



Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej pn. „Przebudowa i rozbudowa ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego zespołu budynków dawnej jednostki wojskowej z przeznaczeniem na zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z funkcjami towarzyszącymi i uzupełniającymi, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, instalacjami i sieciami zewnętrznymi, placami parkingowymi, komunikacją kołową i pieszą, w Kędzierzynie-Koźlu przy ulicy Synów Pułku”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 7 ust. 4 w zw. z art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496), Rada Gminy Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się dla obszaru w rejonie ulic Synów Pułku oraz Przytulna w Kędzierzynie-Koźlu lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, polegającej na przebudowie i rozbudowie ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego zespołu budynków dawnej jednostki wojskowej z przeznaczeniem na zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z funkcjami towarzyszącymi i uzupełniającymi, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, instalacjami i sieciami zewnętrznymi, placami parkingowymi, komunikacją kołową i pieszą, w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na mapie w skali 1: 500.

§ 2. 1. Określa się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 25,05 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 83,0 m².

2. Określa się:

- 1) minimalną liczbę mieszkań – 282 szt.;
- 2) maksymalną liczbę mieszkań – 344 szt.

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

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

- 1) dostosowaniu (budowie) sieci uzbrojenia terenu (kanalizacja sanitarne i deszczowa, sieć wodociągowa, sieć gazowa, sieć energetyczna - w tym lokalizacja stacji TRAFO);
- 2) przebudowie układu komunikacji kołowej i pieszej (dojścia i dojazdy do budynków i miejsc postojowych);
- 3) aranżacji przestrzeni publicznej (zieleni niska i wysoka, mała architektura etc.).

2. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu w zakresie przyłączenia budynków i sieci uzbrojenia terenu do:

- 1) kanalizacji sanitarnej;
- 2) kanalizacji deszczowej;

- 3) gazu ziemnego;
- 4) energetycznej (za pośrednictwem nowej stacji TRAF0).

§ 5. 1. Określenie 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) woda do celów bytowo-gospodarczych - 72,0 m³/d,
- b) woda do celów ochrony przeciwpożarowej - 20,0 l/s,
- c) energia elektryczna – moc przyłączeniowa: 1800 kW,
- d) odbiór ścieków sanitarnych poprzez przyłączenie do sieci miejskiej - $Q_{sr} = 19,2 \text{ m}^3/\text{d}$,
- e) odbiór wód opadowych i roztopowych (dachy i nawierzchnie) - $Q = 99,7 \text{ l/s}$,
- f) gaz (cele bytowe, c.w.u., ogrzewanie pomieszczeń) – moc przyłączeniowa: 300 m³/h;

2) przewidywana liczba miejsc parkingowych – 313;

3) odpady komunalne oraz odpady powstające z pielęgnacji terenów zieleni będą segregowane i gromadzone selektywnie w miejscach do tego przeznaczonych, poza budynkami, a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę na zasadach określonych w odpowiedniej umowie oraz zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska w tym zakresie.

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

Zespół zabytkowych koszar jako reprezentatywny przykład architektury militarnej II dekady XX wieku przy ul. Przytulnej i Synów Pułku, składający się z pięciu budynków mieszkalnych, kasyna i kantyny, planowany do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z głównym przeznaczeniem na funkcję mieszkalną.

Aranżacja układu jednostek mieszkalnych została wykonana w oparciu o korytarzowy, pierwotny układ funkcjonalny. Bryła budynków zachowuje pierwotną geometrię i gabaryty, z niezbędnym dostosowaniem stref wejściowych, otworów okiennych i drzwiowych. Powiązanie komunikacyjne budynków i spójna aranżacja przestrzeni wspólnej definiuje cały zespół jako jeden kompleks budynków – samodzielne osiedle.

W stosunku do pierwotnego układu okien, otwory okienne zostały powiększone, aby uzyskać wymagane doświetlenie pomieszczeń. Rytm otworów pozostał bez zmian. Jednocześnie formy współczesne oraz dodane elementy dekoracyjne oraz okna dachowe nawiązują do lokalnej tradycji budowlanej.

Przewidziano aranżację mieszkań na wszystkich kondygnacjach użytkowych poszczególnych budynków, wraz z kondygnacją użytkowych poddaszy. Na poziomie kondygnacji piwnic przewidziano lokalizację komórek lokatorskich oraz pomieszczeń gospodarczych i technicznych. Szczegółowy układ i konfigurację mieszkań dla poszczególnych budynków zespołu oraz dla wszystkich charakterystycznych kondygnacji przedstawiono w części graficznej niniejszego opracowania, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Zestawienie parametrów inwestycji, w tym ilości i powierzchni użytkowej (PUM), przedstawiono w stosownej tabeli, stanowiącej integralną część załącznika.

Oprócz istniejącego głównego zespołu budynków przewidziano budowę wiat rekreacyjnych, obiektów służących lokalizacji infrastruktury technicznej (np. stacja transformatorowa), budowę elementów małej architektury, w tym aranżację placów zabaw i stref rekreacyjnych dla mieszkańców.

W ramach przedmiotowej inwestycji planuje się budowę miejsc postojowych wzdłuż głównych ciągów pieszo-jezdnych oraz wyznaczenie dodatkowych miejsc postojowych na istniejącej nawierzchni utwardzonej placu centralnego. Przewidziano aranżację 313 szt. miejsc postojowych (ilość odpowiadająca wymaganiom postawionym w „Wytycznych do projektowania przebudowy istniejących obiektów przy ul. Synów Pułku w Kędzierzynie-Koźlu na budynki mieszkalne zgodnie ze standardem BGK Nieruchomości S.A.” z dnia 18.05.2018r.). Powyższe rozwiązanie jest zgodne z uwarunkowaniami przestrzennymi określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle. Dla grup miejsc postojowych w ilości 5-60 szt. zapewniono zachowanie minimalnej dopuszczalnej odległości od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (zgodnie z wymaganiami określonymi w warunkach technicznych). Jednocześnie spełniono warunek minimalnej odległości grup miejsc postojowych jak wyżej od granicy działki budowlanej.

Główna podstawowa komunikacja będzie się odbywała za pomocą zjazdów z ul. Synów Pułku i ul. Przytulnej. W oparciu o istniejącą komunikację przewidziano jej rozbudowę wewnątrz zespołu z dostosowaniem do potrzeb użytkowych poszczególnych budynków (dojazdy i dojścia), zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów technicznych, w tym w związku z koniecznością zapewnienia dojazdu pojazdów uprzywilejowanych (policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego oraz innych służb). Minimalna szerokość dojść pieszych do budynków oraz ciągów pieszych wynosi 2 m.

W ramach aranżacji terenów zielonych przewidziano maksymalne wykorzystanie istniejącego drzewostanu. Na terenie przedmiotowej inwestycji zlokalizowane są bowiem pierwotnie nasadzone drzewa o zróżnicowanych gatunkach i wieku, co stanowi naturalną wartość krajobrazową terenu oraz wpisuje się jego planowane docelowe przeznaczenie, podnosząc jego komfort użytkowy. Niezależnie od zieleni istniejącej przewidziano nowe nasadzenia i aranżację terenów zieleni niskiej zgodnie ze złożoną koncepcją oraz docelowym projektem budowlanym.

W ramach rozwiązań materiałowych dotyczących nawierzchni utwardzonych przewidziano zastosowanie układu mieszanego – nawierzchnie asfaltowe (główne ciągi komunikacji kołowej oraz zgrupowane miejsca postojowe), nawierzchnie z kostki brukowej betonowej (ciągi piesze), nawierzchnie luźne z kruszywa kamiennego (plac rekreacyjny, plac zabaw). Lokalnie przewidziano zastosowanie nawierzchni systemowych amortyzowanych (wybrane urządzenia placów zabaw). Na terenie inwestycji przewidziano lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający ich segregację.

Przedmiotowa inwestycja wpływa na obecny sposób wytwarzania odprowadzenia ścieków. Powstałe podczas eksploatacji kompleksu ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzane za pomocą projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnej z warunkami wydanymi przez gestora mediów. Wody opadowe z dachów przedmiotowych budynków odprowadzane będą poprzez rozbudowaną i przebudowaną istniejącą sieć kanalizacji deszczowej.

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

- 1) powierzchnia terenu inwestycji: 31345 m², z podziałem na:
 - a) powierzchnię zabudowy: 6716,2 m²,
 - b) powierzchnie utwardzone: 11131,61 m²,
 - c) powierzchnie biologicznie czynną: 13497,19 m²;
- 2) wysokość zabudowy: 17,4 m dla budynków 1, 3, 5, 6, 7 oraz 14,2 m dla budynków 2 i 4;
- 3) liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem): 5 – dla budynków 1, 3, 5, 6, 7 oraz 4 – dla budynków 2 i 4;
- 4) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: wielospadowy ok. 80%;

CEL

Amos

- 5) kubatura poszczególnych budynków: budynek 1 – 18141,53 m³; budynek 2 – 8587,98 m³; budynek 3 – 17215,3 m³; budynek 4 – 8617,31 m³; budynek 5 – 16605,94 m³; budynek 6 – 18180,22 m³; budynek 7 – 18180,22 m³;
- 6) przewidywana liczba miejsc parkingowych - 313.

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

1) Informacje ogólne:

Projektowane przedsięwzięcie nie będzie źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza, wód, hałasu, pola elektromagnetycznego, odorów, a tym samym nie zostaną przekroczone dopuszczalne standardy jakości środowiska poza granicami realizacji przedsięwzięcia.

Dla dotrzymania wymaganych standardów środowiska przedmiotowe przedsięwzięcie będzie realizowane z zastosowaniem materiałów posiadających dopuszczenie do stosowania w budownictwie według sprawdzonych technologii i standardów.

Przy realizacji robót ziemnych wymagane jest zachowanie standardów jakości ziemi.

Przewidziano ogrzewanie budynków z kotłowni zasilanych gazem ziemnym. Opcjonalnie przewiduje się zasilenie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej. W takim przypadku zostanie wyeliminowana jakakolwiek emisja spalin do atmosfery.

- 2) Rodzaje i przewidywane ilości wprowadzanych do środowiska substancji i energii przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko:

Ścieki, hałas, emisje

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się ograniczoną emisję do środowiska substancji oraz energii (spaliny z pieców gazowych).

Oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia ogranicza się do obszaru, na którym planowana jest lokalizacja przedmiotowej inwestycji.

W odniesieniu do planowanego przedsięwzięcia przewidziano ograniczenie wytwarzanego hałasu do wartości ograniczonych dopuszczalnym poziomem hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj.:

- a) do wartości maksymalnej w ciągu dnia nie większej niż 55dB (przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom),
- b) do wartości maksymalnej w ciągu nocy nie większej niż 45dB (przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom).

Przewidziano odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulicy Synów Pułku, w oparciu o docelowe warunki przyłączeniowe i umowę przyłączeniową.

Ścieki deszczowe będą posiadały parametry wymagane rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 1800). Ścieki deszczowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulicy Synów Pułku, w oparciu o docelowe warunki przyłączeniowe i umowę przyłączeniową.

Odpady

Na etapie realizacji przedsięwzięcia prowadzone będą prace budowlane w obrębie terenów należących do inwestora. W ramach tych prac nie przewiduje się działań mogących spowodować wytwarzanie odpadów poza terenem inwestycji. Działalność wykonawcy inwestycji może być związana z wytwarzaniem odpadów, które klasyfikowane są do grupy 17. Po zakończeniu planowanego przedsięwzięcia, tj. na etapie eksploatacji, podstawowymi źródłami wytwarzanych odpadów będą:

- a) bytowanie osób mieszkających na przedmiotowym terenie,
- b) funkcjonowanie zaplecza technicznego (kotłownie),
- c) utrzymywanie budynków i otoczenia – sprzątanie, wymiana zużytego oświetlenia, koszenie trawników, okresowa konserwacja budynków.

Odpady wytwarzane regularnie na terenie planowanych inwestycji można zestawić w następujące grupy:

- a) odpady opakowaniowe (grupa 15), np. opakowania po artykułach spożywczych, środkach dezynfekcyjnych itp.,
- b) odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie (grupy 20 01 i 20 02), np.: zużyte/uszkodzone naczynia, sztućce, itp.,
- c) odpady powstające z pielęgnacji terenów zieleni na terenie prowadzonej inwestycji (grupa 20 02 01).

Pozostałe odpady będą wytwarzane incydentalnie, np.:

- a) odpady urządzeń elektrycznych i elektronicznych (grupa 16 02) w wyniku wymiany zużytego sprzętu elektronicznego,
- b) odpady z remontów obiektów budowlanych (grupa 17).

Powietrze

W ramach planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się emisji substancji i zanieczyszczeń do powietrza innych niż spaliny z kotłowni zasilanych gazem ziemnym.

Pola elektromagnetyczne

W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się montażu instalacji, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. z 2003r. nr 192 poz. 1883) podlegają przepisom sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Dla planowanej inwestycji wyklucza się możliwość jej transgranicznego oddziaływania na środowisko.

- 3) Obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r. poz. 1614, z późn. zm.) znajdujące się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia

Amos

Na terenie realizowanego przedsięwzięcia oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obszary ochrony przyrody – parki narodowe, parki krajobrazowe, pomniki przyrody, obszary Natura 2000.

§ 6. 1. Inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana na następujących nieruchomościach:

- 1) nr 1400/4 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00050659/0;
- 2) nr 1400/5 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00050659/0;
- 3) nr 1400/6 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00050659/0;
- 4) nr 1400/9 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00050659/0;
- 5) nr 1400/10 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00050659/0;
- 6) nr 1400/3 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00069075/8;
- 7) nr 1400/7 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00069075/8;
- 8) nr 1400/8 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00069075/8;
- 9) nr 1400/42 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00069075/8;
- 10) nr 1400/11 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00047291/8.

2. Inwestycja towarzysząca ma być zlokalizowana na następujących nieruchomościach:

- 1) nr 1401/3 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00035597/6;
- 2) nr 1466 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00035597/6.

§ 7. Na nieruchomości:

- 1) nr 1400/11 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00047291/8;
- 2) nr 1401/3 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00035597/6,
- 3) nr 1466 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00035597/6,

decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej ograniczy sposób korzystania przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 8. Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca będzie zlokalizowana na nieruchomościach:

- 1) nr 1401/3 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00035597/6;
- 2) nr 1466 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00035597/6,

stanowiących drogi publiczne.

§ 9. 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 zamykanych 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 wyposażony 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,
- 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 soejalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) wody opadowe i roztopowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- e) w przypadku, gdy zaistnieje taka konieczność, instalację kanalizacji deszczowej ujmującą wody opadowe z terenu parkingów, wyposażony w separatory z osadnikami i podczyszczacz przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

Chos

Chos

- 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, gromadzić w przystosowanych pojemnikach.

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

- 1) należy zachować gabaryty oraz formę brył budynków, z remontem istniejących lukarn dachowych oraz dopuszczeniem wprowadzenia dodatkowych okien połaciowych celem doświetlenia poddaszy;
- 2) w miejsce zniszczonych ceramicznych pokryć dachów dopuszcza się nowe pokrycia ceramiczne;
- 3) na elewacjach dopuszcza się powiększenie poprzez wydłużenie otworów okiennych, z zachowaniem osiowości i rytmu ich rozmieszczenia;
- 4) dopuszcza się wymianę w całości skrzynkowych stolarek okiennych na okna PCV lub aluminiowe z szybami zespolonymi z zachowaniem podziałów nawiązujących do pierwotnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę części otworów poprzez wykonanie portfenetrów lub montażu balkonów z zachowaniem zasady osiowości wprowadzania tych elementów w elewacji; dopuszcza się drzwi nowe z PCV, aluminium lub drewna, w przypadku stolarki zewnętrznej – z zachowaniem podziałów i dekoracji nawiązujących do drzwi oryginalnych (stylizacja na formy historyczne);
- 6) dopuszcza się ocieplenie metodą lekką – moką z warstwą wykończeniową z tynku cienkowarstwowego na siatce – z wyłączeniem cokołu i osi reprezentacyjnych, gdzie występuje kamienny detal architektoniczny oraz elementy dekoracyjne w formie odlewów z betonu o motywach roślinnych i figuralnych – elementy te mają zostać poddane renowacji oraz wyeksponowane (również oryginalne latarnie, które przewiduje się do utrzymania); nakłada się obowiązek odwzorowania istniejącej tektoniki elewacji poprzez gradację grubości ocieplenia;
- 7) dopuszcza się nową kolorystykę elewacji w nawiązaniu do historycznej;
- 8) należy dążyć do odtworzenia balustrad schodów lub dopuszcza się ich wymianę; nowe wykończenie biegów schodów warstwą przeciwpoślizgową, posadzki z płyt gresowych z cokolikami w pomieszczeniach komunikacji ogólnej.

§ 10. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. 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.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA

Beata Nowosielska

Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
mgr Malgorzata Jankowska-Wojtkiewicz

Kierownik
Koordynator Biura Prawnego
Monika Orpel-Smygielska
Radca Prawny

28.08.2019r.

UZASADNIENIE

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 2018 r. poz.1496), 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 17 stycznia 2019 r. Inwestor złożył za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji pn. **Przebudowa i rozbudowa ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego zespołu budynków dawnej jednostki wojskowej z przeznaczeniem na zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z funkcjami towarzyszącymi i uzupełniającymi, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, instalacjami i sieciami zewnętrznymi, placami parkingowymi, komunikacją kołową i pieszą, w Kędzierzynie-Koźlu przy ulicy Synów Pułku.** Wobec braków formalnych wniosku, Prezydent Miasta wezwał Inwestora do ich uzupełnienia. Braki formalne wniosku zostały uzupełnione przez Inwestora w dniu 4 marca 2019 r. (kompletny wniosek).

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. W ustawowym terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej UMKK 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, tj. do 28 marca 2019 r. Wszystkie organy i instytucje, które miały możliwość zajęcia stanowiska do dnia 28 marca br. wydały swoje opinie przed upływem tego terminu, a pozostałe do dnia 27 marca 2019 r. nie przedstawiły stanowiska bądź ich opinia czy uzgodnienie nie wymaga modyfikacji złożonego wniosku (wskazuje się tam jedynie na konieczne do uwzględnienia zagadnienia i warunki na dalszym etapie projektowania przed wydaniem pozwolenia budowlanego).

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-Koźła 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) Inwestor uzyskał wymaganą zgodę w tym zakresie.

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

Obowiązujące obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle przyjęte uchwałą Nr LII/610/10 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 31 marca 2010 r. (zmienione uchwałą nr XXXIII/283/16 z dnia 31 sierpnia 2016 r.) teren inwestycji określa jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem przeznaczenia MW. Na terenie miasta Kędzierzyn-Koźle nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

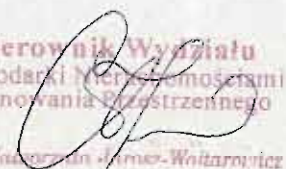
Ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji jest dozwolone, ponieważ nie jest ona planowana na terenach, na których lokalizuje się inwestycje z ustawowo nadanym pierwszeństwem (art. 4 ustawy).

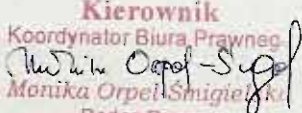
Biorąc pod uwagę aktualny stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń obowiązującego studium, Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje za zasadne podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz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

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

PREZYDENT MIASTA


S. Sisińska


Kierownik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
mgr Michał Janusz Woitarniewicz


Kierownik
Koordynator Biura Prawnego

Monika Orpel-Smigielska
Radca Prawny

28.03.2019r.