

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle



Kędzierzyn-Koźle, 04.11.2020 r.

GNP.0056.7.2019.MP
(BRM.0003.1.42.2020)



Szanowny Pan
Ireneusz Wiśniewski
Przewodniczący Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle

Dotyczy : *prowadzonej działalności gospodarczej na działce nr 1051 i nr 696 przy ul. Serdecznej w Kędzierzynie-Koźlu.*

Odpowiadając w zgłoszonej przez mieszkańca oś. Sławięcice sprawie, dotyczącej prowadzonej działalności gospodarczej na działce nr 1051 i nr 696 przy ul. Serdecznej w Kędzierzynie-Koźlu uprzejmie odpowiadam na zadane w piśmie pytania:

Ad. 1. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLII/492/09 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 67, poz. 1085), zwanym dalej *planem*, nieruchomości składająca się z działek nr **1051** i **696**, położona jest na terenie funkcjonalnym o przeznaczeniu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem przeznaczenia **62MN** (§ 4 ust. 1 pkt 1 *planu*). *Plan* dopuszcza zabudowę usługową (§ 21 ust. 1 pkt 2 *planu*), która może występować samodzielnie lub łącznie z zabudową mieszkaniową, przy czym zabudowa usługowa nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej (§ 21 ust. 1 pkt 4 *planu*) a jednocześnie przy występującej łącznie z zabudową mieszkaniową, obowiązuje realizacja odrębnego wejścia, tak aby część usługowa nie była powiązana z wejściem do zabudowy mieszkaniowej (§ 21 ust. 1 pkt 5 *planu*); przy zabudowie usługowej o charakterze handlowym dopuszcza się lokal o powierzchni sprzedaży do 50 m² (§ 21 ust. 1 pkt 6 *planu*). Zgodnie z § 6 pkt 2 *planu* „**obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, magazynów i składów itp.**” Natomiast zgodnie z § 4 ust. 2 *planu* „na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie”. Mając powyższe na uwadze w ocenie Prezydenta Miasta przeznaczenie nieruchomości pod prowadzoną aktualnie działalność jest **niezgodne** z ustaleniami *planu*.

Plan przestanie obowiązywać z dniem 17 listopada 2020r. Wówczas wejdzie w życie podjęty uchwałą Nr XXV/285/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2020r. poz. 2921) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle części osiedla Sławięcice –

obszar na południe od ul. Sławięcickiej i ul. Stefana Batorego, zwany dalej *aktualnym planem*. Zgodnie z *aktualnym planem* przedmiotowa nieruchomość składająca się z działki nr 696 i części działki nr 1051, położona jest na terenie funkcjonalnym o przeznaczeniu podstawowym – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§17 ust. 2 pkt 1), oznaczonym symbolem przeznaczenia 26MN. Ustala się również przeznaczenie uzupełniające jak: usługi lokalne, usługi handlu czy infrastrukturę techniczną (§17 ust. 2 pkt 2). Usługi lokalne to nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego (§4 ust. 1 pkt 20). W zakresie ochrony przed hałasem tereny te zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej (§8 pkt 12a). Z przytoczonej wyżej części ustaleń *aktualnego planu* dla przedmiotowego terenu w ocenie Prezydenta Miasta przeznaczenie nieruchomości pod prowadzoną aktualnie działalność też jest **niezgodne** z jego ustaleniami.

- Ad. 2. Odnośnie stwierdzenia podstaw i zgodności z prawem prowadzenia tego rodzaju działalności na przedmiotowych nieruchomościach kompetentnym organem jest Starosta Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego, w imieniu którego działa Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Powiecie Kędzierzyńsko – Kozielskim, zwanym dalej *PINB* (sprawę wraz z kompletem dokumentów przekazano pismem znak: GNP-OZ.6724.6.45.2019.MP z dnia 12 marca 2020r., informując jednocześnie mieszkańca o tym fakcie pismem znak: GNP.0056.7.2019.MP z dnia 16 marca 2020r.). Wobec odmiennego stanowiska co do właściwości *PINB* wnioskiem znak: ON-0234-1/2020 z dnia 06.05.2020r. wystąpił do NSA o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego. W terminie wyznaczonym przez NSA została wystosowana odpowiedź na wniosek *PINB* pismem GNP-OZ.6724.6.45.2019.MP z dnia 30 czerwca 2020r. Oczekujemy na rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego przez NSA.
- Ad. 3. Odbyły się spotkania w urzędzie z przedsiębiorcami/właścicielami nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, a którzy podnosili, iż nabyli te nieruchomości z uwagi na położenie w sąsiedztwie nieruchomości rodzinnej (działki nr 695) i poczynili na niej już wstępne roboty w celu prowadzenia tej działalności. Przedłożyli pisma z dnia 29-01-2020r. i 31-01-2020r., w których deklarowali, iż dla zapewnienia większej izolacyjności ich nieruchomości od nieruchomości sąsiedniej (mieszkańca składającego protesty) wyburzą swoje obiekty i udostępnią teren swojej nieruchomości pod planowaną pierwotnie w innym miejscu ich nieruchomości (z uwagi na istniejącą zabudowę działki nr 1051) - drogę publiczną, tak aby rozdzielała nieruchomości sąsiedzkie będące w sporze. Ta propozycja niezależnie od powyższego poprawiała układ komunikacyjny w aspekcie granic własności oraz rozwidlenia istniejących dróg w tym rejonie, a zarazem dawała możliwość zachowania ich nieruchomości w jednym skupisku. Z tych względów

propozycja ta została uwzględniona w uchwalonym aktualnie nowym planie miejscowym dla osiedla Sławięcice. Powyższe nie spowodowało złagodzenia ustaleń szczegółowych planu przewidzianych dla tego obszaru na etapie projektu. Ponadto przedsiębiorcy deklaruwali w piśmie, iż wybudują wysokie, pełne ogrodzenie i posadzą szpaler żywotników dla ograniczenia sporadycznie występującego hałasu powodowanego ruchem sprzętu i załadunkiem.

- Ad. 4. Przedsiębiorca otrzymał do wiadomości pismo GNP-OZ.6724.6.45.2019.MP z dnia 12 marca 2020r., w którym informacja o niezgodności przedsięwzięcia z *planem* została zawarta. Co do wskazywania ewentualnych rygorów nie było podstaw z uwagi, iż leży to po stronie organu właściwego, a tym na obecny stan nie jest Prezydent Miasta.

PREZYDENT MIASTA


Sabina Nowosielska

Do wiadomości:

Wydział Organizacyjny w/m.

aa. GNP-RAiOZ


Kierownik Wydziału
Gospodarki Miejskiej
i Planowania
mgr Małgorzata Wójcik