

**ZARZĄDZENIE Nr 1635/GNP/2021  
PREZYDENTA MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 13 grudnia 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 w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina.**

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.<sup>1)</sup>), 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.<sup>2)</sup>) 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.<sup>3)</sup>), w wykonaniu uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle nr XXV/283/20 z dnia 29 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina, 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 w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina, 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 Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle  
Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz (-)

---

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

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1211, 1551 i 1718;

<sup>3)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. 784, 922, 1873 i 1986;

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina.**

**Uwagi o numerach od 1 do 6 są tożsame co do swojej treści w związku z czym zostały one rozstrzygnięte przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w taki sam sposób.**

**Uwaga nr 1**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/3 obręb Blachownia.

**Uwaga nr 2**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 373/2 obręb Blachownia.

**Uwaga nr 3**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/3 obręb Blachownia.

**Uwaga nr 4**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 373/3 obręb Blachownia.

**Uwaga nr 5**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/2 obręb Blachownia.

## **Uwaga nr 6**

Imię i nazwisko:

**Adres zamieszkania:**

**Data wpływu:** 22 listopada 2021 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 374/1 obręb Blachownia.

**Treść uwag:**

„...zwracam się z prośbą o złagodzenie określonych wytycznych dla budynków określonych jako zabytki wpisem do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą, lokalizowanych na terenie określonym symbolem 5.1MN. W moim rozumieniu tak rygorystyczne zapisy uniemożliwiają właścicielom obiektów efektywne użytkowanie ich zgodnie z ich przeznaczeniem. Nie neguję wartości historycznej zespołu obiektów, które tworzą rys historyczny w naszej społeczności. Nie są to jednak obiekty muzealne tylko zwykłe domy mieszkalne, w których funkcjonują rodziny z dochodem nieosiągającym nawet średniej krajowej, a zapisy w planie będą wymagały nakładów finansowych niewspółmiernych do możliwości finansowych właścicieli. Wnoszę zastrzeżenia do zapisów w §22 ust. 3 oraz §9 pkt. 3) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym do poszczególnych punktów:

pkt. a) W jakim zakresie nakazuje się ujednoczenia pokrycia dachowego budynków od nr 30-40, a w szczególności zapis cech historycznych budynku, jakie są podstawy (akty archiwalne, dokumenty ewidencyjne) określające rodzaj pokrycia dachowego, który ma być zastosowany.

pkt. b) Zapis dopuszczający realizację okien dachowych tylko od strony podwórek. Układ konstrukcyjny budynku wyklucza doświetlenie pomieszczeń poddasza od strony drogi, a tym samym ogranicza możliwość zabudowy poddasza mieszkalnego/użytkowego. Zapis ten ogranicza efektywne wykorzystanie przestrzeni budynku.

pkt. c) Dokonany zapis: w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku i ponowny zapis do wyjaśnienia co w MPZP oznacza: cechy historyczne zabytku. (Czy dla danych obiektów wartość historyczna została rzeczywiście określona na podstawie aktów archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych?); Na jakiej podstawie obiekt, który uległ zniszczeniu ma zostać odtworzony? Które cechy historyczne miałyby być odtworzone? W sytuacji, gdy dla danego budynku nie występuje dokumentacja na podstawie której można by było odtworzyć zniszczony obiekt inwestor/właściciel zniszczonego obiektu nie ma podstaw do jego odtworzenia. Zapis wg cech historycznych obiektu określa jednocześnie brak możliwości docieplenia budynku, co klasyfikuje obiekt jako budynek niskiej efektywności energetycznej.

W § 9 skreślenie punktu 3) wraz z podpunktami, a przede wszystkim usunięcie numeru obiektu z zapisu planu, nadań status ochrony układu urbanistycznego wszystkich budynków, ochronę zewnętrznej bryły.

Z posiadanej wiedzy na temat budynków oraz zabudowy objętej planem, zostały one włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków w formie zbioru kart adresowych w 2017 r. Proszę o wyjaśnienia oraz wprowadzenie zmian w zapisach w projekcie MPZP dla wymienionej strefy, ponieważ jest ona ograniczeniem praw właścicieli nieruchomości. Obiekty będące naszą własnością przy obecnych zapisach będą wymagały ogromnych nakładów finansowych niewspółmiernych do możliwości ich właścicieli. Proszę o udokumentowanie na jakiej podstawie została określona wartość historyczna obiektów, której nadano dodatkowo numerację zaostrzając rygory konserwatorskie. Obecne zapisy ostatecznie doprowadzą do sytuacji odwrotnej niż zamierzenia miasta zawarte w nowym zatwierdzonym Planie Gminnej Opieki nad Zabytkami. Rolą Prezydenta Miasta jest jak na wstępie pisma zważenia wszystkich interesów tj. publicznego, prywatnego, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przy tworzeniu Planu. W obecnej formie ta analiza nie ma zastosowania. Proszę o dokonanie zmian aby ten warunek został spełniony.”

**Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił częściowo uwzględnić uwagi o numerach od 1 do 6.**

## Uzasadnienie:

Budynek mieszkalny zlokalizowany na nieruchomości objętej uwagą powstał w pierwszej połowie XIX w., w zespole zabudowy osady przemysłowej jako budynek pracowników pobliskiej walcowni blachy zaprojektowanej i wzniesionej w 1807 r. wg projektu szkockiego inżyniera Johna Baildona. Pomimo dokonanych przekształceń niektórych elementów (wymieniona stolarka okienna, pokrycie dachu), budynek zachował nieprzekształconą, oryginalną bryłę oraz skromną dekorację architektoniczną, ze względu na które został ujęty w ewidencji zabytków jeszcze w latach 80-tych XX wieku. Wartości naukowe i historyczne zabytku jako dokumentu epoki, w której powstał zostały zachowane. Wartości artystyczne, na które składają się architektura i forma budynku, pomimo nieznacznych przekształceń odzwierciedlają styl klasycystyczny w jakim powstał budynek. W związku z czym objęcie budynku ochroną w postaci ujęcia w ewidencji zabytków jest jak najbardziej zasadne.

Zgodnie z art. 7 pkt. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) formą ochrony zabytków są ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z kolei art. 19 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy wskazuje, że w *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, w szczególności ochronę innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków*. W związku z czym zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny zawierać ustalenia w zakresie dopuszczalnego zakresu prac związanych z pracami budowlanymi w obrębie zabytku wpisanego do ewidencji zabytków w formie zakazów, nakazów i dopuszczeń oraz precyzyjnie określać zakres ingerencji inwestora w elementy budynku stanowiące materię zabytkową.

Wszelkie działania inwestycyjne winny być prowadzone z uwzględnieniem „cech historycznych budynku”, która zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt. 1 rozumiane są jako *elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych*. W przypadku budynków robotniczych przy ul. Przyjaźni mogą one zostać określone na podstawie zachowanych do dnia dzisiejszego elementów, zarówno konstrukcyjnych jak i wykończeniowych budynku, a także na podstawie istniejącej dla przedmiotowych budynków dokumentacji ikonograficznej (starych zdjęć i rycin).

Opracowany projekt planu zawiera ustalenia z zakresu ochrony zabytkowego budynku ograniczające się wyłącznie do zachowania historycznej formy architektonicznej (bryły), wyglądu oraz rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrznego detalu architektonicznego, materiału oraz kolorystyki pokrycia dachowego a także sposobu wykończenia ścian zewnętrznych. Nie odnosi się w żaden sposób do elementów konstrukcyjnych budynku i wykończenia wnętrza budynku, które mogą zgodnie z ustaleniami projektu planu być przedmiotem prac budowlanych, z zastosowaniem współczesnych technologii, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej ujednolicenia materiału i kolorystyki pokrycia dachowego w obrębie wszystkich budynków objętych projektem planu figurujących w ewidencji zabytków, Prezydent Miasta postanowił nie uwzględniać uwagi w tym zakresie. Ujednolicenie kolorystyki i materiału wykończenia pokrycia dachowego nie wynika wyłącznie z zaleceń z zakresu ochrony konserwatorskiej budynku lecz wynika również z kształtowania ładu przestrzennego na terenie miasta, co jest jednym z elementów tzw. „władztwa planistycznego” organów gminy. Budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Przyjaźni są szczególnie eksponowane w przestrzeni miasta, gdyż leżą wzdłuż jednej z ulic stanowiących podstawowy element układu komunikacyjnego miasta i całego regionu – obecna Droga Krajowa nr 40. Dlatego kształtowanie zabudowy wzdłuż tego ciągu komunikacyjnego w sposób jednorodny i zharmonizowany jest istotne ze względu na estetykę miasta. Jednocześnie zapisy planu zostaną sprecyzowane w przedmiotowym zakresie, tak aby nie budziły wątpliwości interpretacyjnych w szczególności co do zakresu materiału pokrycia dachowego wynikającego uwzględnienia cech historycznych budynku.

Z zakresie realizacji okien połaciowych także od strony elewacji frontowej Prezydent Miasta postanowił uwzględnić uwagę i dopuszczając możliwość realizacji okien połaciowych również od strony elewacji frontowej z zastrzeżeniem, że nowe otwory okienne winny znajdować się w osi okien parteru oraz w jednym poziomie.

W zakresie usunięcia zapisu projektu planu dotyczącego zakazu realizacji nowej zabudowy, w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku uwaga została uwzględniona poprzez usunięcie zapisu. Należy nadmienić, że zgodnie

z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami do obowiązków właściciela obiektu zabytkowego należy zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie.

W zakresie usunięcia numeru obiektu z zapisu planu (oznaczenie porządkowe budynku wskazanego w ewidencji zabytków), nadania statusu ochrony układu urbanistycznego wszystkich budynków oraz ochrony zewnętrznej bryły uwaga została nie uwzględniona. Wprowadzenie ochrony wyłącznie w postaci ochrony układu urbanistycznego jest niemożliwe do spełnienia, gdyż wskazane budynki posiadają indywidualne karty adresowe zarówno w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, jak i w Gminnej Ewidencji Zabytków – odrębne karty dla każdego z budynków mieszkalnych. W zakresie zapisów wskazujących ochronę zewnętrznej bryły budynku, to zapisy uwzględniające taką ochronę są już zawarte w § 9 pkt. 4 tekstu planu i nie zachodzi konieczność wprowadzania zmian w tym zakresie.

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

Odpowiedzialny za sporządzenie informacji:  
Kierownik Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle  
Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz (-)