

**UCHWAŁA Nr XXV/187/04**  
**RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 27 września 2004 r.

w sprawie zarzutów i protestu wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności rzemieślniczo – usługowej we wsi Krasiejów.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U z 2001 r. Nr 142 poz.1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 213 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1058 /, art. 24 ust. 3. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz.136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984 oraz Nr 130 poz. 1112 / w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 80 poz. 717 / - Rada Miejska w Ozimku po rozpatrzeniu zarzutów i protestu, wniesionych przez Małgorzatę Krawczyk do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności rzemieślniczo – usługowej we wsi Krasiejów w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, uchwała co następuje:

§ 1

1. Zarzuty zawarte w piśmie z dnia 25 sierpnia 2003 r. Pani Małgorzaty Krawczyk zam. w Krasiejowie ul. Szkolna 24 właścicielki działki nr 220/2 sąsiadującej z obszarem planu, w części zakwalifikowane zostały jako zarzuty, w części jako protest.
2. Jako zarzuty zakwalifikowano wymienione w piśmie Małgorzaty Krawczyk domniemania o szkodach, jakie poniesie ona w wyniku przeznaczenia sąsiednich terenów pod rzemieślniczą wytwórníę, szczegółowo omówione w § 2.  
Są to - zdaniem wnoszącej zarzuty- skutki nieprecyzyjnych ustaleń projektu planu na temat rodzaju działalności rzemieślniczo - usługowej i dopuszczalnej wielkości produkcji oraz przewidywanych przez nią, licznych uciążliwości planowanej masarni. Wnosząca zarzuty powołuje się na art. 144 Kodeksu cywilnego, stanowiący, że *„właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłóciły korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”*.
3. Jako protest - nie odnoszący się bezpośrednio do naruszenia interesu prawnego Małgorzaty Krawczyk poprzez ustalenia projektu planu - kwalifikuje się kwestionowanie przez nią uprawnień inwestora - obcokrajowca - do prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce.

§ 2

1. Uwzględnia się zarzut, o którym mowa w § 1 ust. 2 w części dotyczącej braku określenia w planie wielkości dopuszczalnej produkcji wytwórni wędlin. W projekcie planu dopisana zostanie w § 7 ust. 1 wielkość produkcji masarni na terenie UR (działalności rzemieślniczo - usługowej) - „nie większa niż 7,5 tony wyrobów gotowych tygodniowo”. Wielkość ta odpowiada maksymalnej produkcji określonej dla małych zakładów przetwórstwa mięsa w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 4 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków weterynaryjnych wymaganych przy przetwórstwie mięsa zwierząt rzeźnych oraz przy transporcie i składowaniu przetworów z tego mięsa.
2. Odrzuca się pozostałe zarzuty, o którym mowa w § 1 ust. 2 jako bezzasadne, a to z następujących powodów:

1) zarzut, iż plan przewiduje uruchomienie masarni głównie na działce nr 219/2, bezpośrednio sąsiadującej z posesją Małgorzaty Krawczyk.

Działka nr 219/2 w całości została przeznaczona w projekcie planu, tak jak dotychczas, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i jednoznacznie oznaczona symbolem MN oraz odrębnym kolorem, co wynika z rysunku projektu planu oraz § 8 tekstu projektu planu.

2) zarzut, że plan nie określa precyzyjnie jaka działalność rzemieślniczo - usługowa może być prowadzona w jego granicach ani nie określa wielkości produkcji.

Sama wnosząca zarzuty w innym miejscu swojego pisma zaprzecza sobie, twierdząc, że na działce 219/2 (teren MN) celowo określono wielkość produkcji. Istotne jednak jest, że w ustaleniach dotyczących terenu UR zapisano, że podstawową funkcją terenu działalności rzemieślniczo-usługowej, oznaczonego symbolem UR jest „rzemieślniczy wyrób i sprzedaż wędlin i innych produktów pochodzenia zwierzęcego z wyłączeniem ubojni zwierząt”. Dopuszczalna wielkość produkcji wynika pośrednio z samego określenia „rzemieślniczy wyrób wędlin”, co wyklucza produkcję w rozmiarach przemysłowych.

Spełniając jednak życzenie Małgorzaty Krawczyk wpisano do projektu planu takie wielkości produkcji, jakie przepisy przewidują dla małych zakładów przetwórstwa mięsa t.j. 7,5 tony tygodniowo - § 7 pkt 1 projektu tekstu planu.

W ustaleniach dla terenu MN dopuszczono, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizację lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni budynku mieszkalnego, w którym możliwe będzie prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym. W ustaleniach tych w ogóle nie wspomniano o „dopuszczalnej wielkości produkcji”. Z kolei w słowniczku objaśniono że działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym to : „działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, także takich dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony przez właściwy organ, oraz nie powodująca przekroczenia norm jakości środowiska, określonych w przepisach szczególnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, w szczególności:

- a. dopuszczalnych poziomów hałasu, w tym hałasu od obsługujących środków transportu
- b. dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów
- c. konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony” co wynika z § 8 pkt. 5 oraz § 5 pkt 6 tekstu projektu planu.

3) zarzut, że wytwórnia wędlin zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko a tym samym na posesję skarżącej i na nią samą, planowana inwestycja naruszy walory przyrodnicze i zanieczyści wody podziemne.

W obowiązujących przepisach wszystkie zakłady przetwórstwa produktów pochodzenia zwierzęcego, niezależnie od charakteru i wielkości produkcji, wymieniono wśród przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko **może** być wymagany (*rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko - Dz. U. Nr 179 poz. 1490*). O tym czy raport będzie konieczny zadecyduje starosta przy udzielaniu pozwolenia na budowę, uwzględniając m.in. charakter zakładu, technologię i wielkość produkcji, otoczenie zakładu i jego zaludnienie, rodzaj i skalę możliwych oddziaływań. Zaliczenie planowanej masarni do grupy zakładów potencjalnie uciążliwych nie przesądza jeszcze o jej faktycznej uciążliwości. W projekcie planu umieszczono szereg warunków zmierzających do wyeliminowania potencjalnych oddziaływań masarni na powietrze, wody i krajobraz (zabezpieczenia wód podziemnych, zieleni izolacyjna, wymagania w zakresie gospodarki ściekami i odpadami, - § 7 pkt 8, 9 i 10, § 9, §10, §12 pkt 2, 4 i 7 tekstu projektu planu). Będzie to mała wytwórnia o charakterze rzemieślniczym a nie przemysłowym. Zostanie uruchomiona po spełnieniu ostrych wymagań sanitarnych i weterynaryjnych, obowiązujących już w Unii Europejskiej, a w Polsce od początku 2003 r. (*rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 4 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków weterynaryjnych wymaganych przy przetwórstwie mięsa zwierząt rzeźnych oraz składowaniu i transporcie przetworów z tego mięsa - Dz. U. Nr 192 poz.1610*). Pośrednio daje to gwarancję zabezpieczenia przed uciążliwymi zapachami i plagą gryzoni - czego najbardziej zdaje się obawiać Małgorzata Krawczyk.

Trzeba też podkreślić, że wytwórnia wędlin - wbrew twierdzeniom skarżącej - nie będzie sąsiadowała bezpośrednio z jej posesją. Powierzchnia i kształt terenu UR (1,05 ha) pozwala na zlokalizowanie budynku masarni w odległości od 70 do 150 m od granic jej posesji.

- 4) zarzut, że na posesji nr 219/2 (teren MN) znajduje się szambo, które po uruchomieniu produkcji wędlin będzie źródłem smrodów.

Projekt planu reguluje podstawowe zasady gospodarki ściekowej na terenie UR. Do czasu zrealizowania kanalizacji komunalnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiorniku bezodpływowym z zachowaniem wymaganych przepisami odległości zbiornika ścieków, pokryw i wylotów wentylacji od granic działki, przyległej ulicy oraz od okien i drzwi zewnętrznych budynków. Jest oczywiste i ujęte w projekcie planu, że dla potrzeb zakładu konieczne będzie wybudowanie kanalizacji zakładowej i odrębnego szamba na terenie UR, co wynika z § 12 pkt 2 tekstu projektu planu.

- 5) zarzut, że w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu nie opisano technologii wyrobu wędlin i metody ich chłodzenia.

Stopień dokładności prognozy wynika z dokładności ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie terenu oraz podstawowe wymagania i zasady jego zagospodarowania. Technologia produkcji i szczegółowe rozwiązania techniczne będą przedstawione w projekcie budowlanym, inwestor musi go przedłożyć w starostwie dopiero na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę.

- 6) zarzut, iż plan nie obejmuje posesji Małgorzaty Krawczyk.

Uchwały Rady Miejskiej w Ozimku, na podstawie których sporządzono projekt planu, ściśle określiły granice opracowania. Komunikat w tej sprawie był ogłoszony w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta. Wtedy można było wnioskować o poszerzenie granic planu, ale taki wniosek od Małgorzaty Krawczyk nie wpłynął.

- 7) zarzut, że w projekcie planu zieleni izolacyjną przewidziano w niewłaściwym miejscu; usytuowano ją pomiędzy terenem UR a działką mieszkaniową Józefa Jokiela, zamiast ją ulokować przy granicy działki wnoszącej zarzuty.

Funkcją zieleni izolacyjnej jest izolowanie terenów zamieszkałych od terenu działalności rzemieślniczo-usługowej. Przewidziane w projekcie planu obowiązkowe pasy zieleni izolacyjnej będą w takim samym stopniu izolować obie posesje zabudowy mieszkaniowej od terenu UR. Wzajemne izolowanie zielenią sąsiadujących ze sobą działek o tej samej funkcji jest oczywiście możliwe, jednak do tego nie są potrzebne ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

- 8) zarzut, że ustalenia planu zmieniają poprzedni plan zagospodarowania przestrzennego, pogarszają też walory otoczenia posesji skarżącej, dla których zmieniła ona poprzednie miejsce zamieszkania. Gmina ma władztwo planistyczne i może zmieniać przeznaczenie terenu określone we wcześniejszym planie (ten zresztą utracił już ważność z mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

- 9) zarzut, że ustalenia planu spowodują ograniczenie możliwości korzystania z działki nr 220/2 przez jej właścicielkę oraz przyczynią się do znacznej utraty wartości tej nieruchomości.

Rada uznaje, że są to subiektywne i przedwczesne domniemania skarżącej, nie uzasadnione obecnie charakterem, oddaleniem, wielkością i prognozowanym oddziaływaniem na środowisko planowanej inwestycji, co uzasadniono szczegółowo w pkt 1-5 i 7.

### § 3

Odrzuca się protest, o którym mowa w § 1 ust. 3. Józef Jokiel, wymieniony w piśmie Małgorzaty Krawczyk jako obywatel Niemiec, wnioskował o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem.

Rada stwierdza, że obywatelstwo żadnej ze stron pozostaje bez znaczenia w rozstrzyganej sprawie.

### § 4

Niniejszą uchwałę o odrzuceniu części wniesionych zarzutów - zainteresowana może zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

Czesław KACZMAREK