

**AZI 2 Sp. z o.o. Spółka komandytowa**  
**ul. Thiela 7**  
**63-507 Kobyla Góra**  
(wnioskodawca)

poprzez pełnomocnika:

**Adam Szczegielniak**

Opole, 28 kwietnia 2020r.  
(miejscowość, data)

**Prezydent Miasta Kędzierzyn Koźle**  
**Urząd Miasta Kędzierzyn Koźle**  
**ul. Piramowicza 32**  
**47-200 Kędzierzyn-Koźle**

## **Wniosek o wydanie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej**

Na podstawie Art. 7 Ustawy z dnia 7 lipca 2018 roku O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U.2018.1496 z późn. zmianami- tekst jednolity obowiązujący Dz.U.2020.219), zwanej dalej Ustawą, zwracam się z prośbą o wydanie decyzji lokalizacyjnej dla zamierzonej inwestycji mieszkaniowej planowanej do lokalizacji w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Żeromskiego 1 na działce nr 1849/1 będącej własnością inwestora oraz na sąsiednich działkach wyszczególnionych w p. 1 poniżej.

Na podstawie Art. 7 ust. 7 ww Ustawy przedstawiam poniżej następujące dane i informacje na temat planowanej inwestycji mieszkaniowej.

- 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej.**

Określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawiono w formie graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszego wniosku. Pokazane na załączniku granice terenu objętego wnioskiem są jednocześnie granicami obszaru, na który oddziaływać będzie planowana inwestycja. Teren objęty niniejszym wnioskiem składa się z następujących działek: 1849/1 w całości, 1849/2 w całości, 1848/3 w części, 1848/2 w całości, 1847 w części, 1655/2 w części.

- 2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.**

Dla przedmiotowej inwestycji zaplanowana jest jedna wielkość powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) tj. 1756,11 m<sup>2</sup>. Nie przewiduje się innej powierzchni użytkowej mieszkań.

- 3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.**

Dla przedmiotowej inwestycji zaplanowana jest jedna ilość mieszkań tj. 40 mieszkań. Nie przewiduje się innej ilości mieszkań.



**4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.**

Wniosek nie przewiduje w przedmiotowej inwestycji działalności handlowej i usługowej.

**5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.**

Obecnie na terenie wokół budynku od strony ulicznej istnieje chodnik uliczny oraz brama wjazdowa zewnętrzna na podwórze; od strony podwórza istnieje składowisko przypadkowych materiałów budowlanych i innych przedmiotów, niemających żadnego związku z istniejącym budynkiem.

Zmiany nawierzchniowe zagospodarowania terenu polegać będą na wykonaniu:

- a) powierzchni utwardzonych- chodniki, dojścia, wjazd od strony ul. Łukasiewicza, osłona śmietnikowa,
- b) terenów zielonych.

Razem z powierzchnią zabudowy budynku istniejącego teren inwestycji na działce własnej inwestora posiada wielkość 1197 m<sup>2</sup>.

Do wykorzystania lub ewentualnej przebudowy dla potrzeb przedmiotowej inwestycji konieczne będzie wykonanie:

- a) przyłącza wody z ulicy sąsiadującej- działka nr 1847,
- b) przyłącza kanalizacji sanitarnej z ulicy sąsiadującej- działka nr 1847, 1655/2,
- c) przyłącza kanalizacji deszczowej z ulic sąsiadujących- działki nr 1847, 1655/2,
- d) przyłącze gazowe z sieci dyspozytora z ulicy sąsiadującej- działki nr 1847, 1655/2,

Do wykonania jako nowe będzie konieczne:

- a) przyłącze energetyczne z sieci dyspozytora, z sąsiedniej stacji transformatorowej na działce 1848/2 poprzez działkę nr 1847,
- b) przyłącze telekomunikacyjne – na etapie doboru operatora podczas realizacji inwestycji- z ulic sąsiadujących- działki nr 1847, 1655/2.

Dla wykonania wszystkich przyłączy infrastrukturalnych do obiektu są lub zostaną wydane przez gestorów sieci stosowne warunki przyłączenia. Nastąpi to na etapie przed przystąpieniem do opracowywania dokumentacji projektowej. Na podstawie tych warunków zostaną zaprojektowane ww przyłącza oraz przeprowadzone procedury zgłoszenia stosownego zakresu robót budowlanych.

Graficzne przedstawienie zagospodarowania nawierzchniowego terenu przedmiotowej inwestycji pokazano na planszy nr 01 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, będącej Załącznikiem nr 4 do niniejszego wniosku.

Graficzne przedstawienie przewidywanego uzbrojenia podziemnego na terenie inwestycji, przyłącza a także przebieg w sąsiedztwie inwestycji sieci infrastrukturalnych pokazano na planszy nr 09 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, będącej Załącznikiem nr 4 do niniejszego wniosku.

**6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.**

W obu ulicach – Żeromskiego i Łukasiewicza (działki nr 1847 i 1655/2)- znajduje się istniejąca infrastruktura miejska podziemna w postaci:

- a) magistrali wodociągowej miejskiej, z której prowadzone są przyłącza zasilające poszczególne obiekty znajdujące się przy ulicach, w tym również przedmiotowy budynek,
- b) rury sieci kanalizacji sanitarnej w kilku liniach po obu stronach ulic wraz z przykanalikami do poszczególnych obiektów przy ulicach,
- c) rury sieci kanalizacji deszczowej w kilku liniach po obu stronach ulic wraz z przykanalikami do poszczególnych obiektów przy ulicach,
- d) przewodów energetycznych niskiego napięcia wraz ze stacją transformatorową położoną u zbiegu ulic Żeromskiego i Piramowicza- działka nr 1848/2 objęta zakresem opracowania,
- e) przewodów sieci gazowej niskiego ciśnienia wraz z przyłączeniami do budynków,
- f) przewodów sieci teleinformatycznej.

Zakres wykonania wykorzystania lub ewentualnej przebudowy istniejącego przyłączenia do sieci oraz nowych przyłączy podano w p. 5 powyżej.

Graficzne przedstawienie możliwości przyłączenia przedmiotowej inwestycji do układu infrastruktury zewnętrznej pokazano na planszy 09 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, będącej Załącznikiem nr 4 do niniejszego wniosku.





## 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

### a) 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,

- Zapotrzebowanie na energię elektryczną dla przedmiotowej inwestycji wyniesie: dla mieszkań- 90 kW, dla zakresu ogólnego w budynku i oświetlenia terenu- 30 kW, dla węzła co- 10 KW. Łącznie- 130 kW.
- Zapotrzebowanie wody zimnej do celów bytowo-gospodarczych wyniesie 8,7 m<sup>3</sup>/dobę, do celów zewnętrznego gaszenia pożaru- 10 dm<sup>3</sup>/s.
- Zapotrzebowanie na gaz na cele grzewcze i dla przygotowania ciepłej wody użytkowej wyniesie 8,1 m<sup>3</sup>/ godzinę i 8450 m<sup>3</sup>/rok.
- Odprowadzenie ścieków bytowych w ilości jak dla zużycia wody, nastąpi do istniejącej sieci ulicznej kanalizacji sanitarnej za pomocą przykanalików,
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i terenu utwardzonego w ilości normowej tj 150 l/s/ha nastąpi do istniejącej sieci ulicznej kanalizacji deszczowej za pomocą przykanalików,
- Odpady z przedmiotowej inwestycji będą miały charakter komunalny. Ich gromadzenie oraz wprowadzanie do obiegu wtórnego odbywać się będzie na zasadach ustalonych dla miasta przez samorząd gminny. Odpady komunalne ogólne będą składowane w przewidzianej ostonie śmietnikowej na terenie działki 1849/1 w postaci segregowanej, w odrębnych pojemnikach oraz będą przejmowane przez upoważnioną do odbioru firmę i wywożone. Odpady niebezpieczne z mieszkań (baterie, odpady elektroniczne, źródła światła itp.) będą przekazywane przez mieszkańców do obiegu wtórnego w określonych punktach odbioru w mieście. Podobnie z odpadami niebezpiecznymi postępować będzie zarządca budynku dla odpadów z rejonów wspólnego użytkowania w obiekcie i na terenie inwestycji.
- Miejsca postojowe na terenie są niemożliwe do zorganizowania na działce nr 1849/1. Wynika to zapisów w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity obowiązujący D.U.2019.1065). Wobec tego wnioskuję się niniejszym o możliwość lokalizacji miejsc postojowych w ilości minimum 1 mp / lokal mieszkalny poza terenem własnym inwestora, czyli poza działką nr 1849/1. Szczegółowe wyjaśnienie tej kwestii zawarte jest w p. 11 poniżej.

### b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Zabudowę stanowiącą przedmiot niniejszego opracowania stanowi budynek istniejący na skrzyżowaniu ulic Żeromskiego i Łukasiewicza w Kędzierzynie-Koźlu na działce nr 1849/1.

Budynek jest nieeksploatowany od roku 1985. Wtedy to z uwagi na stan techniczny oraz brak środków na konieczne remonty, budynek wówczas mieszkalny wielorodzinny, został wykwaterowany. Od tego momentu był pustostanem. Z biegiem czasu stan techniczny obiektu ulegał systematycznemu pogorszeniu, aż w latach dziewięćdziesiątych tzw. „dzicy lokatorzy” doprowadzili do pożaru w budynku, w wyniku którego spaleni uległ drewniany dach i część konstrukcji stropów a także większość drewnianych okien w budynku. Od tej chwili warunki atmosferyczne i brak zabezpieczenia budynku powodowały dalsze pogarszanie się stanu technicznego obiektu.

W stosunku do obecnego stanu budynku i zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie można mówić o jakiegokolwiek strukturze funkcjonalnej, gdyż obiekt nie jest użytkowany. W budynku nie istnieją żadne podziały poza pozostałymi z czasu jego użytkowania jako budynku mieszkalnego. Na terenie wokół budynku: od strony ulicznej istnieje chodnik uliczny oraz brama wjazdowa zewnętrzna na podwórze; od strony podwórza istnieje składowisko przypadkowych materiałów budowlanych i innych przedmiotów, niemających żadnego związku z istniejącym budynkiem.

W stosunku do planowanego zamiaru inwestycyjnego określić należy strukturę funkcjonalną opartą jedynie na funkcji mieszkaniowej

Zabudowa kubaturowa w postaci przebudowanego budynku na działce. Budynek po przebudowie zawierać będzie jedynie funkcję podstawową, nie będzie zawierać funkcji towarzyszących. Funkcją podstawową będzie tylko funkcja mieszkaniowa. Struktura funkcjonalna budynku zawiera w sobie następujące elementy składowe:



- na kondygnacji piwnicznej: konieczne pomieszczenia techniczne związane z budynkiem, pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie), korytarze i komunikację pionową (klatki schodowe, dźwigi osobowe),
- na kondygnacji parteru: dwa wejścia do budynku (od strony ul. Żeromskiego i Łukasiewicza), komunikacja pozioma (dojścia, korytarze), komunikacja pionowa (klatki schodowe, dźwigi osobowe) oraz mieszkania.
- na kondygnacjach piętrowych: komunikacja pozioma (dojścia, korytarze), komunikacja pionowa (klatki schodowe, dźwigi osobowe) oraz mieszkania.

Wszystkie dane szczegółowe dane na temat charakterystyki zagospodarowania terenu inwestycji oraz charakterystyki projektowanej przebudowy budynku są zawarte w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej będącej załącznikiem nr 04 do niniejszego wniosku.

**c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.**

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- długość 37 m,
- szerokość 30 m,
- głębokość 13 m,
- wysokość 17 m,
- powierzchnia zabudowy 683 m<sup>2</sup>,
- kubatura ok. 12737 m<sup>3</sup>.

Wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko:

- Zapotrzebowanie na wodę bieżącą oraz odprowadzanie ścieków.

Zapotrzebowanie na wodę deklarowane dla przewidywanej ilości mieszkańców wyniesie: średnio 8,7 m<sup>3</sup>/dobę na cele bytowe, 10 dm<sup>3</sup>/s -na cele przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożaru. Jakość dostarczanej wody odpowiada standardowi wody dostarczanej odbiorcom przez MWiK Kędzierzyn-Koźle. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych odbywać się będzie do miejskich sieci kanalizacyjnych. Ścieki sanitarne w ilości odpowiadającej zapotrzebowaniu na wodę, posiadać będą standard akceptowany przez odbiorcę MWiK Kędzierzyn-Koźle. Ścieki deszczowe w maksymalnej ilości 150 dm<sup>3</sup>/s/ha będą odprowadzane do ewentualnego retencyjnego zbiornika podziemnego i odprowadzane do sieci miejskiej.

- Emisja zanieczyszczeń gazowych

Przedmiotowe zamierzenie nie generuje istotnych zanieczyszczeń gazowych do atmosfery poza emisją z pieca gazowego lokalnej kotłowni w budynku.

- Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

W budynku wytwarzane są następujące rodzaje i ilości odpadów:

- |                                                                    |                             |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| • Odpady komunalne ogólne i bioorganiczne                          | 1,9 m <sup>3</sup> /tydz.   |
| • Odpady komunalne- papier, plastik, metal                         | 3,3, m <sup>3</sup> /tydz.  |
| • Odpady eksploatacyjne- źródła światła w oprawach oświetleniowych | 10 kG /rok                  |
| • Odpady eksploatacyjne- elementy wielkogabarytowe                 | 1,5 m <sup>3</sup> /miesiąc |

Wszystkie odpady komunalne gromadzone będą w czterech pojemnikach po 1,1 m<sup>3</sup> w osłonie śmietnikowej i przekazywane będą do obiegu wtórnego na mocy umowy z przedsiębiorstwem usług komunalnych.

Odpady eksploatacyjne- zużyte źródła światła- należy gromadzić w pomieszczeniach w zamkniętych, szczelnych, zamykanych pojemnikach. Odpady przekazywane będą do obiegu wtórnego na mocy umowy z przedsiębiorstwem usług komunalnych lub specjalistycznymi firmami odbiorczymi na odrębnych zasadach.

Odpady wielkogabarytowe gromadzone będą w osłonie śmietnikowej obok pojemników przez okres maksymalnie 12 godzin przed momentem wywiezienia.

Częstotliwość odbioru poszczególnych rodzajów odpadów należy dostosować do tempa wypełniania pojemników w osłonie oraz w innych miejscach.



- Właściwości akustyczne obiektu, charakterystyka emisji drgań i rodzajów promieniowania  
Zamierzenie budowlane w fazie opracowywania dokumentacji projektowej zaprojektowane będzie w oparciu o wymagania izolacyjności akustycznej wewnętrznej oraz emisji hałasu na zewnątrz.  
Przegrody budowlane zaprojektowane będą w zgodzie z normą PN-B-02151-4:2015-06 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach.  
Zamierzenie nie emituje hałasu zewnętrznego.  
Promieniowanie jonizujące ani elektromagnetyczne nie występuje w obiekcie w wielkościach przekraczających standardy producentów urządzeń je emitujących.
- Wpływ zamierzenia na otoczenie przyrodnicze  
Przedmiotowe zamierzenie nie wpływa w żaden sposób na wody powierzchniowe i podziemne. Jego wpływ na glebę wiąże się z realizacją powierzchni utwardzonych na terenie kosztem powierzchni biologicznie czynnej.

**8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.**

Nieruchomość dla przedmiotowej inwestycji jest działką nr 1849/1 z km 9. Dla celów połączenia z otoczeniem i przeprowadzenia elementów inwestycji jak wejście do budynku oraz zjazd z ul. Łukasiewicza dla celów inwestycji będzie wykorzystana również część działki nr 1849/2, która jest w dyspozycji Gminy Kędzierzyn-Koźle i dla celów prowadzenia inwestycji będzie w koniecznym zakresie powierzchniowym używana inwestorowi.

Na cele połączenia inżynierskiego z otoczeniem (woda bieżąca, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna i gaz) wykorzystane będą działki nr 1849/2, 1848/3, 1850/4, 1847 i 1655/2.

Lp.	Nr działki-	Przeznaczona w całości / częściowo	Nr księgi wieczystej	Właściciel władający
1.	1849/1	W całości	OP1K/00034755/5	AZI 2 Sp. z o.o. S.K.
2.	1849/2	W całości	OP1K/00032025/5	Gmina Kędzierzyn-Koźle
3.	1848/3	W części	OP1K/00071600/5	Gmina Kędzierzyn-Koźle
4.	1848/2	W całości	OP1K/00016055/6	Gmina Kędzierzyn-Koźle
5.	1847	W części	OP1K/00062288/5	Gmina Kędzierzyn-Koźle
6.	1655/2	W części	OP1K/00062288/5	Gmina Kędzierzyn-Koźle

Mapa katastralna i wypis z ewidencji gruntów są Załącznikiem nr 2 do niniejszego wniosku. Wg niego następuje wskazanie, o którym mowa powyżej.

**9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.**

Na cele połączenia inżynierskiego z otoczeniem (woda bieżąca, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna i gaz) wykorzystane będą działki nr 1849/2, 1848/3, 1848/2

Lp.	Nr działki-	Przeznaczona w całości / częściowo	Nr księgi wieczystej	Właściciel władający
1.	1849/2	W całości	OP1K/00032025/5	Gmina Kędzierzyn-Koźle
2.	1848/3	W części	OP1K/00071600/5	Gmina Kędzierzyn-Koźle
3.	1848/2	W całości	OP1K/00016055/6	Gmina Kędzierzyn-Koźle



**10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.**

Na cele połączenia infraciekowego z otoczeniem (woda bieżąca, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna i gaz) wykorzystane będą działki nr 1847 i 1655/2 jako drogi publiczne.

Lp.	Nr działki-	Przeznaczona w całości / częściowo	Nr księgi wieczystej	Właściciel władający
1.	1847	W części	OP1K/00062288/5	Gmina Kędzierzyn-Koźle
2.	1655/2	W części	OP1K/00062288/5	Gmina Kędzierzyn-Koźle

**11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

Teren przedmiotowej inwestycji jest położony w obszarze o symbolu B-MWU-1, wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp)- Uchwała Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz.U WO nr 50/2203).

Niniejszy wniosek nie uwzględnia zapisów mpzp w stosunku do dwóch zakresów:

- a) Zapis § 95 ust. 1 o ilości miejsc postojowych, wymaganej na terenie inwestycji dla samochodów w wysokości 1 mp / lokal mieszkalny. Rygor ten jest niemożliwy do osiągnięcia z uwagi na zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity obowiązujący D.U.2019.1065), które wyznacza minimalne odległości zgrupowań miejsc postojowych dla samochodów od okien budynków mieszkalnych oraz od granicy działki. W przypadku przedmiotowej inwestycji nie można na działce zlokalizować praktycznie żadnego miejsca na terenie. Niemożliwe jest również ze względów technicznych lokowanie miejsc pod terenem- zbyt małe gabaryty działki.

Zadośćuczynienie temu warunkowi jest możliwe jedynie poprzez dopuszczenie postojów pojazdów osobowych dla mieszkańców przedmiotowej inwestycji na wyznaczonych stanowiskach na lub przy ulicach w odległości do ok. 300 m od przedmiotowej inwestycji. Wymagana dla budynku ilość miejsc tj 40 będzie możliwa do rozlokowania zarówno na wydodrębionych parkingach jak i na miejscach wyznaczonych w pasach drogowych ulic miejskich.

W związku z tym problemem wystąpiono do Urzędu Miasta w Kędzierzynie-Koźlu z prośbą o określenie warunków parkowania samochodów z terenu inwestycji na obszarach parkowania miejskiego w najbliższym otoczeniu i takie stanowisko uzyskano- Załącznik nr 10.

- b) Zapis § 93 ust. 1 nakazuje w parterach budynków od strony dróg publicznych lokować na powierzchni minimum 40% tych kondygnacji funkcje usługowe. W przypadku przedmiotowej inwestycji inwestor chce zadośćuczynić pierwotnej funkcji budynku, czyli funkcji całkowicie mieszkalnej i na parterze ulokować wyłącznie mieszkania.

**12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.**

Przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta. Aktualnie dla terenu miasta obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle- Uchwała Nr XXXIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019r.

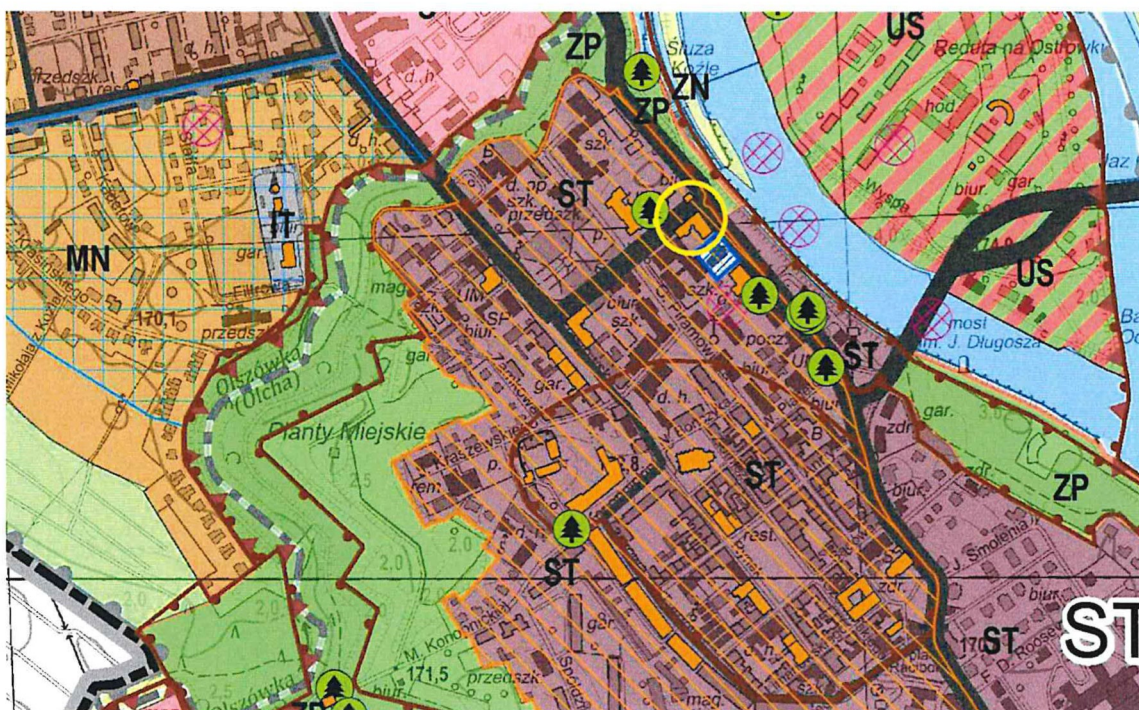
Poniżej załączono fragment planszy kierunków rozwojowych, na której przedmiotowa inwestycja znajduje się w obszarze o symbolu MW, czyli przeznaczonym dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Poniżej pokazano treść stosownego fragmentu tekstu Studium poświęconego charakterystyce obszarów o funkcji MW czyli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wynika z niego jednoznacznie, że przedmiotowa inwestycja nie stoi w sprzeczności z zaleceniami Studium.

Poniżej załączono także fragment planszy kierunków rozwojowych, na której przedmiotowa inwestycja znajduje się w obszarze o symbolu MW czyli przeznaczonym dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.







Rys. 1 Fragment części graficznej studium.

### 1) ST – TERENY ZABUDOWY STAROMIEJSKIEJ

#### podstawowe kierunki przeznaczenia:

- intensywna zabudowa wielofunkcyjna w tym:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa usługowa, z przewagą usług o randze ogólnomiejskiej i regionalnej, ze szczególnym uwzględnieniem usług społecznych (kultury, administracji, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultu religijnego), usług związanych z turystyczną funkcją obszaru oraz pozostałych usług komercyjnych (gastronomii, rozrywki, handlu detalicznego, zamieszkania zbiorowego itp.),
  - rzemiosło,
- place publiczne i skwery, tereny zieleni urządzonej oraz inne przestrzenie publiczne, ze szczególnym uwzględnieniem ich funkcji reprezentacyjnej i turystycznej;

#### dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako utrzymanie istniejącego zagospodarowania i uzupełnienie istniejących układów zabudowy,
- układ dróg publicznych oraz placów, ciągów pieszych i rowerowych, parkingi, garaże wielopoziomowe i podziemne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

#### ograniczenia zmian przeznaczenia:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,



standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- kształtowanie i wyeksponowanie układu zabudowy w oparciu o historyczny układ urbanistyczny i lokalizowanie nowych obiektów w sposób harmonijny z otoczeniem;
- koncentrowanie usług społecznych i komercyjnych w głównych ciągach komunikacyjnych i wokół placów;
- kształtowanie zabudowy od strony głównych przestrzeni publicznych w formie pierzejowej, w oparciu o istniejące kwartały zabudowy;
- zachowanie i uzupełnienie zieleni ulicznej, zieleni towarzyszącej ciągom pieszym i przestrzeniom publicznym oraz zieleni towarzyszącej funkcjom mieszkaniowym i usługowym;
- uzupełnienie i podniesienie jakości układu przestrzeni publicznych;
- wykorzystanie systemu informacji przestrzennej ułatwiającej poruszanie się po mieście i lokalizację obiektów zabytkowych;
- stopniowe przekształcanie obszarów i obiektów substandardowych i zdegradowanych zgodnie z przeznaczeniem terenu;

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

- na rysunku symbolem graficznym wskazano „zabudowę śródmiejską” w rozumieniu Rozporządzenia ws. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

wskaźniki zagospodarowania:

strefa polityki przestrzennej	STM		
	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami	dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami	dla zabudowy usługowej
maks. int. zab.	1,0	4,0	4,0
min. p.b.c.	30%	20%	15%
maks. wysokość zab.	12 m	18 m	15 m
min. pow. nowo wydzielanej działki bud.	zab. wolnostojąca – 600 m <sup>2</sup> zab. bliźniacza i szeregowa – 400 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>

Rys. 2 Fragment części opisowej studium

**13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.:**

- a) **bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m**

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji przebiegają dwie ulice - drogi publiczne. Z jednej z nich- ul. Łukasiewiczza- działka nr 1655/2, zapewniony jest wjazd na teren inwestycji. Obie ulice mają szerokość między krawężnikami większą niż 6,0 m: ul. Żeromskiego- 9,3 m a Łukasiewiczza- 11,2 m. Ulice te są jednocześnie drogami pożarowymi dla przedmiotowego budynku.

- b) **zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152)**

Zgodnie z Art. 5 Ustawy z dnia 7 czerwca o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152) Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Kędzierzynie-Koźlu, mając obowiązek ustawowy zapewnienia dostawy wody w wymaganej ilości i jakości oraz pod wymaganym ciśnieniem oraz odbioru ścieków w sposób nieprzerwany, jest w stanie zrealizować ten obowiązek w stosunku do przedmiotowej





inwestycji mieszkaniowej poprzez infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, przebiegającą w bezpośredniej bliskości inwestycji. Zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków dla inwestycji stanowi Załącznik nr 6 do niniejszego wniosku.

c) **zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej**

Zgodnie z Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U z 2019 r. poz. 42, 125) dostawca energii ma obowiązek zawarcia z konsumentem umowy o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej, jeżeli tylko istnieją techniczne i ekonomiczne warunki jej dostarczenia. Przedmiotowy budynek posiada istniejące przyłącze energetyczne, w bezpośredniej bliskości budynku istnieje infrastruktura energetyczna- sieci nn oraz stacja transformatorowa. Budynek jest zlokalizowany wśród innych obiektów pobierających energię elektryczną, wobec tego nie ma przesłanek ekonomicznych dla uniemożliwienia dostawy energii do przedmiotowej inwestycji. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej oraz techniczne warunki przyłączenia do sieci energetycznej dla inwestycji stanowi Załącznik nr 7 do niniejszego wniosku.

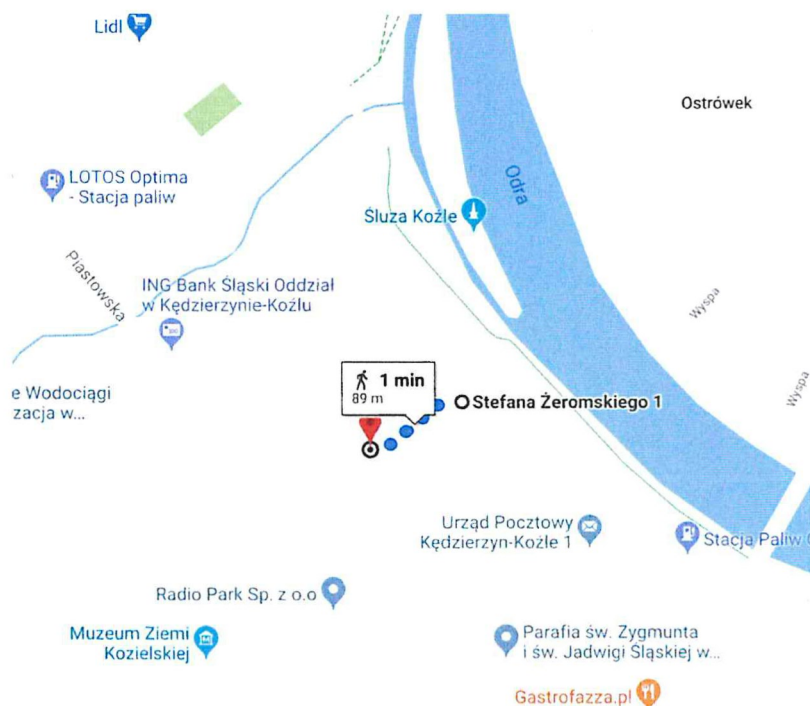
d) **zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci gazowej**

Dla planowanej inwestycji konieczne jest zaopatrzenie w gaz na potrzeby grzewcze i przygotowania ciepłej wody dla mieszkańców inwestycji. Zapewnienie dostawy gazu dla planowanej inwestycji stanowi Załącznik nr 8 do niniejszego wniosku.

e) **Lokalizacja w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907).**

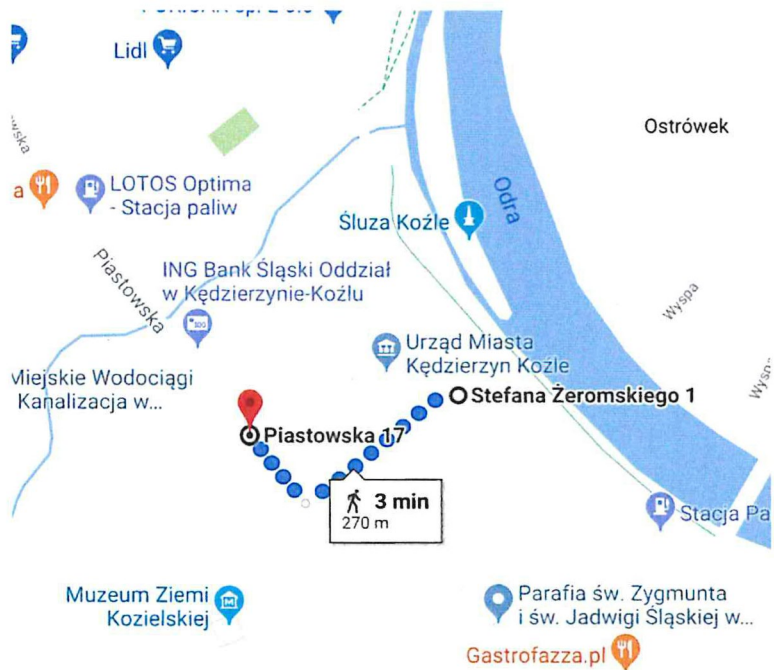
Najbliższe przystanki autobusowe MZK znajdują się:

- Linia „1”- relacji Koźle Stadion-Azoty AXO: przystanek „Urząd Miasta” na ul. Żeromskiego w odległości 89 m



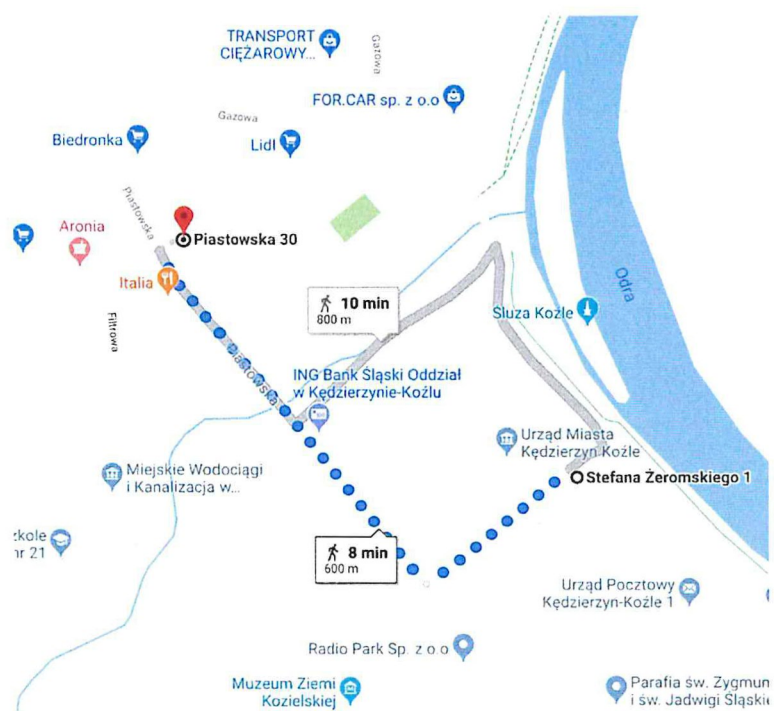


- Linia „12”- relacji Rogi Stocznia- Blachownia Biurowiec: przystanek „Piastowska I” na ul. Piastowskiej naprzeciw UM- w odległości ok. 270 m.



- f) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 1500 m, od:

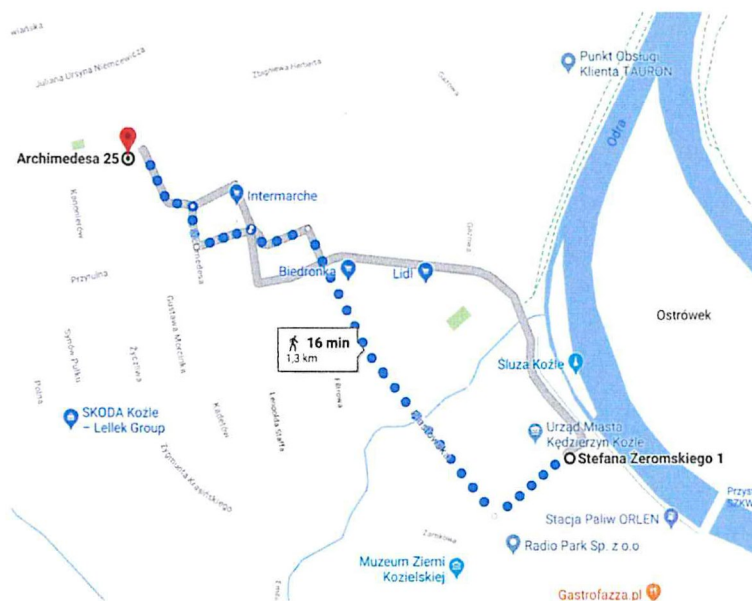
- szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,  
Szkoła Podstawowa nr 12 przy ul. Piastowskiej 30 znajduje się w odległości ok. 600 m od przedmiotowej inwestycji.







Szkola Podstawowa nr przy ul. Archimedeasa 25 jest oddalona od terenu inwestycji o ok. 1300 m.

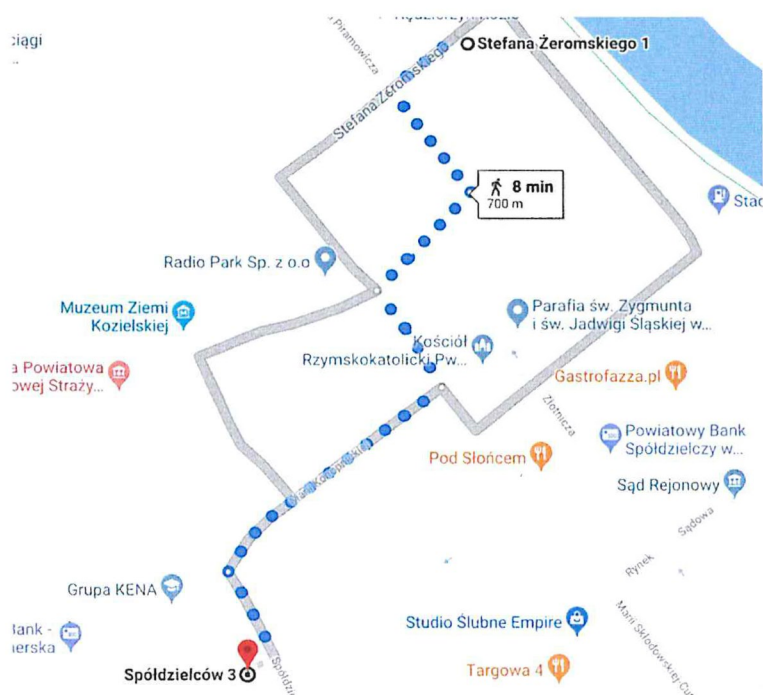


Szkoły te będą w stanie przyjąć nowych uczniów w ilości  $7\% \times 63 \text{ os.} = 5 \text{ dzieci}$ .

Poświadczenie władz samorządowych o możliwości przyjęcia ww ilości dzieci do placówek szkolno-wychowawczych stanowi Załącznik nr 09 do niniejszego wniosku.

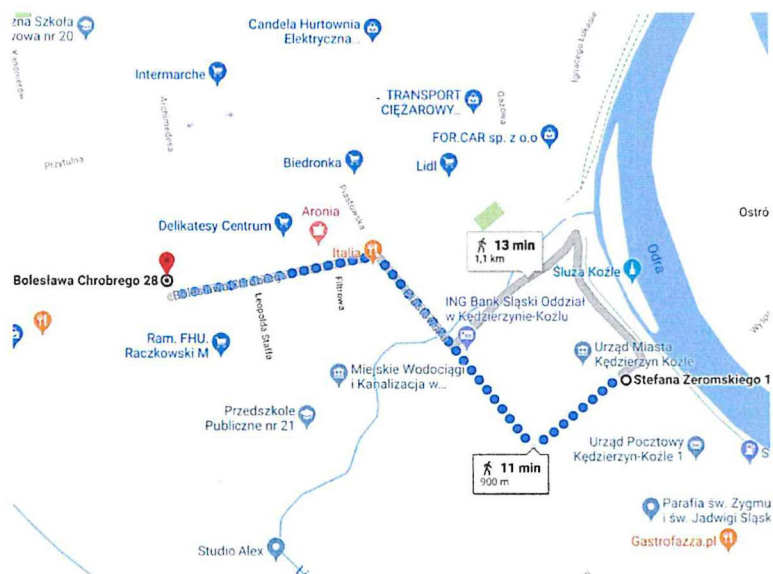
- **przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.** Uwaga: Zmiana Ustawy z roku 2019 (tekst jednolity obowiązujący Dz.U.2020.219) odstąpiła od wymogów lokalizacji przedszkoli, ale w niniejszym wniosku pozostawiono dane na ten temat w celu pokazania walorów lokalizacyjnych inwestycji.

Przedszkole Publiczne nr 15 przy ul. Spółdzielców 3 jest oddalone od przedmiotowej inwestycji o ok. 700 m





Przedszkole Publiczne nr 12 przy ul. B. Chrobrego 28 jest oddalone od przedmiotowej inwestycji o ok. 900 m.

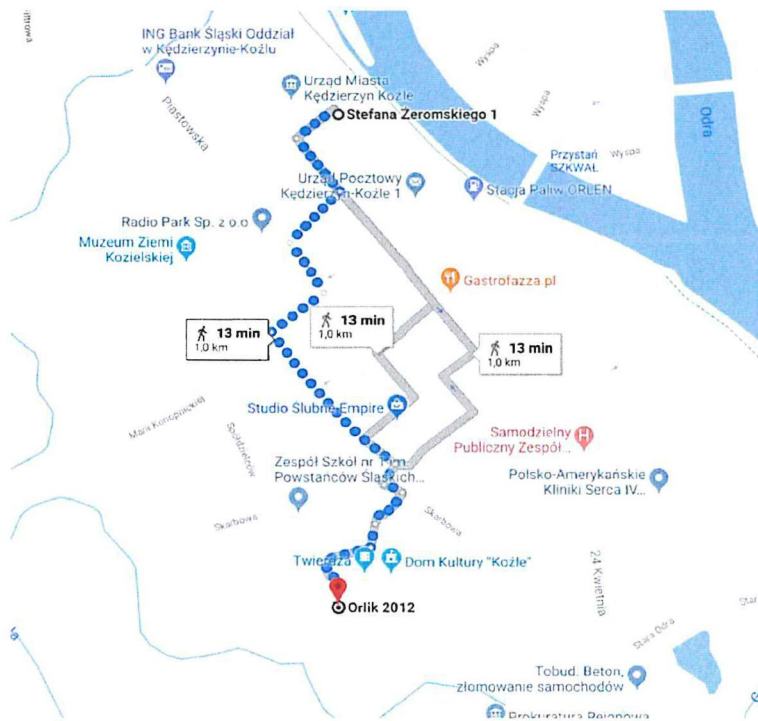


Przedszkola te będą w stanie przyjąć nowych uczniów w ilości  $3,5\% \times 63 \text{ os.} = 3 \text{ dzieci}$ .

Poświadczenie władz samorządowych o możliwości przyjęcia ww ilości dzieci do placówek przedszkolnych stanowi Załącznik nr 09 do niniejszego wniosku.

- g) Lokalizacja się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego  $4 \text{ m}^2$ . Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Wymagana standardem wielkość terenu wypoczynku oraz rekreacji to ok.  $280 \text{ m}^2$ . Najbliższy teren wypoczynku urządzonego wypoczynku i rekreacji to Stadion Orlik 2012 przy ul. Skarbowej. Znajduje się on w odległości 1,0 km od terenu inwestycji.







Teren ten posiada powierzchnię większą niż wymagana standardem- tj. ok. 3950 m<sup>2</sup>.



Uwaga: Odległości podane powyżej w p. f-g są zgodne z wymogami Art. 17 ust. 2 p.10 Ustawy.

h) **Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:**

- **poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne,**  
Populacja miasta Kędzierzyn-Koźle nie przekracza 100 000 mieszkańców. Przedmiotowa zabudowa posiada 4 kondygnacje nadziemne.
- **w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.**  
Nie dotyczy.

i) **Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.**

Nie dotyczy. Budynek, który jest przedmiotem inwestycji mieszkaniowej, będzie przebudowany w sposób ustalający jego wysokość jednoznacznie do wartości zbliżonej do tej, która posiadał przed pożarem poddasza.

j) **Ilość mieszkańców miasta Kędzierzyn-Koźle**

Według danych Urzędu Miasta w roku 2018 ilość mieszkańców miasta wynosiła ok. 59 tysięcy.

k) **Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.**

Planowana liczba mieszkańców wynosi  $1756 : 28 = 63$  osoby.

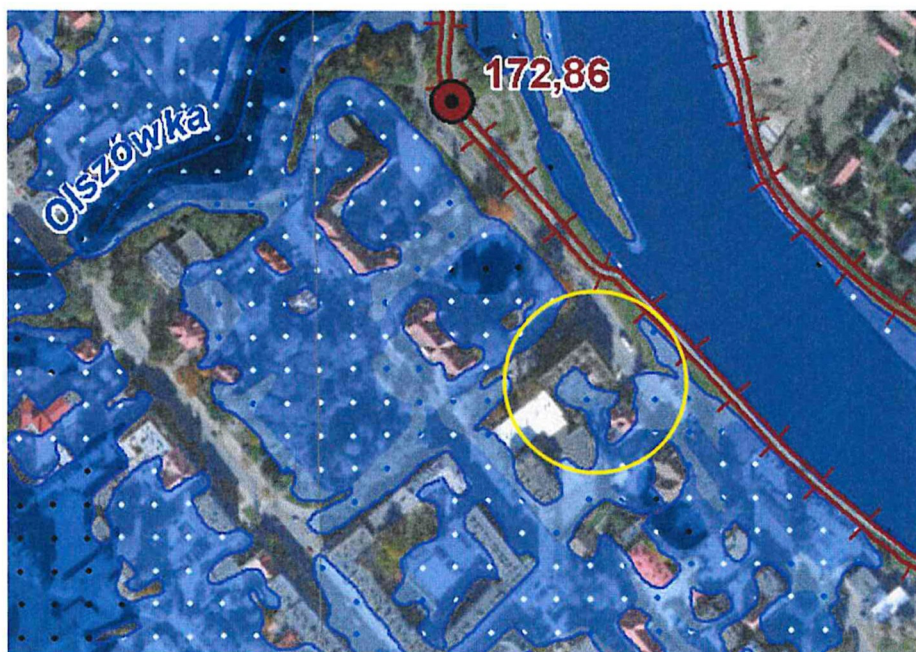
**14. Lokalizacja inwestycji na terenach podlegających ochronie przed lokalizacją lub zabudową**

Zgodnie z zapisem Art. 5 ust.1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2018 roku O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U.2018.1496 z późn. zmianami- tekst jednolity obowiązujący Dz.U.2020.219) należy uzyskać stosowną zgodę na lokalizację inwestycji na terenie szczególnego zagrożenia powodzią. Działka nr 1849/1 przy ul. Żeromskiego jest położona częściowo w zakresie oddziaływania tzw wody stuletniej z ryzykiem zagrożenia





powodziowego na poziomie ok. 1%. Pokazano to poniżej na mapie powodziowej Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej dla wody stuletniej. W związku z powyższym wystąpiono do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, RZGW w Gliwicach, Zarządu Zlewni w Kędzierzynie-Koźlu z wnioskiem o wyrażenie zgody na lokalizację planowanej inwestycji. Zgodę taką otrzymano i stanowi ona Załącznik nr 5 do niniejszego wniosku.



Rys. 3 Fragment mapy powodziowej dla wody stuletniej w rejonie inwestycji

Z poważaniem

**ADAM SZCZEGIELNIAK**

ARCHITEKT

Uprawnienia do projektowania architektonicznego  
bez ograniczeń nr 222/87/Op., członek Opolskiej  
Okręgowej Izby Architektów, nr ewid. OP-0004  
ul. K. Pużaka 46C/5, 45-275 Opole

W załączeniu przedkładam:

1. Mapę zasadniczą terenu inwestycji z granicami terenu objętego wnioskiem – Załącznik nr 1,
2. Mapę katastralną z państwowego zasobu geodezyjnego wraz z uproszczonym wypisem z ewidencji gruntów- Załącznik nr 2
3. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 – Załącznik nr 3,
4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6 – Załącznik nr 4 -2 egz.
5. Zgodę na lokalizację inwestycji na terenie zagrożenia powodzią- pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, RZGW w Gliwicach, Zarządu Zlewni w Kędzierzynie-Koźlu nr Gl.1.4.22.79.2.2019.JL z dnia 31 maja 2019 - Załącznik nr 5,
6. Zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków – pismo WWiK w Kędzierzynie-Koźlu nr TB.158.AR.120-52/18-1/556/KW/18 z dnia 30.04.2018 – Załącznik nr 6,
7. Warunki przyłączenia do sieci oraz zapewnienie dostawy energii elektrycznej- pismo Tauron Dystrybucja SA, pismo nr WP/014108/2020/O03R06 z dnia 02.03.2020- Załącznik nr 7,
8. Zapewnienie dostawy gazu na cele grzewcze i przygotowania ciepłej wody- pismo PSG Sp.z.o.o. Gazownia Kędzierzyn-Koźle nr PSG.OP.0092.500.130.130.19 z dnia 05.06.2019- Załącznik nr 8,
9. Poświadczenie Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle o spełnieniu warunków wynikających z Art. 17 ust. 2 p. 2 Ustawy – pismo Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle nr OW.4424.1.16.2019 z dnia 26.06.2019 w sprawie zapewnienia stosownej liczby miejsc dla inwestycji w szkołach podstawowych i przedszkolach- Załącznik nr 9.





10. Stanowisko Urzędu Miasta Kędzierzyna-Koźle pismo nr ZD.7012.26.2019.IG z dnia 03.09.2019 w sprawie możliwości parkowania samochodów osobowych przedmiotowej inwestycji na terenach publicznych przystosowanych do tego celu w bezpośredniej bliskości inwestycji- Załącznik nr 10,
11. Pełnomocnictwo inwestora- Załącznik nr 11.

Pozostałe załączniki określone w art. 7 pkt. 8 tj.:

12. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1
13. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;
14. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z *ustawą* z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479);
15. Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte,

nie dotyczą niniejszego wniosku.

