

ZARZĄDZENIE Nr 1944/GNP/2022
PREZYDENTA MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 20 maja 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r., poz. 1029) i art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle nr XIII/145/19 z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego, 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 położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego, 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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Kędzierzyn-Koźle

Wojciech Jagiello (-)
ZASTĘPCA PREZYDENTA
ds. Oświatowych
i Społeczno-Gospodarczych

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

¹⁾ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1005;

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego.

Uwaga nr 1

Imię i nazwisko: **Zakład Usług Technicznych i Handlu „EKOTECH” Sp. z o. o.**

Adres siedziby: 45-356 Opole, ul. 1 Maja 135/1

Data wpływu: 11 kwietnia 2022 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Działka nr 602/187 obręb Blachownia

Treść uwagi:

Spółka kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie Planu i żąda dokonania w nim poniżej określonej zmiany.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 upzp, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmiany w przedstawionym do uchwalenia projekcie Planu z uwzględnieniem wskazanych w niniejszym piśmie uwag Spółki.

Spółka jest użytkownikiem wieczystym Nieruchomości, która znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P. Spółka poniosła znaczące nakłady finansowe ukierunkowane na to aby na Nieruchomości wybudować instalacje do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych. Do dnia złożenia niniejszego pisma Spółka nie rozpoczęła jeszcze procedury budowlanej, ponieważ na Nieruchomości znajdują się odpady, które aktualnie są usuwane przez ich właściciela.

Z aktualnej treści projektu Planu wynika, że na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P nie będzie można wybudować instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych, co wynika z § 23 ust. 3 pkt 3) lit. a) tiret szósty Planu w związku z § 23 ust. 3 pkt 3) lit. b) tiret czwarty Planu.

Powyższe powoduje, że zmiana aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób jaki został przewidziany w Planie może skutkować tym, że planowana przez Spółkę inwestycja nie zostanie zrealizowana, a Spółka będzie strata o koszty które zostały przez nią poniesione na przygotowanie do realizacji tej inwestycji. Straty Spółki z ww. tytułu mogą osiągnąć nawet 300 000,00 złotych.

Na podstawie obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Spółka jest uprawniona do tego aby na Nieruchomości postawić instalację do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych, a w treści dokumentu pn. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE POŁOŻONEGO NA TERENIE OSIEDLI PRZYJAŹNI I SŁAWIĘCICE, W REJONIE ULIC: PRZYJAŹNI, STRZELECKIEJ, SPACEROWEJ, NAFTOWEJ ORAZ KANAŁU KĘDZIERZYŃSKIEGO I KANAŁU GLIWICKIEGO wykonanego przez Pana Tomasza Miłowskiego w dniach 13 grudnia 2021 r., 15 marca 2022 r. (dalej jako: „Prognoza”), jak również w UZASADNIENIU do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego (dalej jako: „Uzasadnienie”) nie wskazano żadnych argumentów przemawiających za tym aby na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P nie można było postawić instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych. Poza tym w ww. dokumentach brak jest również uzasadnienia tego, dlaczego wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolami 9P, 10P i 14P będzie możliwe wybudowanie instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych, a na pozostałych terenach już nie. W ocenie Spółki, analizując treść Prognozy oraz Uzasadnienia, można dojść do wniosku, że nie ma przeszkód aby również na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P była możliwość postawienia instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych.

Poza tym na str. 5-6 Uzasadnienia wskazano, że: „w projekcie uwzględniono (...) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego”. Spółka nie zgadza się z tym fragmentem Uzasadnienia, ponieważ uniemożliwienie Spółce planowanej przez nią budowy instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych znacząco naruszy prawo własności Spółki do Nieruchomości poprzez ukształtowanie zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 45P niezgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Powyżej cytowany fragment Spółka mogłaby uznać za prawdziwy wyłącznie w przypadku uwzględnienia zgłaszanych przez nią Uwag.

Potwierdzeniem zasadności zgłoszonych przez Spółkę uwag jest również to, że punkt 7 Prognozy ppkt 4) i 5) dopuszczają aby na terenach objętych Planem umieścić lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz umieścić lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Tym samym, zdaniem Spółki, nie ma żadnych przeciwwskazań aby na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P postawić instalację do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych.

Poza tym nie można również pominąć faktu, że wybudowanie instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych służyć będzie przede wszystkim ochronie środowiska. Rzeczona instalacja umożliwiłaby unieszkodliwianie osadów biologicznych i szlamów zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi, a także innych odpadów niebezpiecznych o podobnych właściwościach.

Mając na uwadze powyższe, Spółka wnosi aby Plan na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem 45P umożliwił Spółce postawienie instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych tj. aby w § 23 ust. 3 pkt 3) lit. b) tiret czwarty Planu wymienić również teren oznaczony na rysunku Planu symbolem 45P, co powodowałoby, że zapis ten brzmiałby w następujący sposób: „instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 9P, 10P, 14P i 45P”.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Jednym z podstawowych celów podjęcia prac nad zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie strefy przemysłowej na Błachowni jest ograniczenie możliwości składowania, magazynowania oraz przetwarzania odpadów niebezpiecznych na tym obszarze. Obecnie na obszarze objętym planem miejscowym dochodzi do sytuacji, niuregulowanego stosownymi pozwoleniami i decyzjami, składowania opadów niebezpiecznych. Substancje niebezpieczne często składowane są na działkach posiadających niuregulowany stan prawny lub na działkach stanowiących własność Skarbu Państwa. Tego typu działalność można zaobserwować za pośrednictwem ogólnie dostępnego narzędzia przeglądania ortofotomapy umieszczonego na portalu internetowym Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. Gmina Kędzierzyn-Koźle ma ograniczone możliwości monitorowania zachodzących na terenie parku przemysłowego działań ze względu na ograniczone możliwości wjazdu na ten teren. Zarządcą terenu jest prywatna spółka, która wydaje stosowne zezwolenia umożliwiające wjazd na teren parku przemysłowego tylko w uzasadnionych przypadkach i po uzyskaniu stosownej zgody.

Dlatego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapisy ograniczające możliwość lokalizacji nowych inwestycji z zakresu przetwarzania odpadów niebezpiecznych. Przetwarzanie odpadów niebezpiecznych zostało ograniczone do istniejących w chwili obecnej na obszarze objętym planem instalacji oraz do przedsięwzięć, które na chwile wejście w życie planu uzyskały, wymagane przepisami odrębnymi, zezwolenia i koncesje. Opracowany plan miejscowy zakłada dodatkowo możliwość realizacji takiego typu inwestycji na bardzo małym powierzchniowo terenie (biorąc pod uwagę skalę całego opracowania – prawie 900 ha), tj. na wyznaczonych na rysunku planu terenach i oznaczonych symbolami 9P, 10P i 14P. Tereny te, na których obszarze dopuszczalna jest tego typu działalność, wskazano w taki sposób, aby były jak najdalej odsunięte od istniejących osiedli mieszkaniowych (wyznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania terenów w obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle – zatwierdzonego uchwałą nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r.) oraz obiektów usługowych posiadających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

W związku z czym od ogólnej regulacji mówiącej o zakazie lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych, w tym składowania odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych, zastosowano odstępstwo dla: instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych wykorzystujących technologię plazmową, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, których komponenty stanowią odpady niebezpieczne, zakładów przetwarzania zużytych baterii i zużytych akumulatorów stanowiących odpady niebezpieczne, instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 9P, 10P i 14P, instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych objętych wymaganymi przez przepisy odrębnymi zezwoleniami i koncesjami pozwalającymi na używanie tych instalacji w dniu wejścia w życie planu - bez możliwości zwiększenia ich zdolności przerobowych określonych w wydanych zezwoleniach i koncesjach.

Należy nadmienić, że tereny 9P i 10P zlokalizowane są przy ul. Naftowej na terenie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (poza obszarem parku przemysłowego zarządzanego przez prywatną spółkę), dlatego monitoring zachodzących na tych nieruchomościach przedsięwzięć jest łatwiejszy. Dodatkowo podmioty działające w obrębie KSSE na mocy zawieranych umów zobligowane są do użytkowania nieruchomości znajdujących się w obrębie Strefy zgodnie z ich przeznaczeniem. Tereny te podobnie jak teren 14P charakteryzują się maksymalnym oddaleniem od istniejących osiedli mieszkaniowych (największa odległość biorąc pod uwagę cały obszar Parku Przemysłowego Blachownia).

Wskazany w uwadze teren 45P oddalony jest od osiedla mieszkaniowego położonego po północnej stronie Kanału Gliwickiego o około 830 m, natomiast teren 14P o około 1400 m, dlatego czynnik odległości od istniejącej zabudowy miał również istotne znaczenia na sposób rozpatrzenia niniejszej uwagi. Tego typu analizy brane są również pod uwagę na etapie uzyskiwania przez daną inwestycję decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W przypadku terenu 14P na odstępstwo od ograniczenia możliwości przetwarzania odpadów niebezpiecznych zdecydowano się także ze względu na istniejące na tym obszarze przedsiębiorstwa zajmujące się przetwarzaniem odpadów niebezpiecznych, lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie bocznic kolejowej, którą może odbywać się transport odpadów niebezpiecznych.

Należy dodatkowo zauważyć, że pomimo ograniczenia możliwości przetwarzania odpadów niebezpiecznych projekt planu miejscowego daje szeroki zakres możliwości wykorzystania nieruchomości pod kątem lokalizacji przedsięwzięć zarówno mogących zawsze jak i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym również związanych z przetwarzaniem odpadów innych niż niebezpieczne.

Uwaga nr 2

Imię i nazwisko: **Góraźdze Cement SA**

Adres siedziby: 47-316 Góraźdze, Chorula, ul. Cementowa 1

Data wpływu: 28 kwietnia 2022 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Działka nr 602/859 obręb Blachownia

Treść uwagi:

W § 23 ust. 3 pkt 2 lit. b) tiret pierwsze projektu uchwały — wnoszę o dodanie po przecinku sformułowania: „a w przypadku uzasadnionych potrzeb technologicznych: maksimum 70 m,“ lub sformułowania równoważnego;

Uzasadnienie

(...) Spółka rozpoznała możliwości zlokalizowania w Kędzierzynie-Koźlu na terenie przemysłowym dzielnicy Blachownia nowoczesnej instalacji umożliwiającej przetwarzanie odpadów skoncentrowanych w osadniku opadów paleniskowych (mieszanina popiołowo-żużłowa). Instalacja służyłaby całkowitemu wykorzystaniu odpadów zgodnie z zasadami gospodarki obiegu zamkniętego.

Celem inwestycji jest wytwarzanie surowców alternatywnych będących odpadami lub substancjami, które utraciły status odpadów. Wiąże się to z inwestycją w zaawansowaną, innowacyjną technologię, która pozwala na przetwarzanie, po wydobyciu z osadnika, zalegających od lat odpadów, na czym niewątpliwie skorzysta również Gmina. (...)

W rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, instalacja będzie mieć status zawsze znacząco wpływającej na środowisko. Spółka zobowiązana będzie spełnić szereg wymagań dla instalacji, w tym wymogów akustycznych, które uzasadniają niniejszy wniosek.

Spółka prowadzi daleko posunięte przygotowania do rozpoczęcia inwestycji, jednak z zakłopotaniem stwierdza, że aktualnie projektowany plan miejscowy może efektywnie uniemożliwić zrealizowanie takiej inwestycji, co skłania do sformułowania kluczowego dla prowadzenia inwestycji wniosku zaprezentowanego w petitum pisma.

Zasadnicza instalacja do przetwarzania urobku z osadnika, która miałaby zostać zlokalizowana na działce 602/859 powinna mieć wysokość do 70 m. Proces technologiczny przetwarzania odpadu obejmuje w największym uproszczeniu m.in. przesypywanie pod wpływem grawitacji wstępnie przetworzonego materiału z osadnika. Oznacza to, że instalacja będzie musiała być wyższa, niż 44 m, a jednocześnie spełnić wymagania akustyczne, co wiąże się z koniecznością zainstalowania ekranów akustycznych.

W tym miejscu podkreślam, że nie jest intencją Spółki budowa budynków o jakimkolwiek charakterze na terenie ww. działki oraz że sama instalacja, którą Spółka projektuje w ramach nakreślonej wyżej inwestycji stanowiłaby obiekt budowlany, nie zaś budynek.

Wydaje się, że dopuszczenie w § 23 ust. 3 pkt 2 lit. b) tiret drugie projektu uchwały wysokości obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem „P” do 250 m pozwalałoby na zlokalizowanie na terenie Gminy instalacji. o której mowa powyżej.

Istnieje jednak niezerowe i niepomijalne ryzyko, że instalacja do obróbki materiału wydobytego z osadnika odpadów, po jej obudowaniu panelami akustycznymi (co może okazać się konieczne z uwagi na obowiązki wynikające z prawa ochrony środowiska) będzie przez organy administracji budowlanej kwalifikowana nie jako obiekt budowlany niebędący budynkiem, lecz jako budynek w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. W takim przypadku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w jego projektowanym brzmieniu najprawdopodobniej uniemożliwi podjęcie inwestycji, do której przygotowuje się Górażdże Cement S.A. Spółka poniosła już znaczne nakłady inwestycyjne na przygotowanie tej inwestycji, więc konieczność wycofania się z niej stanowiłaby nie tylko utratę możliwości pozytywnego kształtowania ładu przestrzennego dla Gminy, ale przede wszystkim znaczącą stratę dla Spółki.

Wskazać należy, że obiekt byłby znacznie niższy, niż limit ustanowiony dla obiektów budowlanych oraz nie przewyższałby wysokością istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych (ani innych obiektów przemysłowych na terenie Gminy). Jednocześnie w § 5 ust. 4 lit. b) dopuszcza się wysokość obiektów budowlanych do 70 m, o ile postanowienia szczegółowe planu nie stanowią inaczej. Oznacza to, że projektowany m.p.z.p. zakłada, że na przedmiotowym terenie „P” mogą powstać obiekty ponad 3-krotnie przewyższające ogólny limit.

Spółka na etapie projektowania szczegółowych zapisów planu dokładnie informowała o projektowanej inwestycji i jej parametrach, stąd uwzględnienie niniejszej uwagi nie stanowiłoby istotnego odstępstwa od podjętych wcześniej założeń przez projektodawcę.

W ocenie Spółki uwzględnienie powyższego wniosku, nie będzie również kolidowało z ustaleniami studium, jako że ograniczenie w postaci wymogów technologicznych, a za takie należy uznać np. obłożenie instalacji, która jak podkreślono powyżej, sama w sobie nigdy uznana za budynek by nie była, panelami akustycznymi wpisuje się w kierunki i cele studium.

Reasumując, wprowadzenie wnioskowanych zmian w projekcie planu miejscowego sprzyjało będzie zagospodarowaniu odpadów zdeponowanych na terenie składowiska odpadów na terenie obszaru Błachownia w Kędzierzynie-Koźlu i wywrze pozytywny wpływ na stan środowiska naturalnego, co wpisuje się w założenia gospodarki obiegu zamkniętego oraz realizowaną przez Górażdże Cement S.A. politykę społecznie odpowiedzialnego prowadzenia biznesu.

W tym stanie rzeczy uwzględnienie powyższej uwagi jest konieczne i uzasadnione.

Rozstrzygnięcie: Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle postanowił uwzględnić uwagę.

Uzasadnienie:

W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na uszczegółowieniu zapisów dotyczących parametrów kształtowania zabudowy, umożliwiające realizację obiektów budowlanych – ekranów stanowiących

izolację akustyczną dla instalacji, które mogą zostać uznane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej jako budynek. Maksymalna wysokość takich obiektów nie będzie mogła przekraczać 70,0 m.

Uwaga nr 3

Imię i nazwisko: **Jokey Poland Sp. z o. o.**

Adres siedziby: 47-230 Kędzierzyn-Koźle, ul. Spacerowa 4

Data wpływu: 28 kwietnia 2022 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Działka nr 602/472, 602/894, 609/7, 609/24, 602/23, 609/6, 609/22, 602/140, 602/892 obręb Blachownia

Treść uwagi:

I. W ZAKRESIE RYSUNKU PLANU:

Wnoszę o uwzględnienie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z istniejącym, wzniesionym w 2015 r. nowym budynkiem biurowym. Nie widzimy uzasadnienia dla ograniczenia możliwości inwestowania w budynku (ewentualnej nadbudowy lub przebudowy) wskutek ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, która nie uwzględnia istniejącego budynku biurowego, zrealizowanego na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Żądamy miejscowej korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy z usankcjonowaniem istniejącego budynku.

II. W ZAKRESIE TEKSTU UCHWAŁY w terenach oznaczonych symbolami 3P,4P,7P:

- 1) Wnosimy o dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych (par. 5 ust. 1 pkt 5) wnosimy o dopuszczenie użycia jako materiałów wykończeniowych płyt i paneli elewacyjnych kompozytowych, konglomeratowych, włókno-cementowych, płytek gresowych itp. Dla konstrukcji szkieletowych, jakimi są zazwyczaj nowoczesne obiekty magazynowe i produkcyjne stosowane są obecnie często płyty i panele elewacyjne kompozytowe, włókno-cementowe. Ponadto pojęcie ceramiki budowlanej nie zostało wyjaśnione i uważamy, że zapisy projektu planu w tym względzie są wadliwe, nie można ich bowiem zinterpretować w sposób jasny i oczywisty. W związku z powyższym ustalenia projektu planu należy bezwzględnie w tym zakresie uzupełnić.
- 3) Niejasne jest również sformułowanie dopuszczające kolorystykę „zastrzeżonego” znaku towarowego lub „zastrzeżonego” logo. Wnoszę o nadanie brzmienia par. 5ust. 1 pkt 5 lit. f tiret trzecie: „zastosowania kolorystyki stanowiącej znak towarowy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub dla logo podmiotu prowadzącego działalność”
- 4) Wnosimy o usunięcie zapisów dotyczących ograniczenia do nie więcej niż trzech kolorów ścian — par. 5 ust. 1 pkt 5 lit. b, a także lit. c - usunięcie nakazu stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki. Z uwagi na fakt, iż teren nasz nie jest objęty żadną strefą ochrony konserwatorskiej brak jest uzasadnienia do tak istotnego ograniczenia dzieł architektury. Wystarczającym w naszej ocenie jest już ograniczenie palety dostępnych kolorów.
- 5) Wnosimy, aby w par. 8 ust. 1 pkt 2 wykreślić możliwość oddziaływania terenu 2O na tereny sąsiednie. Z uwagi na fakt, iż teren oznaczony symbolem 2O znajduje się w sąsiedztwie naszego zakładu wnosimy stanowczy sprzeciw do stworzenia możliwości zanieczyszczenia terenu naszego zakładu przez składowisko odpadów, znajdujące się na terenie 2O. Jesteśmy producentem opakowań między innymi dla przemysłu spożywczego, w związku z czym musimy spełniać restrykcyjne normy czystości z tym związane. Uważamy, że jest to absolutnie kluczowe, aby uciążliwości z terenu składowiska odpadów nie wkraczały na nasz teren. Wnosimy o usunięcie z par. 8 ust. 1 pkt słów „z wyłączeniem terenu 2O”. Należy zwrócić tutaj również uwagę, iż zapis taki jest niezgodny z art. 144 ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396).
- 6) Wnosimy w zakresie zapisów par. 8 ust. 1 pkt 6 lit a. o wyłączenie z konieczności stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych również terenów dojazdów i dojazdów zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem P. Ewentualnie wykreślenie zapisu lit. a w całości, bowiem ilość dokonanych wyłączeń i tak nie pozostawia już wielu opcji przeznaczenia terenu, dla których nawierzchnie takie należałoby stosować. Zapis ten może również kolidować z zapisem z lit. b i z pkt 7.
- 7) Wnoszę o wyłączenie terenów naszego przedsiębiorstwa z obowiązku przeznaczenia min. 4% miejsc postojowych dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Parking naszego

przedsiębiorstwa jest parkingiem zamkniętym, prywatnym, w związku z powyższym nie podlega przepisom odrębnym w zakresie dróg publicznych. Brak jest również jakiegokolwiek uzasadnienia dla usytuowania ustalonego w planie wskaźnika miejsc dla pojazdów z kartą bowiem nie ma takiej potrzeby w naszym przedsiębiorstwie. Zastosowane ustalenie nie ma w naszej ocenie merytorycznego ani logicznego uzasadnienia.

- 8) W zakresie ustaleń szczegółowych wnoszę o ustalenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 0. Brak jest prawnego i logicznego uzasadnienia dla przyjętego wskaźnika 0,01. Ustalenie minimalnego wskaźnika 0,01 spowoduje konieczność budowy na każdej niezabudowanej działce budynku przy każdym koniecznym do uzyskania pozwoleniu lub zgłoszeniu budowy. Brak jest takiej potrzeby. Jeśli na niezabudowanej do tej pory działce budowlanej będziemy np. sytuować nowy dojazd, zbiornik deszczowy itd. to konieczne będzie zbudowanie również tam budynku. Przy dużych terenach przemysłowych prowadzić to będzie do paradoksalnych, nieuzasadnionych sytuacji.
- 9) Wnosimy o wykreślenie z par. 23 ust. 4. Zapis taki mógłby być wskazany jeśli cały obszar parku przemysłowego byłby oznaczony jako jeden teren. Z uwagi na charakterystykę istniejących terenów przemysłowych, gęstą sieć dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych w planie, brak jest uzasadnienia do ograniczania wielkości powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz możliwości przesunięć własnościowych. Ustalenie wymogu minimalnej wielkości działki na 2.000 m² może uniemożliwić procesy rozwojowe i inwestycyjne, jak np. wydzielenie osobnych działek dla portierni, garaży, schronów itp. niewielkich obiektów, w tym obiektów infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, rozdzielni, itp. Może również działać przeciwnie do intencji zapisu, uniemożliwiać pożądane i uzasadnione korygowanie historycznie ukształtowanych granic nieruchomości, często mocno skomplikowanych i nadawania im kształtów umożliwiających lepsze zagospodarowanie. Dlatego uważamy, że brak jest uzasadnienia dla takiego ustalenia.

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

Uzasadnienie:

Ad. I

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z ustaleniami § 5 pkt. 3 lit. *c dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a (nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych), zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy.* Oznacza to, że pomimo położenia budynku częściowo poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy będzie można go przebudować, nadbudować a także rozbudować z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.

Ad. II.1

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. W tekście planu zostanie dokonana korekta, zgodnie z którą będzie możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Ad. II.2

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. Zapisy planu miejscowego w § 5 pkt. 5 zostaną zrehabilitowane w sposób umożliwiający zastosowanie materiałów wykończeniowych elewacji wskazanych tej części uwagi.

Ad. II.3

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. W projekcie planu zostaną wprowadzone zmiany polegające na modyfikacji zapisu zawartego w § 5 lit. f tiret trzecie zgodnie z propozycją zawartą w treści uwagi.

Ad. II.4

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. W projekcie planu zostanie usunięty wymóg określony w § 5 pkt. 5 lit. b i c, mówiący o możliwości zastosowania maksymalnie trzech kolorów na elewacji budynków i jednego koloru stolarki i ślusarki.

Ad. II.5

Uwaga została uwzględniona w przedmiotowym zakresie. W projekcie planu zostanie dokonana korekta zapisu § 8 ust. 1 pkt. 2 poprzez wykreślenie zapisu mówiącego o możliwości oddziaływania terenu 20 na tereny sąsiednie. Tym samym projekt planu podtrzymuje ustalenie zawarte w uchwale Nr XXX/391/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 20 grudnia 2012 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej strefy ochronnej dla Miejskiego Składowiska Odpadów przy ulicy Naftowej w Kędzierzynie-Koźlu o następującym brzmieniu: *Ustala się, że oddziaływanie uciążliwości związanych z funkcjonowaniem Miejskiego Składowiska Odpadów na terenie składowiska odpadów oznaczonego na rysunku planu symbolem i numerem K-IT-7 nie może wykraczać poza teren funkcjonalny K-IT-7 wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz nie może stwarzać ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu sąsiednich terenów funkcjonalnych oraz nie będzie stało w sprzeczności z ustaleniami art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.).*

Ad. II.6

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Regulacja zawarta w § 8 ust. 1 pkt 6 lit a wskazuje nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych. Wymienienie w dalszej części regulacji wyjątków nie przesądza, że rozwiązania umożliwiające infiltrację wód opadowych, nie mogą zostać zastosowane na wskazanych powierzchniach. Dodatkowo § 8 ust. 1 pkt 6 lit a koresponduje bezpośrednio z regulacjami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 8, które mają na celu odciążenie funkcjonującej na obszarze objętym planem sieci kanalizacji deszczowej oraz ochronę zasobów wód podziemnych przed zanieczyszczeniami.

Ad. II.7

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Pojęcie karty parkingowej, do którego odwołuje się ustawodawca w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadziła ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 110). Zgodnie z art. 8 ust. 3a tej ustawy, kartę parkingową wydaje się: osobie niepełnosprawnej zaliczonej do znacznego albo umiarkowanego stopnia niepełnosprawności mającej znacznie ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się, osobie niepełnosprawnej, która nie ukończyła 16 roku życia mającej znacznie ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się, placówce zajmującej się opieką, rehabilitacją lub edukacją osób niepełnosprawnych mających znacznie ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się.

Posiadacz karty parkingowej może korzystać z określonych powyższą ustawą uprawnień na drogach publicznych. Ustawodawca rozszerzył niektóre przywileje osób niepełnosprawnych na inne tereny niż drogi publiczne – poprzez obowiązek określenia w planie miejscowym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Obowiązek ten dotyczy terenów ogólnodostępnych innych niż tereny komunikacji (dla których istnieją uregulowania w ustawie o drogach publicznych) czyli o charakterze usługowym i mieszkaniowym wielorodzinnym. Jeśli zatem na obszarze objętym planem przewidziane są takie tereny, to należy uwzględnić w ich zagospodarowaniu miejsca dla pojazdów legitymujących się kartą parkingową, przy czym ustawodawca nie uzależnił tego obowiązku od ustalonej w planie ilości miejsc do parkowania dla pojazdów nieuprzywilejowanych.

Na obszarze objętym planem dopuszczono realizację przeznaczenia, które wiąże się z koniecznością ustalenia miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w związku z czym regulacje zawarte w § 16 ust. 3 jest obligatoryjne. Niemniej jednak jeśli obiekty budowlane w ramach nieruchomości objętych uwagą nie będą miały charakteru ogólnodostępnego, to regulacja w nim zawarta nie będzie miała dla nich zastosowania.

Ad. II.8

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wprowadzenie wskaźnika intensywności na poziomie 0 jest niemożliwe do spełnienia – dany wskaźnik winien być większy od 0. Niemniej jednak, należy zauważyć, że zgodnie z regulacją zawartą w § 5 ust. 1 pkt. 4 lit. a plan nakłada obowiązek *kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej wskazanej jako*

przeznaczenie uzupełniająca terenów. W związku z czym w przypadku realizacji infrastruktury technicznej takiej jak nowy dojazd czy zbiornik deszczowy wskaźnik intensywności zabudowy nie będzie miał zastosowania.

Ad. II.9

W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wskazana w projekcie uchwały minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej ma za zadanie ograniczyć rozdrabnianie istniejących działek na terenie parku przemysłowego. Parametr minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki został tak dobrany aby spełniał wymagania dla przypisanej danemu terenowi funkcji. Należy nadmienić również, że zgodnie z regulacją zawartą w § 5 ust. 1 pkt. 7 lit. b parametry nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek: *wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,0 m oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.* Zatem wydzielenie działki pod stację trafo bądź inny obiekt infrastruktury technicznej będzie możliwe.

Należy stwierdzić, że zaproponowany sposób rozpatrzenia uwagi nie wywołuje potrzeby ponawiania czynności proceduralnych związanych z trybem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaproponowane zmiany nie wpływają na dotychczasowe uzgodnienia projektu planu oraz nie wywołują ograniczeń w dysponowaniu nieruchomościami osób trzecich.

Uwaga nr 4

Imię i nazwisko: **Wojciech Czyżowicz, działający pod firmą Firma Handlowo-Usługowa Wojciech Czyżowicz**

Adres siedziby: 44-172 Poniszowice, ul. Parkowa 16/5

Data wpływu: 29 kwietnia 2022 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Działka nr 602/73, 602/129, 602/453, 602/491, 602/492, obręb Blachownia

Treść uwagi:

Niniejszym wnoszę o dokonanie zmiany MPZP w zakresie art. 23 ust. 1 pkt 3 lit. b tiret czwartym: "instalacja do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9P, 10P, 14P" poprzez rozszerzenie tego zapisu o teren oznaczony na rysunku planu symbolem 25P. Przystępując do przetargu na zakup przedmiotowych działek rozważałem rozszerzenie działalności swojej firmy w zakresie termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych. Teren oznaczony symbolem 25P graniczy bezpośrednio z terenem oznaczonym symbolem 14P. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obu terenów istnieje możliwość rozwoju istniejących jak i przyszłych przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem odpadów.

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

Uzasadnienie:

Jednym z podstawowych celów podjęcia prac nad zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Strefy Przemysłowej Blachownia jest ograniczenie możliwości składowania, magazynowania oraz przetwarzania odpadów niebezpiecznych na tym obszarze. Obecnie na obszarze objętym planem miejscowym dochodzi do sytuacji, nieregulowanego stosownymi pozwoleniami i decyzjami, składowania opadów niebezpiecznych. Substancje niebezpieczne często składowane są na działkach posiadających nieregulowany stan prawny lub na działkach stanowiących własność Skarbu Państwa. Tego typu działalność można zaobserwować za pośrednictwem ogólnie dostępnego narzędzia przeglądania ortofotomapy umieszczonego na portalu internetowym Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii. Gmina Kędzierzyn-Koźle ma ograniczone możliwości monitorowania zachodzących na terenie parku przemysłowego działań ze względu na ograniczone możliwości wjazdu na ten teren. Zarządcą terenu jest prywatna spółka, która wydaje stosowne zezwolenia umożliwiające wjazd na teren parku przemysłowego tylko w uzasadnionych przypadkach i po uzyskaniu stosownej zgody.

Dlatego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapisy ograniczające możliwość lokalizacji nowych inwestycji z zakresu przetwarzania odpadów niebezpiecznych. Przetwarzanie odpadów niebezpiecznych zostało ograniczone do istniejących w chwili obecnej na obszarze objętym planem instalacji oraz do przedsięwzięć, które na chwilę wejście w życie planu uzyskały, wymagane

przepisami odrębnymi, zezwolenia i koncesje. Opracowany plan miejscowy zakłada dodatkowo możliwość realizacji takiego typu inwestycji na bardzo małym powierzchniowo terenie (biorąc pod uwagę skalę całego opracowania – prawie 900 ha), tj. na wyznaczonych na rysunku planu terenach i oznaczonych symbolami 9P, 10P i 14P. Tereny te, na których obszarze dopuszczalna jest tego typu działalność, wskazano w taki sposób, aby były jak najdalej odsunięte od istniejących osiedli mieszkaniowych oraz obiektów usługowych posiadających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Podtrzymując powyższe uzasadnienie zdecydowano o częściowym uwzględnieniu uwagi poprzez rozszerzenie zasięgu terenu 14P, na którym dopuszczalne jest przetwarzanie odpadów niebezpiecznych na działki o numerach ewidencyjnych 602/73, 602/129 i 602/453. Są to działki bezpośrednio przylegające do dotychczas wyznaczonego w planie miejscowym terenu 14P, cechujące się jednakowym znaczącym oddaleniem od istniejących osiedli mieszkaniowych (wyznaczonych na planszy kierunków zagospodarowania terenów w obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle – zatwierdzonego uchwałą nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r.). Działki te cechuje również tożsamość z działkami położonymi na terenie 14P dostępność komunikacyjna (obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z tej samej wyznaczonej w planie miejscowym drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDW). Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że w sąsiedztwie przedmiotowych działek istnieją już instalacje przetwarzające odpady niebezpieczne, a rozszerzenie zasięgu przestrzennego terenu 14P spowoduje koncentrację tego typu instalacji na jednym, niedużym w skali całego planu, terenie, zwiększy chłonność tego terenu na tego typu instalacje w optymalnej lokalizacji, co z kolei spowoduje zmniejszenie presji na tego typu obiekty na pozostałym obszarze objętym planem miejscowym. Działanie takie będzie przeciwdziałać rozproszeniu tego typu obiektów na obszarze objętym planem i ułatwi monitoring podejmowanych na tym obszarze działań w zakresie gospodarowania odpadami.

W zakresie działek o numerach ewidencyjnych 602/491 oraz 602/492 przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona, jak również w zakresie dopuszczenia na całym terenie 25P możliwości termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych. Dopuszczenie dla całego obszaru ww. inwestycji stałoby w sprzeczności z wyżej opisanym celem jakim jest ograniczenie przetwarzania odpadów niebezpiecznych na obszarze objętym planem.

Należy zauważyć, że sposób rozpatrzenia uwagi nie będzie powodował konieczności ponowienia czynności proceduralnych związanych ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji obejmują wyłącznie działki, dla których składający uwagę posiada interes prawny. Nie ingeruje on w żaden sposób w prawo własności osób trzecich, a także nie wpływa na ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy stwierdzić, że pomimo ograniczenia możliwości przetwarzania odpadów niebezpiecznych ta pozostałej części terenu 25P, projekt planu miejscowego daje szeroki zakres możliwości wykorzystania nieruchomości pod kątem lokalizacji przedsięwzięć zarówno mogących zawsze jak i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym również związanych z przetwarzaniem odpadów innych niż niebezpieczne.

**Z up. PREZYDENTA MIASTA
Kędzierzyn-Koźle**

**Wojciech Jagiello (-)
ZASTĘPCA PREZYDENTA
ds. Oświatowych
i Społeczno-Gospodarczych**

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