

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559<sup>1)</sup>) oraz art. 9 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia zmiany 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. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle.

**§ 2.** Granice terenów objętych projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zostały oznaczone na rysunkach, stanowiących załączniki od 1 do 5 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

---

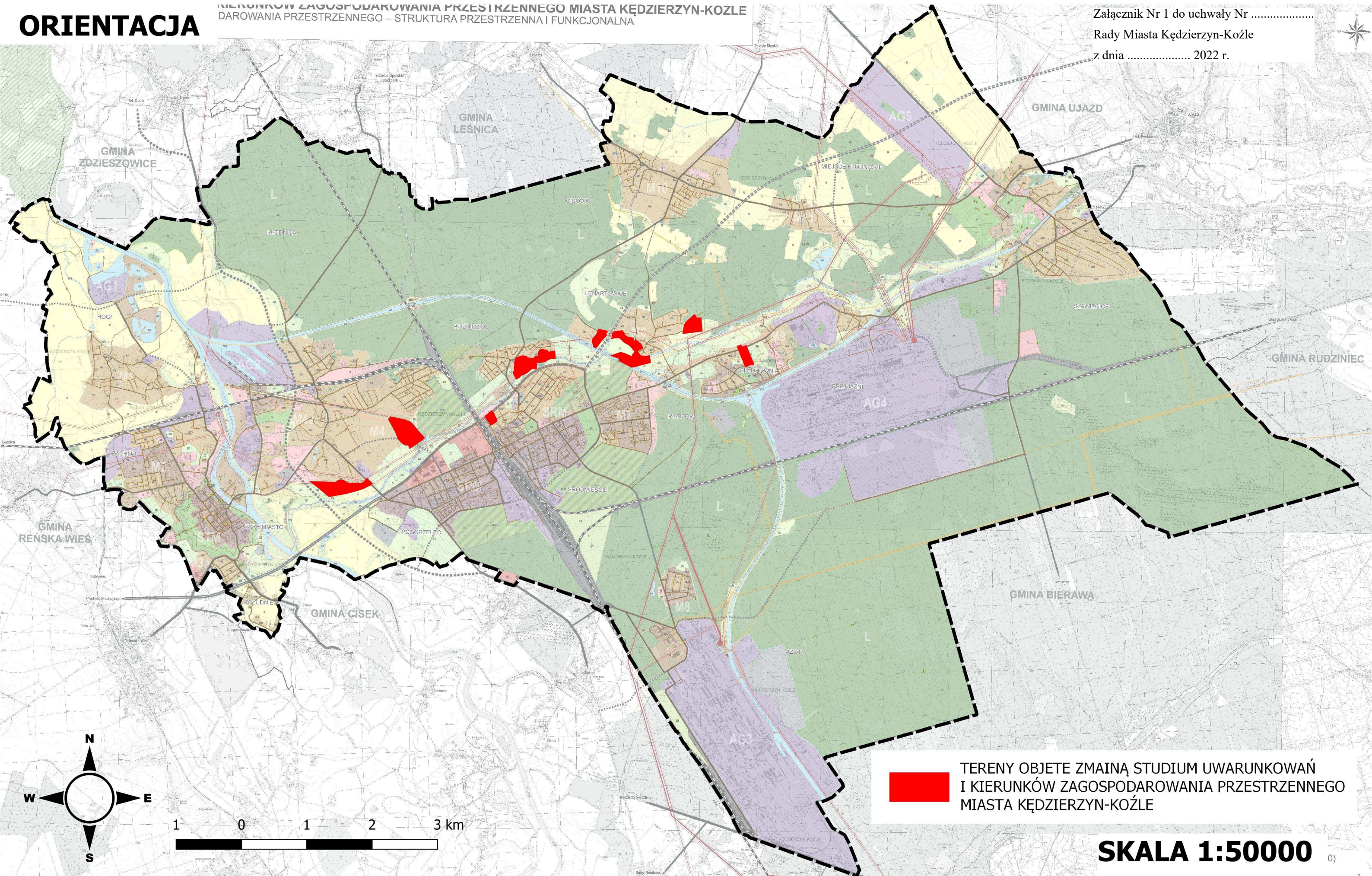
<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1005 i poz. 1079.



# ORIENTACJA

WIERZNIKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOZŁE  
DAROWANIA PRZESTRZENNEGO – STRUKTURA PRZESTRZENNA I FUNKCJONALNA

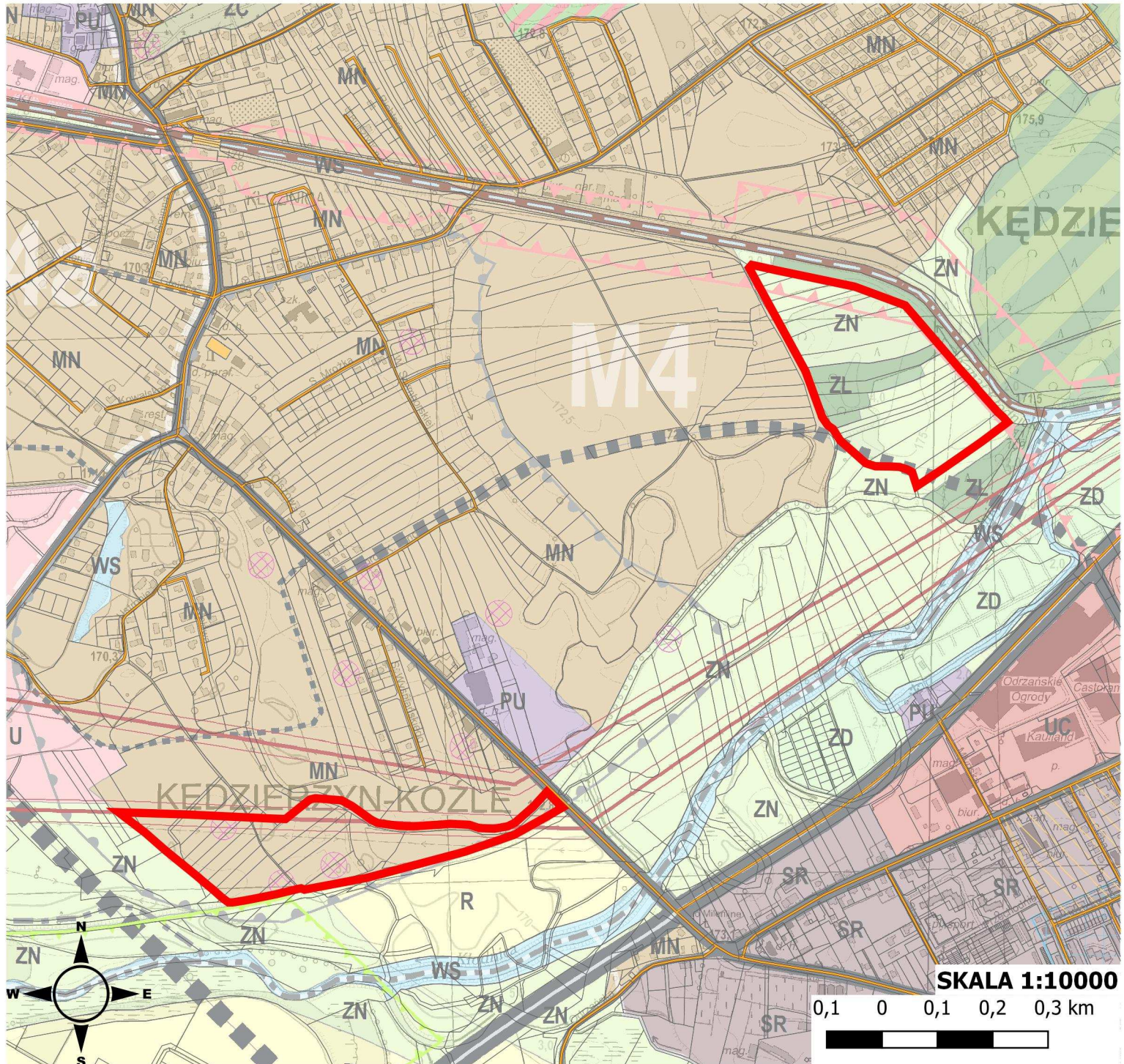
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2022 r.



**SKALA 1:50000**



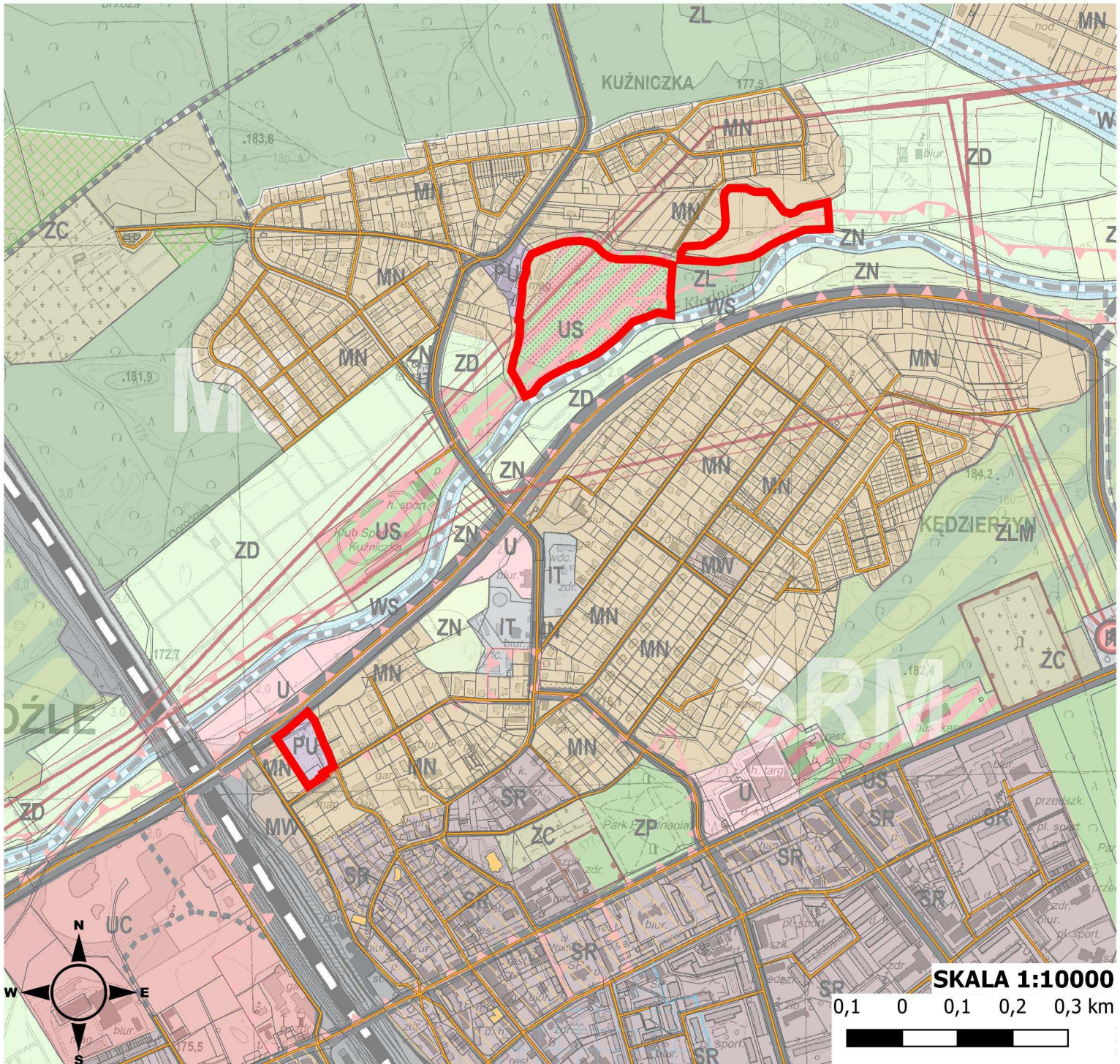
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2022 r.



GRANICE TERENÓW OBJETYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2022 r.



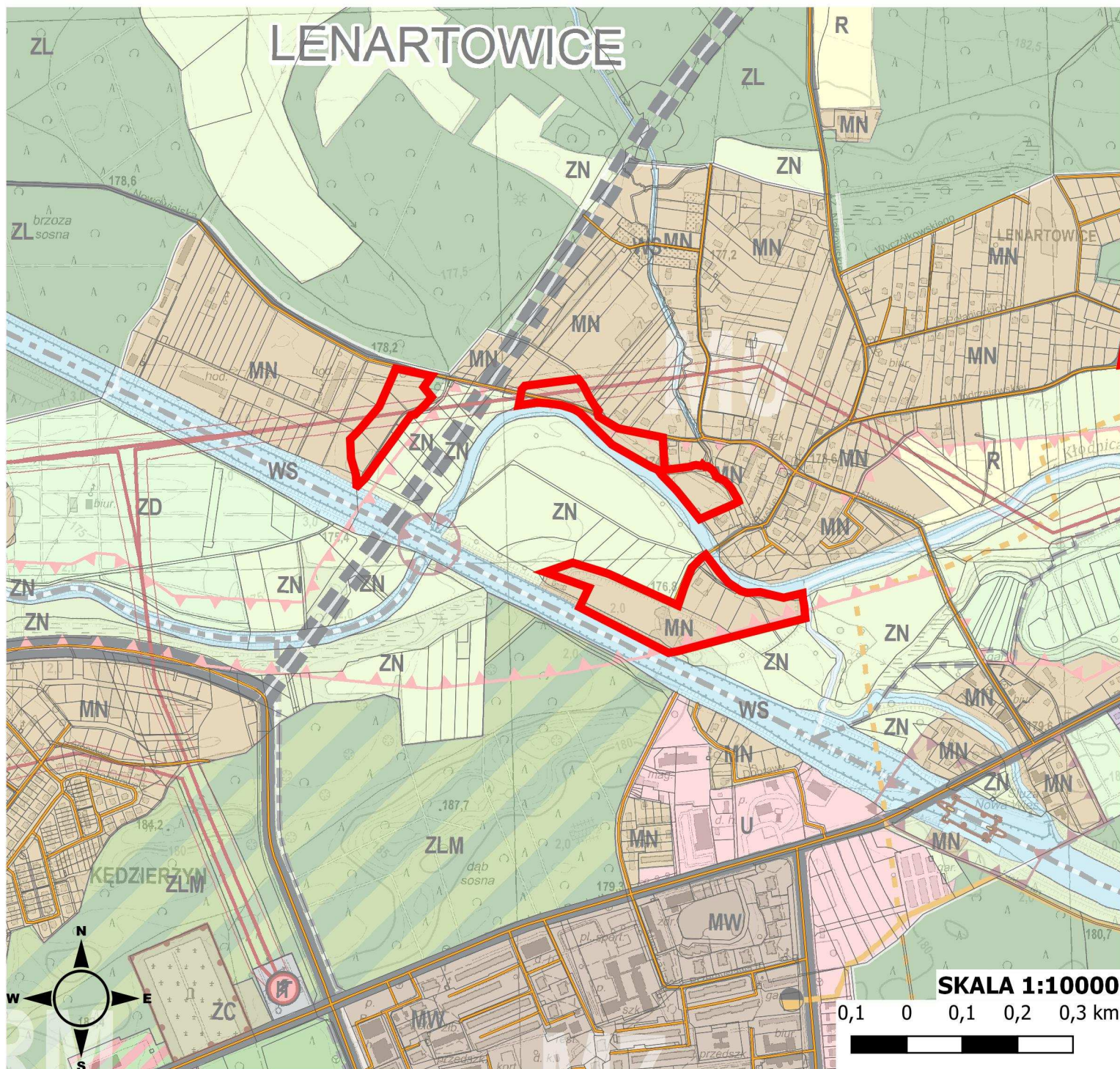
GRANICE TERENÓW OBJETYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle

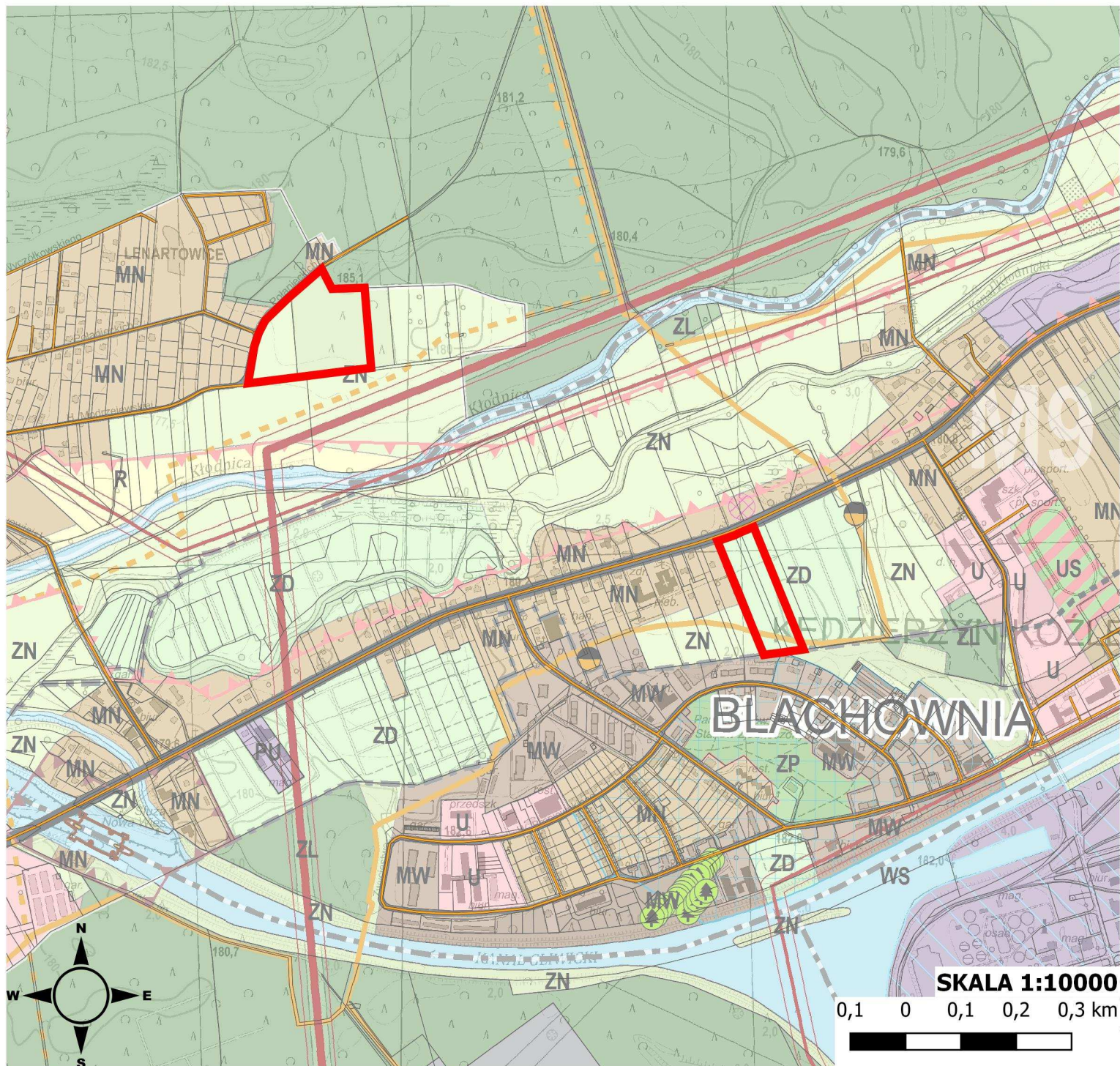
z dnia ..... 2022 r.



GRANICE TERENÓW OBJETYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2022 r.



GRANICE TERENÓW OBJETYCH ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle.

Obszar, dla którego proponuje się sporządzenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle składa się z dziesięciu terenów położonych na obszarze całego miasta – dwa tereny na osiedlu Kłodnica, dwa na osiedlu Kuźniczka, cztery na osiedlu Lenartowice, jeden na osiedlu Śródmieście i jeden na osiedlu Przyjaźni.

Przeważającą część terenów objętych przystąpieniem stanowią grunty nieużytkowane, teren zlokalizowany na osiedlu Śródmieście przy ul. Kazimierza Pułaskiego zabudowany jest pozostałościami dawnej zabudowy produkcyjno-magazynowej Spółdzielni Inwalidów im. Louisa Braille'a, z kolei jeden z terenów na osiedlu Kuźniczka zagospodarowany jest rodzinnymi ogrodami działkowymi. W ramach jednego z terenów zlokalizowanych na terenie osiedla Kłodnica znajdują się istniejące użytki leśne. Łączna powierzchnia obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia zmiany Studium miasta Kędzierzyn-Koźle wynosi około 35 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonym uchwałą nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. tereny objęte uchwałą, w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, wskazuje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jeden teren na osiedlu Kłodnica, trzy tereny na osiedlu Lenartowice i jeden na osiedlu Kuźniczka,
- tereny zieleni nieurządzonej (ZN) – jeden teren na osiedlu Kłodnica i jeden na osiedlu Lenartowice,
- teren produkcyjno-usługowy (P-U) – zlokalizowany na osiedlu Śródmieście,
- teren usług sportu i rekreacji (US) – zlokalizowany na osiedlu Kuźniczki,
- teren ogrodów działkowych (ZD) – zlokalizowany na osiedlu Przyjaźni.

Sporządzenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedzią na wnioski osób fizycznych dotyczących zmiany przeznaczenia działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które jednocześnie wymagają zmiany obowiązującego dokumentu Studium miasta Kędzierzyn-Koźle w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren na osiedlu Kłodnica, Kuźniczka, Lenartowice), zabudowy usługowej (teren na osiedlu Przyjaźni) oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (teren na osiedlu Śródmieście).

Powyższe wnioski były przedmiotem analizy w przyjętej przez Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwałą nr XLV/537/22 z dnia 28 kwietnia 2022 r. Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle. Zgodnie z przedstawioną analizą, wnioski uwzględnione w przedmiotowej uchwale ws. przystąpienia do zmiany studium są tymi, które uzyskały najwyższą ocenę spośród wniosków wymagających zmiany Studium. Przy ocenie brano pod uwagę takie czynniki jak: wpływ przeprowadzenia zmiany na atrakcyjność miasta, możliwość uzbrojenia tych terenów w sieci infrastruktury technicznej, pozyskanie przez miasto podatku od nieruchomości, potencjalny dochód dla Gminy w postaci udziału w podatku dochodowym oraz wysokość opłaty planistycznej.

Wskazanie w dokumencie Studium nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wymagać będzie jednoczesnego określenia terenów, które zostaną wyłączone z możliwości lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Wynika to z wymogów art. 10 pkt. 7 lit. d oraz ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), które uniemożliwiają wskazywania w dokumencie Studium dodatkowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w przypadku ujemnego bilansu demograficznego i występowania na terenie miasta rezerw terenowych pod budownictwo mieszkaniowe wyznaczonych w obowiązujących dokumentach planistycznych. W związku z czym w celu umożliwienia uwzględnienia złożonych wniosków w niniejszej uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej przewidziane do wyłączenia z tej funkcji w dokumencie Studium miasta Kędzierzyn-Koźle. Są to trzy tereny zlokalizowane na osiedlu Lenartowice w sąsiedztwie rzeki Kłodnicy i w wyznaczonej na mapach zagrożenia powodziowego strefie zasięgu tzw. „wody stuletniej”, co wyklucza te tereny z możliwości lokalizowania na jej obszarze zabudowy mieszkaniowej. Kolejnym terenem przewidzianym do wyłączenia z możliwości realizacji zabudowy



mieszkaniowej są tereny zlokalizowane w Kłodnicy, na południe od ulic Xawerego Dunikowskiego i Stanisława Wyspiańskiego, pomiędzy napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV oraz wałem przeciwpowodziowym od strony rzeki Kłodnicy. Zagospodarowanie tych terenów również jest utrudnione ze względu na pas technologiczny wyznaczony od ww. napowietrznej linii z zakazem lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zlokalizowane na tym obszarze liczne stanowiska archeologiczne (ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu jako zabytki archeologiczne) oraz występujący na tym obszarze wysoki poziom wód gruntowych). Kolejnym terenem przewidzianym do wyłączenia z możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jest teren istniejących ogrodów działkowych na terenie osiedla Kuźniczka. Są to tereny użytkowane przez Polski Związek Działkowców i nie przewiduje się likwidacji ogrodów działkowych na przedmiotowym terenie, dlatego proponuje się wskazanie funkcji zgodnej ze stanem faktycznym. Powyższe zmiany spowodują, że bilans powierzchni przewidzianych pod rozwój funkcji mieszkaniowej w dokumencie Studium miasta Kędzierzyn-Koźle nie ulegnie zmianie.

Podjęcie nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle nie narusza prowadzonej przez miasto polityki przestrzennej, a z punktu widzenia interesu właścicieli terenów jest zasadne. W związku z powyższym Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle przedkłada projekt niniejszej uchwały.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium, a ściślej – jej wykonanie - będzie generowało koszty w postaci:

- zlecenie opracowania zmiany Studium miasta Kędzierzyn-Koźle wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wykonawcy zewnętrznemu - około 50.000,00 zł,
- zlecenie zamieszczenia ogłoszeń w prasie lokalnej dotyczących zawiadomienia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – około 400,00 zł.

Niniejsza uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium miasta Kędzierzyn-Koźle nie będzie generowała dochodów do budżetu Gminy Kędzierzyn-Koźle.