

ZARZĄDZENIE Nr 1558/GNP/2021
PREZYDENTA MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 4 listopada 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.¹⁾), art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.²⁾) i art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.³⁾), w wykonaniu uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle nr XXIII/248/20 z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zarządzam co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.

§ 3. 1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

2. Tekst zarządzenia sporządzono w dwóch egzemplarzach.

3. Zarządzenie podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej, z ograniczeniami wynikającymi z zachowania obowiązku ochrony danych osobowych zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych.

PREZYDENT MIASTA
KĘDZIERZYN-KOŹLE
Sabina Nowosielska (-)

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle
Tomasz Jamielucha (-)

¹⁾ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834;

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1211 i 1551;

³⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. 784, 922 i 1873;

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nr 1

Imię i nazwisko: [REDACTED]

Adres zamieszkania: [REDACTED]

Imię i nazwisko: [REDACTED]

Adres zamieszkania: [REDACTED]

Imię i nazwisko: [REDACTED]

Adres zamieszkania: [REDACTED]

Data wpływu: 15 października 2021 r.

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Działki nr 1624/7, 1624/8, 1625/1, 1625/3, 1625/4, 1626/1, 1626/2, 1699/4, 1699/5, 1699/6, 1699/7 obręb Kłodnica.

Treść uwagi:

Ustalenia planu są dla nas niekorzystne w każdym aspekcie – zarówno co do podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenów oraz w rozwiązaniu układu komunikacyjnego. Proponowany układ drogowy dzieli niekorzystnie nasze nieruchomości na trzy o wiele mniej użyteczne części (w stosunku do rozwiązań przestrzennych obowiązującego planu), w tym teren o symbolu przeznaczenia 3.2MN ma zakończenie (początek) w kształcie klina i ma przeznaczenie podstawowe tylko pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem lokalnej zabudowy usługowej, a teren 3.3MN/U, na którym jest możliwa realizacja zabudowy o funkcji jaką mogliśmy dotąd realizować – ma wielkość pod zabudowę jednorodzinną. Podobnie wyznaczony teren 3.2MN/U, który już zabudowany z potrzebami parkingowymi, innymi wymogami szczegółowymi i istniejącą kapliczką przydrożną, która będzie musiała zostać prawdopodobnie przestawiona z uwagi na kąty widoczności – też praktycznie nie ma możliwości rozwojowych dla dalszej zabudowy. Zajmowany jest pokaźny teren pod drogę publiczną czyniąc nasze tereny praktycznie bezużyteczne. Dla rozwoju zabudowy nie tylko naszego obszaru niekorzystne jest planowanie drogi wzdłuż nieruchomości już zabudowanych – nieruchomości te posiadają już dostęp do dróg publicznych i dublowanie obsługi komunikacyjnej od tyłu nie będzie racjonalnym wydatkiem pieniędzy publicznych, podczas gdy droga ta w przebiegu jak w obowiązującym planie jest jak najbardziej właściwa – obsługuje zarówno nasze tereny jak i drugostronnie potencjalne tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pod jaką przeznaczone są tereny w innym obowiązującym planie a droga o niższych parametrach będzie wystarczająca i też daje możliwości dalszego kształtowania osiedla. Włączenie drogi następuje w miejscu, wymagającym prawdopodobnie przestawienia zlokalizowanej kapliczki przydrożnej, która niedawno została naszym staraniem odnowiona. Kapliczkę będzie trzeba przestawić co spowoduje dalsze ograniczenie swobody lokalizowania zabudowy. W projekcie nie uwzględniono naszego prawa własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem (jest marginalne), a w dodatku w sposób nieracjonalny zaingerowano w teren stanowiący naszą własność prywatną. Prezydent Miasta ustalił przeznaczenie terenu nie zważając na nasze interesy prywatne. Domagamy się odstąpienia od uchwalenia planu miejscowego dla obszaru przy ul. Stanisława Wyspiańskiego w ustaleniach jakie zostały zaproponowane przy wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu lub przystąpienie ponowne do prac nad planem przy udziale i uwzględnieniu naszego interesu prywatnego oraz poszanowania naszej własności.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Uzasadnienie:

W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie lokalizacji włączenia projektowanej ulicy 3.1KDL w istniejącą ul. Stanisława Wyspiańskiego. Miejsce włączenia będzie pokrywało się z tym wyznaczonym w obowiązującym dla tego obszaru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej w Kędzierzynie – Koźlu Nr XVI/188/99 z dnia 30 września 1999 r. – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla przy ul. Wyspiańskiego). Przebieg projektowanej ulicy 3.1KDL został skorygowany poprzez poprowadzenie jej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, w taki sposób, że zajmuje ona pas o szerokości około 1,0 m na działce nr ew. 1624/6 wskazanej w uwadze. Całkowita szerokość projektowanej ulicy lokalnej (łącznie z pasem położonym poza obszarem objętym projektem planu) wynosi 14,0 m i uwzględnia lokalizację w pasie drogowym projektowanej ulicy istniejących sieci infrastrukturalnych, tj. kolektora sanitarnego Ø315 i magistrali wodociągowej Ø600.

W wyniku zaproponowanych do wprowadzenia zmian, wynikających z częściowego uwzględnienia zgłoszonych uwag, wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny obejmujące działki, stanowiące własność osób składających uwagę, poprawią swoje parametry funkcjonalne. Zwiększy się powierzchnia terenu 3.3MN/U, zlokalizowanego wzdłuż ul. Stanisława Wyspiańskiego. Także teren 3.4MN/U (wskazany w miejsce terenu 3.2MN) poprawi swoje parametry funkcjonalne poprzez likwidację zawężenia działki w sąsiedztwie projektowanej ulicy 3.1KDL oraz zwiększenia jego głębokości dzięki zmianie klasy i zwężeniu projektowanej ulicy przebiegającej po wschodniej stronie działek ewidencyjnych, będących przedmiotem uwagi.

Przedmiotowa uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie zaproponowanego w projekcie planu podstawowego oraz uzupełniającego przeznaczenia terenu. W projekcie planu wprowadzono zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren 3.4MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W ramach przeznaczenia podstawowego terenów MN/U projekt planu zakłada możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m². Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.3.MN/U projekt planu dodatkowo uwzględnia możliwość lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów, myjnie pojazdów samochodowych, które zostały ograniczone w pozostałych terenach MN/U wyznaczonych w projekcie planu miejscowego. Zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej w pozostałych terenach MN/U wynika z konieczności ograniczenia negatywnego oddziaływania tego typu obiektów na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od uchwalenia planu miejscowego obejmującego nieruchomości wskazane w uwadze nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej. Odstąpienie od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłączną kompetencją Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle i stanowisko takie może zostać potwierdzone jedynie podczas głosowania Rady Miasta nad uchwałą dotyczącą uchwalenia projektu planu miejscowego lub podczas głosowania nad sposobem rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

Uwaga nr 2

Imię i nazwisko: [REDAKTOWANE]

Adres zamieszkania: [REDAKTOWANE]

Data wpływu: 15 października 2021 r.

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Działki nr 1624/7, 1624/8, 1625/1, 1625/3, 1625/4, 1626/1, 1626/2, 1699/4, 1699/5, 1699/6, 1699/7 obręb Kłodnica.

Treść uwagi:

Ustalenia planu są dla nas niekorzystne w każdym aspekcie – zarówno w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenów (mamy inne plany) oraz w rozwiązaniu układu komunikacyjnego. Proponowany układ drogowy dzieli niekorzystnie nasze nieruchomości na trzy już o wiele mniej użyteczne części (w stosunku do rozwiązań przestrzennych obowiązującego planu), w tym powstał teren o kształcie zakończony klinem – 3.2MN a teren 3.3MN/U, na którym jest możliwa realizacja zabudowy o funkcji jaką moglibyśmy dotąd realizować ma wielkość pod zabudowę jednorodziną, jak i podobnie wyznaczony teren 3.2MN/U, który już zabudowany z potrzebami parkingowymi i istniejącą kapliczką przydrożną, która będzie musiała zostać prawdopodobnie przestawiona z uwagi na kąt widoczności – też praktycznie nie ma możliwości rozwojowych. Zajmuje się nam pokaźny teren pod drogę publiczną, co przeszkadza w utrzymaniu przebiegu tej drogi jak w dotychczas obowiązującym planie. Dla rozwoju zabudowy tego obszaru jest niekorzystne planowanie drogi wzdłuż nieruchomości już zabudowanych – nieruchomości te posiadają dostęp do dróg publicznych i dublowanie obsługi komunikacyjnej od tyłu nie będzie racjonalnym wydatkiem pieniędzy publicznych, podczas gdy droga ta w przebiegu jak w obowiązującym planie jest jak najbardziej właściwa – obsługuje zarówno nasze tereny jak i drugostronnie potencjalne tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną pod jaką przeznaczone są tereny przyległe w innym obowiązującym planie, a droga o niższych parametrach będzie wystarczająca. Ponadto chyba tylko w celu ograniczenia nam możliwości racjonalnego wykorzystania części terenu przy samej ulicy Stanisława Wyspiańskiego – włączenie drogi następuje w proponowanym przez projektantów miejscu, i to prawdopodobnie przy konieczności przestawienia zlokalizowanej w tym miejscu od prawie stu lat zabytkowej kapliczki przydrożnej, która niedawno została naszym staraniem odnowiona. Kapliczkę trzeba będzie przestawić i znowu w przestrzeń już ograniczoną nowym układem drogi, a wiadomo jest, że taka kapliczka powoduje dalsze ograniczenie swobody lokalizacji zabudowy. W projekcie praktycznie nie uwzględniono naszego prawa własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem, a w dodatku w sposób nieracjonalny zaingerowano w teren stanowiący naszą własność prywatną.

Reasumując nie widzimy pozytywów dla nas – właścicieli tego terenu objętego planem, a wręcz są rozwiązania w naszej ocenie wprowadzające wiele istotnych ograniczeń, które pozbawią nas znacznych korzyści finansowych. Jest to również istotny aspekt w skutkach finansowych uchwalenia takiego planu uszczuplający budżet miasta. Przedstawiając nasz sprzeciw liczymy na odstąpienie od uchwalenia planu miejscowego dla obszaru przy ul. Stanisława Wyspiańskiego w ustaleniach jakie zostały zaproponowane przy wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Jeżeli sprzeciw zostanie odrzucony liczymy jednak na poddanie ustaleń planu ponownej analizie i podjęcie starań wypracowania wspólnego z nami nowego rozwiązania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Uzasadnienie:

W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie lokalizacji włączenia projektowanej ulicy 3.1KDL w istniejącą ul. Stanisława Wyspiańskiego. Miejsce włączenia będzie pokrywało się z tym wyznaczonym w obowiązującym dla tego obszaru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej w Kędzierzynie – Koźlu Nr XVI/188/99 z dnia 30 września 1999 r. – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla przy ul. Wyspiańskiego). Przebieg projektowanej ulicy 3.1KDL został skorygowany poprzez poprowadzenie jej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, w taki sposób, że zajmuje ona pas o szerokości około 1,0 m na działce nr ew. 1624/6 wskazanej w uwadze. Całkowita szerokość projektowanej ulicy lokalnej (łącznie z pasem położonym poza obszarem objętym projektem planu) wynosi 14,0 m i uwzględnia lokalizację w pasie drogowym projektowanej ulicy istniejących sieci infrastrukturalnych, tj. kolektora sanitarnego Ø315 i magistrali wodociągowej Ø600.

W wyniku zaproponowanych do wprowadzenia zmian, wynikających z częściowego uwzględnienia zgłoszonych uwag, wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny obejmujące działki, stanowiące własność osób składających uwagę, poprawią swoje parametry funkcjonalne. Zwiększy się powierzchnia terenu 3.3MN/U, zlokalizowanego wzdłuż ul. Stanisława Wyspiańskiego. Także teren 3.4MN/U (wskazany w miejsce terenu 3.2MN) poprawi swoje parametry funkcjonalne poprzez likwidację zawężenia działki w sąsiedztwie projektowanej ulicy 3.1KDL oraz zwiększenia jego głębokości dzięki zmianie klasy i zwężeniu projektowanej ulicy przebiegającej po wschodniej stronie działek ewidencyjnych, będących przedmiotem uwagi.

Przedmiotowa uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie zaproponowanego w projekcie planu podstawowego oraz uzupełniającego przeznaczenia terenu. W projekcie planu wprowadzono zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren 3.4MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W ramach przeznaczenia podstawowego terenów MN/U projekt planu zakłada możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m². Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.3.MN/U projekt planu dodatkowo uwzględnia możliwość lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów, myjnie pojazdów samochodowych, które zostały ograniczone w pozostałych terenach MN/U wyznaczonych w projekcie planu miejscowego. Zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej w pozostałych terenach MN/U wynika z konieczności ograniczenia negatywnego oddziaływania tego typu obiektów na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od uchwalenia planu miejscowego obejmującego nieruchomości wskazane w uwadze nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej. Odstąpienie od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłączną kompetencją Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle i stanowisko takie może zostać potwierdzone jedynie podczas głosowania Rady Miasta nad uchwałą dotyczącą uchwalenia projektu planu miejscowego lub podczas głosowania nad sposobem rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

Uwaga nr 3

Imię i nazwisko: [REDAKTOWANE]

Adres zamieszkania: [REDAKTOWANE]

Data wpływu: 15 października 2021 r.

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Działki nr 1624/7, 1624/8, 1625/1, 1625/3, 1625/4, 1626/1, 1626/2, 1699/4, 1699/5, 1699/6, 1699/7 obręb Kłodnica.

Treść uwagi:

Ustalenia planu są dla nas niekorzystne w każdym aspekcie – zarówno w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenów (mamy inne plany) oraz w rozwiązaniu układu komunikacyjnego. Proponowany układ drogowy dzieli niekorzystnie nasze nieruchomości na trzy już o wiele mniej użyteczne części (w stosunku do rozwiązań przestrzennych obowiązującego planu), w tym powstał teren o kształcie zakończony klinem – 3.2MN a teren 3.3MN/U, na którym jest możliwa realizacja zabudowy o funkcji jaką moglibyśmy dotąd realizować ma wielkość pod zabudowę jednorodzinną, jak i podobnie wyznaczony teren 3.2MN/U, który już zabudowany z potrzebami parkingowymi i istniejącą kapliczką przydrożną, która będzie musiała zostać prawdopodobnie przestawiona z uwagi na kąta widoczności – też praktycznie nie ma możliwości rozwojowych. Zajmuje się nam pokaźny teren pod drogę publiczną, co przeszkadza w utrzymaniu przebiegu tej drogi jak w dotychczas obowiązującym planie. Dla rozwoju zabudowy tego obszaru jest niekorzystne planowanie drogi wzdłuż nieruchomości już zabudowanych – nieruchomości te posiadają dostęp do dróg publicznych i dublowanie obsługi komunikacyjnej od tyłu nie będzie racjonalnym wydatkiem pieniędzy publicznych, podczas gdy droga ta w przebiegu jak w obowiązującym planie jest jak najbardziej właściwa – obsługuje zarówno nasze tereny jak i drugostronnie potencjalne tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pod jaką przeznaczone są tereny przyległe w innym obowiązującym planie, a droga o niższych parametrach będzie wystarczająca. Ponadto chyba tylko w celu ograniczenia nam możliwości racjonalnego wykorzystania części terenu przy samej ulicy Stanisława Wyspiańskiego – włączenie drogi następuje w proponowanym przez projektantów miejscu, i to prawdopodobnie przy konieczności przestawienia zlokalizowanej w tym miejscu od prawie stu lat zabytkowej kapliczki przydrożnej, która niedawno została naszym staraniem odnowiona. Kapliczkę trzeba będzie przestawić i znowu w przestrzeń już ograniczoną nowym układem drogi, a wiadomo jest, że taka kapliczka powoduje dalsze ograniczenie swobody lokalizacji zabudowy. W projekcie praktycznie nie uwzględniono naszego prawa

własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem, a w dodatku w sposób nieracjonalny zaingerowano w teren stanowiący naszą własność prywatną.

Reasumując nie widzimy pozytywów dla nas – właścicieli tego terenu objętego planem, a wręcz są rozwiązania w naszej ocenie wprowadzające wiele istotnych ograniczeń, które pozbawią nas znacznych korzyści finansowych. Jest to również istotny aspekt w skutkach finansowych uchwalenia takiego planu uszczuplający budżet miasta. Przedstawiając nasz sprzeciw liczymy na odstąpienie od uchwalenia planu miejscowego dla obszaru przy ul. Stanisława Wyspiańskiego w ustaleniach jakie zostały zaproponowane przy wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Jeżeli sprzeciw zostanie odrzucony liczymy jednak na poddanie ustaleń planu ponownej analizie i podjęcie starań wypracowania wspólnego z nami nowego rozwiązania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Uzasadnienie:

W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie lokalizacji włączenia projektowanej ulicy 3.1KDL w istniejącą ul. Stanisława Wyspiańskiego. Miejsce włączenia będzie pokrywało się z tym wyznaczonym w obowiązującym dla tego obszaru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej w Kędzierzynie – Koźlu Nr XVI/188/99 z dnia 30 września 1999 r. – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla przy ul. Wyspiańskiego). Przebieg projektowanej ulicy 3.1KDL został skorygowany poprzez poprowadzenie jej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, w taki sposób, że zajmuje ona pas o szerokości około 1,0 m na działce nr ew. 1624/6 wskazanej w uwadze. Całkowita szerokość projektowanej ulicy lokalnej (łącznie z pasem położonym poza obszarem objętym projektem planu) wynosi 14,0 m i uwzględnia lokalizację w pasie drogowym projektowanej ulicy istniejących sieci infrastrukturalnych, tj. kolektora sanitarnego Ø315 i magistrali wodociągowej Ø600.

W wyniku zaproponowanych do wprowadzenia zmian, wynikających z częściowego uwzględnienia zgłoszonych uwag, wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny obejmujące działki, stanowiące własność osób składających uwagę, poprawią swoje parametry funkcjonalne. Zwiększy się powierzchnia terenu 3.3MN/U, zlokalizowanego wzdłuż ul. Stanisława Wyspiańskiego. Także teren 3.4MN/U (wskazany w miejsce terenu 3.2MN) poprawi swoje parametry funkcjonalne poprzez likwidację zawężenia działki w sąsiedztwie projektowanej ulicy 3.1KDL oraz zwiększenia jego głębokości dzięki zmianie klasy i zwężeniu projektowanej ulicy przebiegającej po wschodnie stronie działek ewidencyjnych, będących przedmiotem uwagi.

Przedmiotowa uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie zaproponowanego w projekcie planu podstawowego oraz uzupełniającego przeznaczenia terenu. W projekcie planu wprowadzono zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren 3.4MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W ramach przeznaczenia podstawowego terenów MN/U projekt planu zakłada możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m². Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.3.MN/U projekt planu dodatkowo uwzględnia możliwość lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów, myjnie pojazdów samochodowych, które zostały ograniczone w pozostałych terenach MN/U wyznaczonych w projekcie planu miejscowego. Zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej w pozostałych terenach MN/U wynika z konieczności ograniczenia negatywnego oddziaływania tego typu obiektów na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od uchwalenia planu miejscowego obejmującego nieruchomości wskazane w uwadze nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej. Odstąpienie od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłączną kompetencją Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle i stanowisko takie może zostać potwierdzone jedynie podczas głosowania Rady Miasta nad uchwałą dotyczącą uchwalenia projektu planu miejscowego lub podczas głosowania nad sposobem rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

Uwaga nr 4

Imię i nazwisko: [REDAKTOWANE]

Adres zamieszkania: [REDAKTOWANE]

Data wpływu: 15 października 2021 r.

Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:

Działki nr 1624/7, 1624/8, 1625/1, 1625/3, 1625/4, 1626/1, 1626/2, 1699/4, 1699/5, 1699/6, 1699/7 obręb Kłodnica.

Treść uwagi:

Ustalenia planu są dla nas niekorzystne w każdym aspekcie – zarówno w przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenów (mamy inne plany) oraz w rozwiązaniu układu komunikacyjnego. Proponowany układ drogowy dzieli niekorzystnie nasze nieruchomości na trzy już o wiele mniej użyteczne części (w stosunku do rozwiązań przestrzennych obowiązującego planu), w tym powstał teren o kształcie zakończony klinem – 3.2MN a teren 3.3MN/U, na którym jest możliwa realizacja zabudowy o funkcji jaką moglibyśmy dotąd realizować ma wielkość pod zabudowę jednorodziną, jak i podobnie wyznaczony teren 3.2MN/U, który już zabudowany z potrzebami parkingowymi i istniejącą kapliczką przydrożną, która będzie musiała zostać prawdopodobnie przestawiona z uwagi na kąat widoczności – też praktycznie nie ma możliwości rozwojowych. Zajmuje się nam pokaźny teren pod drogę publiczną, co przeszkadza w utrzymaniu przebiegu tej drogi jak w dotychczas obowiązującym planie. Dla rozwoju zabudowy tego obszaru jest niekorzystne planowanie drogi wzdłuż nieruchomości już zabudowanych – nieruchomości te posiadają dostęp do dróg publicznych i dublowanie obsługi komunikacyjnej od tyłu nie będzie racjonalnym wydatkiem pieniędzy publicznych, podczas gdy droga ta w przebiegu jak w obowiązującym planie jest jak najbardziej właściwa – obsługuje zarówno nasze tereny jak i drugostronnie potencjalne tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną pod jaką przeznaczone są tereny przyległe w innym obowiązującym planie, a droga o niższych parametrach będzie wystarczająca. Ponadto chyba tylko w celu ograniczenia nam możliwości racjonalnego wykorzystania części terenu przy samej ulicy Stanisława Wyspiańskiego – włączenie drogi następuje w proponowanym przez projektantów miejscu, i to prawdopodobnie przy konieczności przestawienia zlokalizowanej w tym miejscu od prawie stu lat zabytkowej kapliczki przydrożnej, która niedawno została naszym staraniem odnowiona. Kapliczkę trzeba będzie przestawić i znowu w przestrzeń już ograniczoną nowym układem drogi, a wiadomo jest, że taka kapliczka powoduje dalsze ograniczenie swobody lokalizacji zabudowy. W projekcie praktycznie nie uwzględniono naszego prawa własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem, a w dodatku w sposób nieracjonalny zaingerowano w teren stanowiący naszą własność prywatną.

Reasumując nie widzimy pozytywów dla nas – właścicieli tego terenu objętego planem, a wręcz są rozwiązania w naszej ocenie wprowadzające wiele istotnych ograniczeń, które pozbawią nas znacznych korzyści finansowych. Jest to również istotny aspekt w skutkach finansowych uchwalenia takiego planu uszczuplający budżet miasta. Przedstawiając nasz sprzeciw liczymy na odstąpienie od uchwalenia planu miejscowego dla obszaru przy ul. Stanisława Wyspiańskiego w ustaleniach jakie zostały zaproponowane przy wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Jeżeli sprzeciw zostanie odrzucony liczymy jednak na poddanie ustaleń planu ponownej analizie i podjęcie starań wypracowania wspólnego z nami nowego rozwiązania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Uzasadnienie:

W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na zmianie lokalizacji włączenia projektowanej ulicy 3.1KDL w istniejącą ul. Stanisława Wyspiańskiego. Miejsce włączenia będzie pokrywało się z tym wyznaczonym w obowiązującym dla tego obszaru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej w Kędzierzynie – Koźlu Nr XVI/188/99 z dnia 30 września 1999 r. – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla przy ul. Wyspiańskiego). Przebieg projektowanej ulicy 3.1KDL został skorygowany poprzez poprowadzenie jej wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, w taki sposób, że zajmuje ona pas o szerokości około 1,0 m na działce nr ew. 1624/6 wskazanej w uwadze. Całkowita szerokość projektowanej ulicy lokalnej (łącznie z pasem położonym poza obszarem objętym projektem planu) wynosi 14,0 m i uwzględnia lokalizację w pasie drogowym

projektowanej ulicy istniejących sieci infrastrukturalnych, tj. kolektora sanitarnego Ø315 i magistrali wodociągowej Ø600.

W wyniku zaproponowanych do wprowadzenia zmian, wynikających z częściowego uwzględnienia zgłoszonych uwag, wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny obejmujące działki, stanowiące własność osób składających uwagę, poprawią swoje parametry funkcjonalne. Zwiększy się powierzchnia terenu 3.3MN/U, zlokalizowanego wzdłuż ul. Stanisława Wyspiańskiego. Także teren 3.4MN/U (wskazany w miejsce terenu 3.2MN) poprawi swoje parametry funkcjonalne poprzez likwidację zawężenia działki w sąsiedztwie projektowanej ulicy 3.1KDL oraz zwiększenia jego głębokości dzięki zmianie klasy i zwężeniu projektowanej ulicy przebiegającej po wschodniej stronie działek ewidencyjnych, będących przedmiotem uwagi.

Przedmiotowa uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie zaproponowanego w projekcie planu podstawowego oraz uzupełniającego przeznaczenia terenu. W projekcie planu wprowadzono zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren 3.4MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W ramach przeznaczenia podstawowego terenów MN/U projekt planu zakłada możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m². Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.3.MN/U projekt planu dodatkowo uwzględnia możliwość lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów, myjnie pojazdów samochodowych, które zostały ograniczone w pozostałych terenach MN/U wyznaczonych w projekcie planu miejscowego. Zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej w pozostałych terenach MN/U wynika z konieczności ograniczenia negatywnego oddziaływania tego typu obiektów na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od uchwalenia planu miejscowego obejmującego nieruchomości wskazane w uwadze nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej. Odstąpienie od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyłączną kompetencją Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle i stanowisko takie może zostać potwierdzone jedynie podczas głosowania Rady Miasta nad uchwałą dotyczącą uchwalenia projektu planu miejscowego lub podczas głosowania nad sposobem rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

**PREZYDENT MIASTA
KĘDZIERZYN-KOŹLE
Sabina Nowosielska (-)**

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego
w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle
Tomasz Jamielucha (-)