cel publiczny, ale tylko wówczas. gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Mając na uwadze

wyżej powołane orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego, należy w pierwszym rzędzie wskazać, że orzecznictwo co do poruszonych zagadnień jest jednolite. Należy także podnieść, iż linia orzecznicza potwierdza wymogi przepisów prawa co do obowiązku gminy nie ingerowania w prawo własności, jeśli nie ma to uzasadnienia w interesie publicznym. W przedmiotowym stanie ingerowanie przez gminę w moje prawo własności, w jakimkolwiek stopniu, choćby najmniejszym nie jest uzasadnione interesem publicznym. Wprowadzanie kuriozalnej funkcji zabudowy na przedmiotowych działkach, nie stanowi ochrony interesu publicznego. Wyrazem naruszenia prawa własności jest także wyłączenie przez gminę z ustaleń działki gruntu nr 22/1, a to ze względu na fakt, iż dnia 27 sierpnia 2008r. przez ten sam organ wydana została decyzja nr 74/2008 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki gruntu nr 22/1, AM 22, obręb 0003 Rataje w Oleśnicy, określająca rodzaj zabudowy: usługowa, nr sprawy: AB.2.7331.43/2006. Działka ta jest w jednym ciągu z działkami objętymi wnioskiem, tj. nr 22/4, 22/6, 22/7, 22/8 i j 22/9, dla których gmina przewiduje zabudowę letniskową. Znamienne jest fakt, że od marca 2023r. toczy się postępowanie o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej - na budowie czterech domów mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na przedmiotowych działkach. W postępowaniu tym organ stoi niezmiennie na stanowisku, że wnioskowany rodzaj zabudowy nie stanowi kontynuacji funkcji i z tego powodu odmówił dwukrotnie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, mimo, że analiza urbanistyczna, stanowisko organu odwoławczego oraz ugruntowane stanowisko w orzecznictwie stanowią inaczej. Paradoksalnie planuje na tym samym terenie rodzaj zabudowy, którego nie ma w całej Oleśnicy, nie! widząc w tym braku kontynuacji. Należy także zwrócić uwagę, że planowane przez Gminę przeznaczenie terenu działek gruntu o numerach: nr 22/4,22/6,22/7,22/8 i 22/9, przewidzianych pod zabudowę letniskową i rekreacyjną indywidualną, nr 22/2 przewidzianą jako rolną i nr 22/1 przewidzianą pod zabudowę usługową, a wyłączoną z ustaleń z planowanego mpzp, w związku z wydaniem w 2008r. decyzji o warunkach zabudowy, w sposób ewidentny narusza zasadę zakazu różnicowania sytuacji prawnej poszczególnych adresatów norm prawnych przepisów prawa miejscowego. Działki nr 22/4, nr 22/6, nr 22/7, nr 22/8, nr 22/9, nr 22/2 r nr 22/1 stanowią zintegrowany obszar o powierzchni około 0,6000 ha, wszystkie leżą w jednym zwartym ciągu. Zatem nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego i faktycznego różnicowanie ich pod względem funkcji. Działka nr 22/1 wyłączona jest, gdyż ma na niej powstać zabudowa usługowa (zgodnie z obowiązującą DWZ), działka nr 22/2, która ma zaledwie powierzchnię około 1 tys. metrów kwadratowych i leży pomiędzy działką nr 22/1, a działką nr 22/9 ma być przeznaczona pod rolę (jakie uzasadnienie znajduje wykorzystanie tak małej działki oderwanej od terenów rolnych, wciśniętej pomiędzy działkę usługową, a „letniskową” na cele rolne, w sytuacji gdy ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego definiuje działkę rolną od 0,3000 ha), natomiast pozostałe działki mają być przeznaczone pod zabudowę letniskową, planowane przeznaczenie tego obszaru jest ewidentnie nieracjonalne, nieekonomiczne i narusza ww. przepisy prawa, jak i słuszny interes prawny właścicieli działek nr 22/4, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, nr 22/2. Dodać także trzeba, że skoro organ wyłączył z planowania działkę nr 22/1, dla której wydał wcześniej decyzję o warunkach zabudowy, to tym bardziej powinien wyłączyć działkę nr 22/9, naj której posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Znamienne jest również samo przystąpienie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tak niewielkiego obszaru z przeznaczeniem, głównie na tereny rolne. Organ podjął kosztowną procedurę ze środków samorządowych dla uchwalenia planu miejscowego bez uzasadnienia faktyczną potrzebą czy względami ochrony interesu publicznego. Natomiast wprowadzanie na terenie objętym uchwałą w sprawie uchwalenie m.p.z.p., tj. na działkach nr 22/4, 22/6,22/7,22/8 i 22/9, AM - 22, obręb 0003 Rataje, położonych przy ul. Spacerowej w Oleśnicy, zabudowy letniskowej i rekreacyjnej indywidualnej należy uznać za sprzeczne, zarówno z powołanymi powyżej przepisami prawa, jak również naruszające interes publiczny, a przede wszystkim i prawo własności. Jednocześnie

informujemy, że złożyliśmy wnioski o ustalenie dla terenu działek wyżej wymienionych, tj.: nr 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 22/4 i 22/2, przeznaczenia pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą, o następujących parametrach: 1. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 19. 2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości nie więcej niż 11.5% (do 280,0 m², przy czym powierzchnia każdego budynku nie może przekraczać 70,0 m²), w tym udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości nie może być mniejszy niż 45% (przy czym parametr dotyczy również działek , jakie powstaną w wyniku wtórnego podziału nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi.: 22/4,22/6,22/7,22/8 i 22/9). 3. Szerokość elewacji frontowej na 10,0 m z tolerancją do 20%, tj. od 8,0 m do 12,0 m; 4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku jej gzymsu lub okapu głównego dachu do 6,7 m; 5. Dach płaski, o nachyleniu połąci dachowych do 12 stopni przy zachowaniu najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu na wysokości 7,0 m. Należy ustalić maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; 6. Obsługa komunikacyjna zjazdem z drogi gminnej, stanowiącą działkę oznaczoną nr ewidencyjnym 23 poprzez działkę drogową oznaczoną nr ewidencyjnym 19. Powyższe parametry są oparte o analizę wykonaną na zlecenie Urzędu Miasta Oleśnica w celu uzyskania warunków zabudowy do wniosku z dnia 21 marca 2023 r. doprecyzowanego w dniu 13 kwietnia 2023 r. dla inwestycji obejmującej budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi dla działek nr 22/4,22/6,22/7,22/8 i 22/9 przez mgr M.G. urbanistę kwalifikowanego na podstawie art. 5 pkt 4 upzp. Sporządzona dnia 19.05.2023r.; 7. Powierzchnia nowo powstałych działek minimum 600 m² co odpowiada powierzchni działek przewidzianych w miejscowych planach dla obszaru położonego w rejonie ulic Dobroszyckiej, Wielkopolnej, Pułaskiego i Kusocińskiego w Oleśnicy, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/195/2009 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 kwietnia 2009r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 01 lipca 2009r., nr 109, poz. 2246) oraz dla obszaru położonego w rejonie wschodniej części ulicy Kusocińskiego w Oleśnicy uchwalonym uchwałą nr LIII/541/2023 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 27 kwietnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 15 maja 2023r. Poz. 3152). Przeznaczenie ww. terenu pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą harmonizuje z charakterem osiedla Rataje oraz zabudowy wokół Parku Nad Stawami. Stanowi bowiem kontynuację funkcji, zarówno już istniejącej, jak i przewidzianej obowiązującym już miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Dobroszyckiej, Wielkopolnej, Pułaskiego i Kusocińskiego w Oleśnicy, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/195/2009 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 kwietnia 2009r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 01 lipca 2009r., nr 109, poz. 2246), obejmującym między innymi tereny sąsiadujące z terenem ww. działek gruntu, a przewidującego w t bliskim ich sąsiedztwie zabudowę jednorodziną wolnostojącą. Wnioskowane przeznaczenie jest zbieżne z istniejącą zabudową okalającą Park nad Stawami. Wskazać tu należy przede wszystkim zabudowę przy ul. Bocznej, która leży po drugiej stronie stawu, w stosunku do terenu objętego niniejszym wnioskiem,

- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na konieczność zachowania nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy, w którym dla przedmiotowych działek wskazano funkcję terenów zabudowy rekreacyjno-letniskowej, brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W planie miejscowym ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w nawiązaniu do istniejącego sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem konieczności zachowania strefy wolnej od zabudowy od rzeki Oleśnicy, zgodnie z wytycznymi Studium. Ze względu na niewielką przestrzeń do zabudowy brak jest uzasadnienia dla zwiększania maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, zmniejszania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, czy zwiększania maksymalnej wysokości

budynków. Ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie decyzji administracyjnej odbywa się w oparciu o wyniki analizy urbanistycznej, natomiast ustalenia planu miejscowego wymagają uwzględnienia wytycznych Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na prawa nabyte właściciela, wyłączono tylko jedną działkę, posiadającą ustalone warunki zabudowy.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 2, ark. 8, obręb Rataje,
- b) **treść uwagi:** proszę o uwzględnienie działki rolnej i przekształcenie jej na działki budowlane,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na konieczność zachowania nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy, w którym dla przedmiotowych działek wskazano funkcję terenów upraw polowych, brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę.

5. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 2, ark. 8, obręb Rataje,
- b) **treść uwagi:** proszę o uwzględnienie działki rolnej i przekształcenie jej na działki budowlane,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na konieczność zachowania nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy, w którym dla przedmiotowych działek wskazano funkcję terenów upraw polowych, brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę.

6. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** proszę o uwzględnienie działek rolnych i przekształcenie ich na działki budowlane,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** ze względu na konieczność zachowania nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy, w którym dla przedmiotowych działek wskazano funkcję terenów upraw polowych, brak jest możliwości ustalenia przeznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/41/2024
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 26 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIASTA OLEŚNICY**

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), Rada Miasta Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego obszar w obrębie Rataje, przylegający do Parku nad Stawami, znajdujący się pomiędzy rzeką Oleśnica a granicą miasta Oleśnica z gminą Oleśnica (obręb Boguszyce) w Oleśnicy inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/41/2024

Rady Miasta Oleśnicy

z dnia 26 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

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