



Projekt

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Sławięcice, w rejonie drogi krajowej nr 40 i ul. Sławięcickiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609<sup>1</sup>) oraz art. 37ec ust. 1 i art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni.

§ 2. Do negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, z ramienia Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle wyznacza się Pana/Panią .....

§ 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.

**PREZYDENT MIASTA**

*Sabina Nowosielska*  
*Sabina Nowosielska*

**Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego**

*Tomasz Jamielucha*  
*Tomasz Jamielucha*

**Zastępca Kierownika Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
Kierownik Referatu  
Gospodarki Nieruchomościami**

*Anna Bartodziej*  
*Anna Bartodziej*

**RADCA PRAWNY**

*Mikołaj Miściński*  
*Mikołaj Miściński*

KR-16483/2024

**ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA**

**i Inwestycyjno-Remontowe**

*Krzysztof Wołynkiewicz*  
*Krzysztof Wołynkiewicz*

<sup>1</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 721.

## Uzasadnienie

### **do uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Sławięcice, w rejonie drogi krajowej nr 40 i ul. Sławięcickiej.**

W dniu 2 lipca 2024 r. do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynął wniosek spółki PES 56 Sp. z o. o. w sprawie podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Sławięcice, w rejonie drogi krajowej nr 40 i ul. Sławięcickiej, obejmującego działki nr ew. 1100/2, 1101/12, 1101/13, 1102/6, 1105/28, 1105/29, obręb Sławięcice oraz fragmentach działek nr ew. 1099/4, 1105/10, 1105/12, w trybie określonym w art. 37ea-37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130). Do wniosku inwestor załączył projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który spełniał wymogi formalne określone w art. 37eb ust. 2 ww. ustawy, dlatego Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle poddał go dalszym czynnościom proceduralnym.

Celem opracowania niniejszego planu jest realizacja inwestycji głównej polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z urządzeniami w postaci magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, układu dróg wewnętrznych oraz innej infrastruktury towarzyszącej.

Obszar objęty projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego o powierzchni ok 125 ha znajduje się w północno-wschodniej części miasta Kędzierzyn-Koźle, na terenie osiedla Sławięcice. Od północy ogranicza go granica administracyjna miasta Kędzierzyn-Koźle z gminą Leśnica. Obszar objęty planem przecina w osi wschód-zachód droga krajowa nr 40. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym można podzielić na dwa podobszary. Pierwszy zlokalizowany na zachód od terenów wskazanych planach miejscowych pod teren zabudowy produkcyjnej oraz pod urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Drugi z podobszarów zlokalizowany jest na wschód od drogi wojewódzkiej 426 (ul. Sławięcicka).

W ramach planowanej inwestycji wydziela się obszar inwestycji głównej oraz obszar inwestycji uzupełniającej.

Obszar inwestycji głównej zlokalizowany jest na działkach 1100/2, 1101/12, 1101/13, 1102/6, 1105/28, 1105/29, obręb Sławięcice oraz fragmentach działek nr ew. 1099/4, 1105/10, 1105/12, obręb Sławięcice i obejmować będzie budowę farmy fotowoltaicznej oraz innej infrastruktury towarzyszącej.

Obszar inwestycji towarzyszącej zlokalizowany będzie na fragmencie działki nr ew. 1099/4, obręb Sławięcice. Zgodnie z niniejszym projektem jest to teren istniejącej drogi biegnącej wzdłuż terenów rolnych w kierunku Gminy Ujazd do dawnego folwarku zlokalizowanego w miejscowości Stary Ujazd. Na obszarze objętym planem (działka 1099/4) dojazd do terenów rolnych gminy Ujazd i Kędzierzyn-Koźle odbywa się po działce stanowiącej własność prywatną, która następnie przechodzi w działkę o klasoużytku „dr” – drogowym, stanowiącym własność Gminy Kędzierzyn-Koźle a następnie Gminy Ujazd. Dlatego w ramach realizacji inwestycji uzupełniającej proponuje się wydzielenie liniami rozgraniczającymi drogi 1KDD, wskazanie jej jako drogi publicznej i przekazanie jej na rzecz Gminy Kędzierzyn-Koźle. Takie rozwiązanie będzie stanowiło uregulowanie stanu faktycznego użytkowania terenu. Droga ta posłuży również prawidłowej obsłudze komunikacyjnej części planowanej inwestycji (tereny 4PEF i 5PEF).

Zgodnie z ww. obowiązującą zmianą studium miasta Kędzierzyn-Koźle, zatwierdzoną uchwałą nr LVIII/683/23 z dnia 25 maja 2023 r. obszar objęty planem położony jest w ramach terenów R – rolniczych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru jednostki planistycznej Sławięcice zatwierdzony uchwałą nr XIII/147/2003 Rady Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urzęd. Woj. Op. z 2003 r. Nr 90, poz. 1741), który wskazuje dla niego przeznaczenie RP – tereny rolnicze.

Zintegrowany plan inwestycyjny w sposób szczegółowy rozstrzygnie o przeznaczeniu terenów, określi parametry zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ustaleniem parametrów architektoniczno-

budowlanych, wskaże zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Ustalenia planu, przy spełnieniu wszystkich jego zapisów, nie spowodują pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego oraz nie wpłyną negatywnie na otaczającą otwartą przestrzeń o charakterze rolniczym.

Podjęcie nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego 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.

W ramach procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego pomiędzy Gminą Kędzierzyn-Koźle a investorem zostanie zawarta umowa urbanistyczna, która określi zasady finansowania inwestycji uzupełniającej (wydzielenie i urządzenie drogi publicznej – 1KDD). Zgodnie z regulacjami zawartymi w ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszelkie koszty związane z realizacją inwestycji uzupełniającej, stanowiącej inwestycję celu publicznego, na podstawie ustaleń umowy urbanistycznej będą mogły obciążyć w całości inwestora.

Zgodnie z art. 37ec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz podpisanie umowy urbanistycznej poprzedzają negocjacje prowadzone przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, inwestora a także właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na której miałyby zostać zlokalizowana inwestycja uzupełniająca. Negocjacje mają na celu wypracowanie ostatecznej treści projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz umowy urbanistycznej. Zgodnie z art. 37ee w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle, a w przypadku gdy Rada Miasta nie wyznaczy takiej osoby – Przewodniczący Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle. W związku z czym jeżeli Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje za zasadne wyznaczenie do negocjacji innego przedstawiciela niż Przewodniczący Rady Miasta należy pojąć w tym zakresie stosowne czynności.

Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni, będzie generowało koszty w postaci zlecenia zamieszczenia ogłoszenia w prasie lokalnej dotyczących przeprowadzenia konsultacji społecznych projektu planu – około 300,00 zł.

Wprowadzenie ewentualnych korekt w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego spoczywać będzie na wnioskodawcy zintegrowanego planu inwestycyjnego, natomiast przeprowadzenie procedury planistycznej spoczywać będzie na zespole projektowym złożonym z pracowników Referatu Planowania Przestrzennego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, w związku z powyższym niniejsza uchwała nie będzie generować dodatkowych kosztów związanych z wykonaniem projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego przez wykonawcę zewnętrznego.

Niniejsza uchwała w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będzie również generowała dochodów do budżetu Gminy Kędzierzyn-Koźle.

PREZYDENT MIASTA

*Sabina Nowosielska*

Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego

*Tomasz Jamielucha*

Zastępca Kierownika Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego  
Kierownik Referatu

Gospodarki Nieruchomościami

*Anna Bartodziej*