



*Yofe*

Projekt

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

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Synów Pułku w Kędzierzynie-Koźlu (obręb Koźle), polegającej na przebudowie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego nr 17A - 17B wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się dla obszaru w rejonie ulicy Synów Pułku w Kędzierzynie-Koźlu lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na przebudowie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego nr 17A - 17B wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na mapie w skali 1: 1000.

§ 3. Określa się:

- 1) planowaną minimalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą około 25 m<sup>2</sup>;
- 2) planowaną maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą około 70 m<sup>2</sup>.

§ 4. Określa się:

- 1) planowaną minimalną liczbą mieszkań wynoszącą 60 szt.;
- 2) planowaną maksymalną liczbą mieszkań wynoszącą 61 szt.

§ 5. W zakresie inwestycji, o których mowa w § 1, nie przeznaczają się obszarów ani powierzchni użytkowych budynków na działalność handlową lub usługową.

§ 6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu polegające na:

- 1) przebudowie układu komunikacji kołowej i pieszej (dojścia i dojazdu do budynku, miejsca postojowe). Istniejący układ dróg zostanie dostosowany do aktualnych przepisów technicznych i potrzeb funkcjonalnych budynku. Zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, jest wymagane zapewnienie drogi pożarowej. Drogę pożarową będzie stanowić droga publiczna - ulica Synów Pułku, przebiegająca wzdłuż dłuższego boku przedmiotowego budynku (w którym nie przewiduje się wejścia) na całej jego długości, w odległości 8,8m od krawędzi jezdni. Pomiędzy drogą, a ścianą budynku nie będą występować stałe elementy zagospodarowania terenu oraz drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3 m. Wyjście z obiektu objętego opracowaniem połączone z drogą pożarową chodnikiem o szerokości 2,0 m (o długości 49,60 m z klatki 17A oraz o długości 25,20 m z klatki 17B). Zjazd z drogi publicznej przebudowany w ramach trwającej realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestora w sąsiedztwie będzie zamknięty bramą wjazdową lub szlabanem. Dojście do budynku zostanie przeprojektowane, zostanie wykonany nowy chodnik od ogrodzenia w strefie wejścia na teren osiedla. Zjazd na działkę nr 1400/8 z drogi wewnętrznej urządzony w ramach trwającej

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

*Coz*



realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestora w sąsiedztwie, na której części istniejącego placu apelowego zaprojektowano powiększenie parkingu o 97 miejsc postojowych;

- 2) uporządkowaniu istniejącej zieleni - wycięcie samosiejek i usunięcie drzew, dla których zostanie wydana decyzja zezwalająca na wycinkę. Zaprojektowana zostanie zielen wraz z miejscem gromadzenia odpadów stałych na terenie parkingu. Elementy małej architektury, takie jak: stojaki na rowery, kosze na śmieci, ławki, oświetlenie zewnętrzne zostaną usytuowane na terenie inwestycji;
- 3) wyburzeniu schodów zewnętrzne od strony południowej oraz elementów budowli na planowanym zieleńcu w sąsiedztwie parkingu;
- 4) wykonaniu przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, oraz gazowej;
- 5) rozbudowie sieci energetycznej ze złączem w rejonie budynku, budowie sieci ciepłowniczej dostarczającej ciepło do ogrzewania budynku oraz ciepłej wody użytkowej w okresie letnim – będą przedmiotem odrębnego postępowania w innej procedurze niż specustawa.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu w zakresie przyłączenia budynku i projektowanych sieci uzbrojenia terenu do:

- 1) sieci kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków bytowych z budynku;
- 2) sieci wodociągowej - przyłącze zapewniające wodę do celów bytowych;
- 3) sieci kanalizacji deszczowej - odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowej oraz z terenu utwardzonego parkingu instalacją do wewnętrznej kanalizacji deszczowej w ramach trwającej realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestora w sąsiedztwie (na instalacji wewnętrznej zabudowany będzie separator i zbiornik retencyjny z regulatorem przepływowym do sieci miejskiej);
- 4) sieci gazowej - doprowadzenie gazu do kotłowni wspólnej w celu przygotowania ciepłej wody użytkowej dla mieszkańców w okresie letnim;
- 5) sieci energetycznej - przyłączenie budynku i instalacji oświetlenia ze złącza zasilanego w ramach rozbudowy sieci przez gestora - będzie przedmiotem odrębnego postępowania w innej procedurze niż specustawa;
- 6) sieci ciepłowniczej - zasilanie węzła ciepłego w budynku do celów ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej w okresie sezonowym - będzie przedmiotem odrębnego postępowania w innej procedurze niż specustawa.

§ 8. 1. Określenie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej, obejmującej zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

1) orientacyjne zapotrzebowanie na media:

- a) odbiór ścieków sanitarnych –  $Q_{sr} = 13,50 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- b) woda do celów bytowo – gospodarczych –  $28,14 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
- c) woda do celów ochrony przeciwpożarowej –  $20,0 \text{ l/s}$ ,
- d) odbiór wód opadowych i roztopowych (dachy i nawierzchnie) –  $Q = 45,06 \text{ l/s}$ ,
- e) energia elektryczna – moc przyłączeniowa –  $106,7911 \text{ kW}$ ,
- f) moc cieplna –  $0,358 \text{ MW}$ ,
- g) paliwo gazowe –  $68 \text{ tys. m}^3/\text{rok}$ ;

2) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:

- a) powstałe podczas eksploatacji budynku ścieki socjalno – bytowe będą odprowadzane za pomocą projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych wynosi  $20 \text{ dm}^3/\text{s}$  przy ciśnieniu  $0,2 \text{ MPa}$  przez co najmniej 2 godziny - zapewnienie ochrony budynku w tym zakresie z dwóch istniejących hydrantów podziemnych DN 80 na sieci wodociągowej przeciwpożarowej w sąsiedztwie budynku,
- c) planuje się wybudowanie sieci oświetlenia zewnętrznego;



- 3) przewidywana liczba miejsc parkingowych – 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny – łącznie 92 miejsca parkingowe na potrzeby inwestycji + 5 miejsc parkingowych dodatkowych;
- 4) odpady komunalne będą gromadzone poprzez selektywną zbiórkę odpadów do kontenerów na wyznaczonym w tym celu miejscu, poza budynkiem (w obrębie parkingu). Kontenery zostaną usytuowane na utwardzonym placu, między miejscami postojowymi. Odbiór odpadów przez specjalistyczną firmę na zasadach określonych w odpowiedniej umowie.

2. Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

1) Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia się następująco:

Istniejący budynek objęty opracowaniem, pełniący funkcję mieszkalno-usługową, znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków, w związku z czym podlega ochronie konserwatorskiej. Przeznaczony zostanie pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Zgodnie z zaleceniami uzyskanymi od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku, artykulacja elewacji, detal architektoniczny, dekoracje rzeźbiarskie, pokrycie dachowe oraz stolarka okienna i drzwiowa. Planowana inwestycja winna dążyć do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku oraz połaci dachowej.

Projektowana, infrastruktura towarzysząca nawiązuje do istniejącego zagospodarowania terenu, które w sposób minimalny podlega przekształceniu. Miejsca parkingowe z drogami manewrowymi i nasadzeniami zieleni w postaci drzew będą urządzone na płycie istniejącego placu apelowego, a drogi dojazdowe planowane są po śladzie istniejącego układu dróg wewnętrznych. Przeprojektowane zostanie ogrodzenie w obrębie wjazdu na teren objęty wnioskiem. Istniejący zdegradowany teren zielony zostanie uporządkowany, drzewa i krzewy nie nadające się do dalszej pielęgnacji zostaną poddane wycince, powstaną nowe uporządkowane nasadzenia w postaci krzewów i drzew, a także trawniki. Zostaną zamontowane objekty małej architektury w postaci ławek, koszy na śmieci i stojaków na rowery, a także sieć oświetlenia terenu w postaci lamp drogowych z zachowaniem lampy zamontowanej na narożu budynku.

W ramach infrastruktury technicznej zostaną wykonane przyłącza wody, gazu, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej, a także w ramach odrębnego postępowania w innej procedurze niż specustawa - sieć ciepłownicza w celu ogrzania budynku i ciepłej wody użytkowej oraz sieć energetyczna.

Koncepcję zagospodarowania terenu przedstawia rysunek PZT, a zabudowę wizualizacja, które stanowią załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

2) Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawia się następująco:

a) powierzchnia terenu inwestycji - 5.087,42m<sup>2</sup> (100%), w tym:

- powierzchnia zabudowy - 1.016,05 m<sup>2</sup> (19,97%),
- powierzchnie utwardzone - 2.640,26 m<sup>2</sup> ( 51,89%),
- powierzchnie biologicznie czynne - 1.431,11 m<sup>2</sup> (28,14%);

b) teren przeznaczenia UW w planie miejscowym:

- wskaźnik intensywności zabudowy - 5.080,25 m<sup>2</sup> / 4.322,35 m<sup>2</sup> = 1,17,
- powierzchnia utwardzona dla działek z przeznaczeniem - 2.204,51 m<sup>2</sup> (43,33%),
- powierzchnia biologicznie czynna dla działek z przeznaczeniem - 1.057,90 m<sup>2</sup> (20,80%);

c) teren przeznaczenia MWNU w planie miejscowym:

- wskaźnik intensywności zabudowy - zabudowa nie występuje,
- powierzchnia utwardzona dla działek z przeznaczeniem - 435,75 m<sup>2</sup> (8,56%),
- powierzchnia biologicznie czynna dla działek z przeznaczeniem - 373,21 m<sup>2</sup> (7,34%).

3. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

1) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:



- a) wysokość zabudowy - 18,39 m,
  - b) liczba kondygnacji – 4,
  - c) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych - wielospadowy około 80 %,
  - d) kubatura budynku - 15.661,57 m<sup>3</sup>,
  - e) przewidywana liczba miejsc parkingowych - 92 miejsca (1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie);
- 2) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycja objęta opracowaniem nie będzie źródłem emisji zanieczyszczeń, wód, hałasu, pola elektromagnetycznego, odorów, a tym samym nie zostaną przekroczone dopuszczalne standardy jakości środowiska, w granicach realizacji przedsięwzięcia. Dla utrzymania wymaganych standardów środowiska, przedsięwzięcie będzie realizowane z zastosowaniem materiałów posiadających dopuszczenie do stosowania w budownictwie, według sprawdzonych technologii i standardów. W okresie jesienno-zimowym budynek będzie ogrzewany z miejskiej sieci ciepłowniczej, co eliminuje jakąkolwiek emisję spalin do atmosfery. Ponadto w budynku zostanie zlokalizowana jedna kotłownia letnia zasilana gazem ziemnym, która w okresie letnim będzie dostarczać mieszkańcom c.w.u., zgodnie z warunkami uzyskanymi od gestora sieci. Kotłownia będzie źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza do środowiska poniżej dopuszczonych norm. Zanieczyszczenia emitowane do środowiska na rok to:

- tlenek siarki - 1.795 g/rok,
- tlenek azotu - 3.7026 g/rok,
- tlenek węgla - 6.732 g/rok,
- emisja pyłu zawieszonego - 11,2 g/rok.

W odniesieniu do inwestycji objętej opracowaniem przewidziano ograniczenie wytwarzanego hałasu do wartości granicznych, dopuszczalnych poziomem hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj.:

- do wartości maksymalnej w ciągu dnia nie większej niż 55 dB
- do wartości maksymalnej w ciągu nocy nie większej niż 45 dB

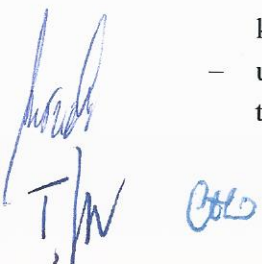
Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 250 mm, zlokalizowanej w pasie drogi ul. Synów Pułku, zgodnie z warunkami gestora sieci.

Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowej oraz z terenu utwardzonego parkingu instalacją do wewnętrznej kanalizacji deszczowej w ramach trwającej realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestora w sąsiedztwie (na instalacji wewnętrznej zabudowany będzie separator i zbiornik retencyjny z regulatorem przepływowym 20 l/s o pojemności 102 m<sup>3</sup> - do sieci miejskiej w pasie drogowym ul. Przytulnej).

Na etapie realizacji przedsięwzięcia, prace budowlane prowadzone będą w większości w obrębie terenów należących do inwestora. Wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wody oraz gazu (będzie przedmiotem odrębnego opracowania), będą wymagały prowadzenia prac poza obręb terenów należących do inwestora. W ramach tych prac nie przewiduje się działań mogących spowodować wytwarzanie odpadów mogących oddziaływać na środowisko.

Po zakończeniu planowanego przedsięwzięcia, tj. na etapie eksploatacji, podstawowymi źródłami wytwarzanych odpadów będą:

- bytowanie osób mieszkających na przedmiotowym terenie - selektywna zbiórka odpadów do kontenerów na wyznaczonym w tym celu miejscu,
- utrzymywanie budynków i otoczenia – sprzątanie, wymiana zużytego oświetlenia, koszenie trawników, okresowa konserwacja budynków.

 T./W  
GLO



W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się montażu instalacji, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r., podlegają przepisom sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

Dla planowanej inwestycji wyklucza się możliwość jej transgranicznego oddziaływania na środowisko. Na terenie realizowanego przedsięwzięcia oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obszary ochrony przyrody - parki narodowe, parki krajobrazowe, pomniki przyrody, obszary Natura 2000. Planowana przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

§ 9. Inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana na następujących nieruchomościach:

- 1) nieruchomościach, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00069075/8 (Obręb ewidencyjny 160301\_1.0014, Koźle):
  - a) nr ewidencyjny działki - 1400/8,
  - b) nr ewidencyjny działki - 1400/7;
- 2) nieruchomościach, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00047291/8 (Obręb ewidencyjny 160301\_1.0014, Koźle) - nr ewidencyjny działki - 1400/11;
- 3) nieruchomościach, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00035597/6 (Obręb ewidencyjny 160301\_1.0014, Koźle):
  - a) nr ewidencyjny działki - 1466.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1.

§ 12. 1. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) na etapie realizacji należy:
  - a) prace prowadzić wyłącznie przy użyciu sprawnego sprzętu; należy zadbać o jego dobry stan techniczny oraz systematyczną konserwację,
  - b) przewidzieć miejsca czasowego gromadzenia odpadów pochodzących z prac budowlanych na wydzielonych miejscach na placu budowy,
  - c) wstępne magazynowanie odpadów wytwarzanych na etapie realizacji przedsięwzięcia (w szczególności odpadów niebezpiecznych) prowadzić w sposób bezpieczny dla środowiska (w zamkniętych pojemnikach, na utwardzonym podłożu, wydzielonych miejscach),
  - d) selektywnie wstępnie zmagazynowane odpady przekazywać uprawnionym jednostkom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami,
  - e) pracownikom budowy zapewnić właściwe zaplecze higieniczno-sanitarne,
  - f) w trakcie prowadzonych prac montażowo-budowlanych zachować wszelkie środki ostrożności w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń (m.in. związków ropopochodnych) do środowiska gruntowo-wodnego. Na wypadek wystąpienia wycieku substancji szkodliwych, plac budowy wyposażać należy w sorbenty do strącania zanieczyszczeń, zwłaszcza ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów),
  - g) zabezpieczyć miejsca postoju sprzętu budowlanego przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,
  - h) zaplecze budowy (miejsca postojów sprzętu, składowania materiałów budowlanych, itp.) przewidzieć na istniejącym utwardzonym terenie,
  - i) teren budowy, drogi dojazdowe, itp. podczas suchej i wietrznej pogody zabezpieczać przed pyleniem poprzez ich zraszanie,
  - j) ewentualną wycinkę drzew oraz krzewów przeprowadzić w okresie od 16 października do końca lutego,

*Handwritten signature and initials:*  
T/W  
Geo

- k) drzewa i krzewy znajdujące się na obszarze inwestycji oraz rosnące w bliskim sąsiedztwie prowadzonych prac, które nie wymagają wycinki, zabezpieczyć przed ich uszkodzeniem (np. poprzez ogrodzenie, zabezpieczenie pni deskami lub osłonami z maty słomianej, derki lub juty do wysokości co najmniej 150 cm od powierzchni ziemi, przy czym mocowanie osłon do pni drzew należy wykonać bez użycia gwoździ.); w przypadku wykorzystania desek, powinny one ściśle przylegać do pni i opierać się na podłożu, a nie na pniu czy przyporach korzeniowych,
  - l) dążyć do zachowania maksymalnie możliwej powierzchni biologicznie czynnej,
  - m) stosować technologie i rozwiązania energooszczędne.
- 2) na etapie eksploatacji należy:
- a) w ramach aranżacji terenów zielonych przewidzieć maksymalne wykorzystanie istniejącego drzewostanu,
  - b) przewidzieć zaopatrzenie budynków w ciepło poprzez podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej lub przewidzieć montaż kotłowni gazowej,
  - c) przewidzieć odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) wody opadowe i roztopowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez układ retencyjny,
  - e) w przypadku, gdy zaistnieje taka konieczność, instalację kanalizacji deszczowej ujmującą wody opadowe z terenu parkingów, wyposażyć w separatory z osadnikami i podczyszczać przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - f) regularnie konserwować oraz czyścić urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe; odpady z czyszczenia separatorów przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym niezbędne zezwolenia,
  - g) wyznaczyć miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych powstających z wyniku funkcjonowania przedsięwzięcia; odpady segregować i gromadzić w przystosowanych pojemnikach.

2. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) zgodnie z zaleceniami uzyskanymi od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku, artykulacja elewacji, detal architektoniczny, dekoracje rzeźbiarskie, pokrycie dachowe oraz stolarka okienna i drzwiowa;
- 3) planowana inwestycja winna dążyć do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku oraz połączenia dachowej.

§ 13. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz na stronie podmiotowej tego Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA

*Sabina Nowosielska*  
Sabina Nowosielska

Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego

*T. Jamielucha*  
Tomasz Jamielucha

Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

*mgr Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz*  
mgr Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz

RADCA PRAWNY

*Mikrołaj Miściński*  
Mikrołaj Miściński

WR 1648/14.10.2015

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA  
ds. Gospodarki Przeszecznej  
i Inwestycyjno-Remontowej

*Krzysztof Wołynkiewicz*  
Krzysztof Wołynkiewicz





08.01.15



## Uzasadnienie

### **do uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Synów Pułku w Kędzierzynie-Koźlu (obręb Koźle), polegającej na przebudowie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego nr 17A - 17B wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.**

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), zwanej dalej „ustawą”, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dniu 27 stycznia 2025 r. wnioskodawca - APARTPLESS Sp. z o.o. z siedzibą ul. Polne Domy 90 w Pszczynie (43-200), reprezentowany przez Pełnomocnika - Aleksandrę Żegleń działającej pod firmą Pracownia Projektowa Aleksandra Żegleń z siedzibą: ul. Dożynkowa 16A w Lubrzy (48-231), złożył za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji przy ul. Synów Pułku w Kędzierzynie-Koźlu (obręb Koźle), polegającej na *przebudowie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego nr 17A - 17B wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.*

Inwestycja obejmuje przebudowę istniejącego, zabytkowego budynku koszarowego, objętego ochroną poprzez włączenie do Gminnej Ewidencji Zabytków, a ostatnio pełniącego funkcję mieszkalno-usługową. Przeznaczony zostanie pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Zgodnie z zaleceniami uzyskanymi od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku, artykulacja elewacji, detal architektoniczny, dekoracje rzeźbiarskie, pokrycie dachowe oraz stolarka okienna i drzwiowa. Planowana inwestycja winna dążyć do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku oraz połączenia dachowej. Projektowana, infrastruktura towarzysząca nawiązuje do istniejącego zagospodarowania terenu, które w sposób minimalny podlega przekształceniu. Miejsca parkingowe z drogami manewrowymi i nasadzeniami zieleni w postaci drzew będą urządzone na płycie istniejącego placu apelowego, a drogi dojazdowe planowane są po śladzie istniejącego układu dróg wewnętrznych. Przeprojektowane zostanie ogrodzenie w obrębie wjazdu na teren objęty wnioskiem. Istniejący zdegradowany teren zielony zostanie uporządkowany, drzewa i krzewy nie nadające się do dalszej pielęgnacji zostaną poddane wycince, powstaną nowe uporządkowane nasadzenia w postaci krzewów i drzew, a także trawniki. Zostaną zamontowane obiekty małej architektury w postaci ławek, koszy na śmieci i stojaków na rowery, a także sieć oświetlenia terenu w postaci lamp drogowych z zachowaniem lampy zamontowanej na narożu budynku. W ramach infrastruktury technicznej zostaną wykonane przyłącza wody, gazu, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej, a także w ramach odrębnego postępowania w innej procedurze niż specustawa - sieć ciepłownicza w celu ogrzania budynku i ciepłej wody użytkowej oraz sieć energetyczna. Koncepcję zagospodarowania terenu przedstawia rysunek ZT, a zabudowę wizualizacja, które stanowią załączniki do niniejszej uchwały.

Kompletny wniosek, zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy, został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w celu umożliwienia mieszkańcom Gminy złożenia uwag do wniosku. Informacja o jego zamieszczeniu ukazała się na tablicy ogłoszeń oraz stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, a także na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta w budynkach ul. Piramowicza 32, ul. Piastowska 15 i 17. W ustawowym terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej UMKK, tj. do 20.02.2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Kompletny wniosek był również przedmiotem opiniowania i uzgodnień przez organy i instytucje wskazane w art. 7 ust. 12 i 14 ustawy. Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy organy i instytucje miały możliwość przedstawienia swoich opinii i uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia, najpóźniej do 28 lutego 2025 r. Wszystkie organy i instytucje, które zajęły stanowiska wydały je z zachowaniem wymaganego terminu. Wśród wydanych stanowisk wpłynęły pozytywne opinie bez uwag: Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Opolu, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Opolu, Zarządu Województwa Opolskiego, a także opinia Starosty Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego wskazująca na kolizje z istniejącym uzbrojeniem w pasie drogowym urządzonym na działce nr 1466 oraz na nieaktualność mapy do celów projektowych i konieczność koordynacji projektowanych sieci uzbrojenia terenu, które to wskazania dotyczą dalszego etapu przygotowania dokumentacyjnego inwestycji. Wpłynęły także pozytywne uzgodnienia Marszałka Województwa Opolskiego i Wydziału Zarządzania Drogami Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

T/W





Pozostałe organy, do których wystąpiono o opinię lub uzgodnienie w wymaganym terminie nie przedstawiły stanowisk, co w myśl art. 7 ust. 13 uznaje się, że nie wniosły zastrzeżeń, a w myśl art. 7 ust. 15 uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Stosownie do art. 7 ust. 17 ustawy prezydent miasta przedkłada radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Z uwagi na fakt, iż wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, prezydent miasta powinien przedłożyć również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Do przedkładanego projektu uchwały nie załącza się opracowania ekofizjograficznego, gdyż w obowiązującym stanie prawnym, w czasie procedowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Nr IX/98/2003 z dnia 22.05.2003r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038, z późn. zm.) nie było wymagane wykonanie tego opracowania. Obowiązek wykonania opracowania ekofizjograficznego został wprowadzony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. z 2002 r. Nr 155 poz.1298).

Do projektu uchwały przedkłada się natomiast „Prognozę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kędzierzyna-Koźla na środowisko przyrodnicze”, jaka została wykonana na potrzeby uchwalenia ww. planu miejscowego.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (art. 5 ust. 2 ustawy). Zmieniający się stanu ochrony przeciwpowodziowej kraju, która ma odzwierciedlenie w aktualizowanych przez Wody Polskie stanach powodziowych – obszar szczególnego zagrożenia powodzią w przedmiotowej lokalizacji inwestycji nie występuje.

Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 ustawy).


Planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z wyżej przywołanymi uwarunkowaniami ustawowymi.

Ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji jest również dozwolone, ponieważ spełnia uwarunkowania ustawowe nałożone art. 4 - nie jest ona planowana na terenach, na których lokalizuje się inwestycje z ustawowo nadanym pierwszeństwem. Ponadto nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (art. 7 ust. 2 ustawy), a także nie obejmuje terenów wymagających zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art. 7 ust. 3 ustawy).

Biorąc pod uwagę aktualny stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń obowiązującego studium, Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje za zasadne podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej objętej niniejszym przedłożeniem.

Przedkładany projekt uchwały nie rodzi skutków finansowych po stronie Gminy Kędzierzyn-Koźle.

PREZYDENT MIASTA

  
Sabina Nowosielska

  
Kierownik Referatu  
Planowania Przestrzennego  
Tomasz Janielucha

  
Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego  
mgr Małgorzata Jarosz-Wojnarowicz

  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA  
ds. Gospodarki Przestrzennej  
i Inwestycyjno-Remontowej  
Krzysztof Wołynkiewicz