

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle**

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr XLVIII/591/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle.

Zasadność sporządzenia studium wynika z wniosków osób fizycznych dotyczących zmiany przeznaczenia działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które jednocześnie wymagają zmiany obowiązującego dokumentu Studium miasta Kędzierzyn-Koźle. Wnioski zostały poddane dogłębnej analizie w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle przyjętej uchwałą nr XLV/537/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Dokument zmiany nr 1 studium obejmuje 10 terenów, położonych na osiedlach Kłodnica, Śródmieście, Kuźniczka, Lenartowice i Przyjaźni. Łączna powierzchnia terenów objętych zmianą studium wynosi ok. 35,6 ha.

W zmianie numer 1 dokonano translokacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem dotychczas dopuszczanej powierzchni użytkowej. Rezygnuje się z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach oznaczonych numerami 1, 5, 6, 7, 8 o łącznej powierzchni ok. 15,94 ha. Są to tereny, na których zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest niepożądana biorąc pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne oraz przyrodniczo-krajobrazowe. Tereny proponowane do wyłączenia z możliwości zabudowy zlokalizowane wzdłuż cieków wodnych, stanowiących korytarze ekologiczne, w części znajdujących się w zasięgu zagrożenia powodziowego – wody stuletniej (prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi 1%). W przypadku terenów zlokalizowanych na terenie osiedla Kłodnica możliwości inwestycyjne ograniczają liczne stanowiska archeologiczne znajdujące się na tym obszarze. Dodatkowo wszystkie tereny zlokalizowane są dużym oddaleniu od istniejących sieci infrastruktury technicznej, przez co ich uzbrojenie będzie generowało wysokie koszty po stronie Gminy Kędzierzyn-Koźle.

Wskazuje się natomiast tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach oznaczonych numerami 2, 4 i 9 o łącznej powierzchni nowych terenów mieszkaniowych jednorodzinnych ok. 12,52 ha. Tereny przewidziane dla realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej posiadają dogodne położenie pod względem dostępności do sieci infrastruktury technicznej, posiadają też dobrą dostępność komunikacyjną, co czyni je właściwymi dla zagospodarowania funkcją mieszkaniową pod względem ekonomicznym. Tereny te, w odróżnieniu do tych wyłączanych z możliwości zabudowy nie odznaczają się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, które wykluczały na nich zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Dokument zmiany Studium dotyczy zagadnień określonych w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). W odniesieniu do obszarów objętych zmianą Studium zmian dokonano w zakresie aktualizacji części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz wytyczono kierunki zagospodarowania przestrzennego w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Do dnia przedłożenia niniejszej uchwały audyt krajobrazowy dla województwa opolskiego nie został uchwalony przez Sejmik Województwa Opolskiego.

Projekt zmiany studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzenia Studium kolejno:

- 1) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle podjęła Uchwałę Nr XLVIII/591/22 z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium (lipiec 2022 r.),
- 3) w dniu 11 lipca 2022 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 12 sierpnia 2022 r. (w ustawowym terminie wpłynął 1 wniosek złożony przez osoby fizyczne i prawne, dotyczył on terenu położonego poza granicami przystąpienia do zmiany studium),
- 4) sporządzono projekt zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 5) projekt zmiany studium przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania,
- 6) dokonano uzgodnień projektu zmiany studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miasta Kędzierzyn-Koźle projekt uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle.