



Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2020 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
planowanej do realizacji w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Stefana Żeromskiego 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 7 ust. 4 w zw. z art. 7 ust. 16, 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 2020 r. poz. 219), Rada Gminy Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się dla obszaru w rejonie nieruchomości: ulica Żeromskiego 1- ulica Ignacego Łukasiewicza 15 w Kędzierzynie-Koźlu, działki nr 1849/1, nr 1849/2, w części nr 1848/3, nr 1848/2, w części nr 1847 i w części nr 1655/2 (obręb Koźle), lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na przebudowie istniejącego budynku z przeznaczeniem na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z funkcjami uzupełniającymi (pomocniczymi), zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, instalacjami i sieciami zewnętrznymi oraz zjazdem z drogi publicznej na teren inwestycji, 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 – 1756,11 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1756,11 m².

2. Określa się:

- 1) minimalną liczbę mieszkań – 40 szt.;
- 2) maksymalną liczbę mieszkań – 40 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 wykonaniu:

- 1) powierzchni utwardzonych: chodniki, dojścia, wjazd od strony ul. Łukasiewicza;
- 2) osłony śmietnikowej;
- 3) terenów zielonych;
- 4) do wykorzystania lub ewentualnej przebudowy wykonanie:
 - a) przyłącza wody z ulicy sąsiadującej - działka nr 1847 obręb Koźle,
 - b) przyłącza kanalizacji sanitarnej z ulicy sąsiadującej - działka nr 1847 obręb Koźle, nr 1655/2 obręb Koźle,
 - c) przyłącza kanalizacji deszczowej z ulic sąsiadujących - działki nr 1847 obręb Koźle, nr 1655/2 obręb Koźle,
 - d) przyłącze gazowe z sieci dyspozytora z ulicy sąsiadującej - działki nr 1847 obręb Koźle, nr 1655/2 obręb Koźle;

5) nowych przyłączy:

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

2. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącą w obu ulicach – Stefana Żeromskiego i Ignacego Łukasiewicza (działki nr 1847 obręb Koźle i nr 1655/2 obręb Koźle) - podziemną infrastrukturą miejską w postaci:

- a) magistrali wodociągowej miejskiej, z której prowadzone są przyłącza zasilające poszczególne obiekty znajdujące się przy ulicach, w tym również przedmiotowy budynek,
- b) sieci kanalizacji sanitarnej w kilku liniach po obu stronach ulic wraz z przykanalikami do poszczególnych obiektów przy ulicach,
- c) 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 Stefana Żeromskiego i Grzegorza Piramowicza - działka nr 1848/2 obręb Koźle,
- e) sieci gazowej niskiego ciśnienia wraz z przyłączeniami do budynków,
- f) sieci teleinformatycznej.

§ 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) zapotrzebowanie na media dla przedmiotowej inwestycji wyniesie:

- a) energię elektryczną: dla mieszkań - 90 kW, dla zakresu ogólnego w budynku i oświetlenia terenu - 30 kW, dla węzła co - 10 kW, łącznie - 130 kW,
- b) wodę zimną do celów bytowo-gospodarczych - 8,7 m³/dobę, do celów zewnętrznego gaszenia pożaru - 10 dm³/s,
- c) zapotrzebowanie na gaz na cele grzewcze i dla przygotowania ciepłej wody użytkowej - 8,1 m³/godzinę i 8450 m³/rok,
- d) odprowadzenie ścieków bytowych w ilości jak dla zużycia wody, nastąpi do istniejącej sieci ulicznej kanalizacji sanitarnej za pomocą przykanalików,
- e) 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;

2) brak konieczności budowy miejsc postojowych na terenie własnym – dopuszcza się parkowanie w ramach wyznaczonych publicznych miejsc postojowych;

3) gromadzenie ogólnych odpadów komunalnych oraz wprowadzanie do obiegu wtórnego na zasadach ustalonych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle; ich składowanie pod osłoną śmietnikową w czterech pojemnikach po 1,1 m³ na terenie działki nr 1849/1 obręb Koźle w postaci segregowanej (w odrębnych pojemnikach), wywóz przez upoważnioną do odbioru firmę; odpady niebezpieczne z mieszkań i rejonu wspólnego (baterie, odpady elektroniczne, źródła światła itp.) należy odprowadzać do obiegu wtórnego indywidualnie lub przez zarządcę budynku do określonych punktów odbioru na terenie miasta; odpady wielkogabarytowe należy gromadzić w wyznaczonej miejscu pod osłoną śmietnikową przez okres maksymalnie 12 godzin przed momentem wywiezienia.

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

CBL

Przedmiotem inwestycji jest istniejąca zabudowa stanowiąca budynek na skrzyżowaniu ulic Stefana Żeromskiego i Ignacego Łukasiewicza w Kędzierzynie-Koźlu na działce nr 1849/1 obręb Koźle.

Budynek ten pochodzący z końca XIX w. wpisany jest do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 280/2017 decyzją z dnia 27.10.2017r. Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także ujęty został w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Kędzierzyn-Koźle (nr karty adresowej 438).

Obiekt mieszkalny wielorodzinny nieużytkowany od roku 1985, wykwaterowany z uwagi na stan techniczny po pożarze, w wyniku którego spaleniem uległ drewniany dach i część konstrukcji stropów a także większość drewnianych okien, ulegający degradacji w kolejnych latach.

Nie występuje struktura funkcjonalna zagospodarowania terenu w granicach nieruchomości. Istniejące składowisko przypadkowych materiałów budowlanych i innych przedmiotów, niemających żadnego związku z istniejącym budynkiem do likwidacji. Na terenie wokół budynku: od strony ulicznej istnieje chodnik uliczny oraz wymagający przebudowy zjazd do bramy wjazdowej prowadzącej na wewnętrzne podwórze.

Przeznaczenie projektowanego obiektu budowlanego to funkcja mieszkaniowa z funkcją uzupełniającą (pomocniczą) jako przebudowa istniejącej zabudowy kubaturowej na działce. Struktura funkcjonalna budynku powinna zawierać w sobie następujące elementy składowe:

- 1) na kondygnacji piwnicznej: konieczne pomieszczenia techniczne związane z budynkiem, pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie), korytarze i komunikację pionową (klatki schodowe, dźwigi osobowe);
- 2) 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;
- 3) na kondygnacjach piętrowych: komunikacja pozioma (dojścia, korytarze), komunikacja pionowa (klatki schodowe, dźwigi osobowe) oraz mieszkania.

Dane szczegółowe na temat charakterystyki zagospodarowania terenu inwestycji oraz charakterystyki projektowanej przebudowy budynku są zawarte w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

1) Charakterystyczne parametry techniczne budynku mieszkalnego:

- długość: 37 m,
- szerokość: 30 m,
- głębokość: 13 m,
- wysokość: 17 m,
- powierzchnia zabudowy: 683 m²,
- kubatura: ok. 12737 m³.

2) Wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko.

a) Zapotrzebowanie na wodę bieżącą oraz odprowadzanie ścieków.

Zapotrzebowanie na wodę deklarowane dla przewidywanej ilości mieszkańców wyniesie: średnio 8,7 m³/dobę na cele bytowe, 10 dm³/s - na cele przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożaru. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych odbywać się będzie do miejskich sieci kanalizacyjnych. Ścieki deszczowe w maksymalnej ilości 150 dm³/s/ha będą odprowadzane do ewentualnego retencyjnego zbiornika podziemnego i odprowadzane do sieci miejskiej.

b) Emisja zanieczyszczeń gazowych.

Przedmiotowe zamierzenie nie może generować istotnych zanieczyszczeń gazowych do atmosfery poza emisją

z pieca gazowego lokalnej kotłowni w budynku.

c) Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.

W budynku wytwarzane są następujące rodzaje i ilości odpadów:

- odpady komunalne ogólne i bioorganiczne: 1,9 m³/tydz.,
- odpady komunalne - papier, plastik, metal: 3,3, m³/tydz.,
- odpady eksploatacyjne - źródła światła w oprawach oświetleniowych : 10 KG /rok,
- odpady eksploatacyjne - elementy wielkogabarytowe : 1,5 m³/miesiąc.

Postępowanie z odpadami na zasadach określonych w ust. 1 pkt 3.

d) Właściwości akustyczne obiektu, charakterystyka emisji drgań i rodzajów promieniowania.

Zamierzenie budowlane należy zrealizować w oparciu o wymagania izolacyjności akustycznej wewnętrznej oraz emisji hałasu na zewnątrz zgodnie z wymogami normowymi określonymi „PN-B-02151-4:2015-06 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach”.

Nie dopuszcza się promieniowania jonizującego ani elektromagnetycznego w obiekcie w wielkościach przekraczających standardy emisji producentów urządzeń.

e) Wpływ zamierzenia na otoczenie przyrodnicze.

Przedmiotowe zamierzenie nie może wpływać w żaden sposób na wody powierzchniowe i podziemne. Dopuszcza się realizację powierzchni utwardzonych w zakresie planowanego zagospodarowania, określonego na rysunku nr 01 „Koncepcja zagospodarowania terenu” załącznika nr 2 uchwały, kosztem powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6. 1. Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

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

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

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

2. Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219):



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

na cele połączenia infrastrukturalnego z otoczeniem (woda bieżąca, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna i gaz).

3. Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

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

na cele połączenia infrastrukturalnego z otoczeniem (woda bieżąca, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna i gaz) w pasach dróg publicznych.

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

Eksploatacja nieruchomości nie może wykraczać poza zakres określony parametrami w § 5 ust. 3 pkt 2 niniejszej uchwały i innymi przepisami.

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


Warunki wynikające z ochrony zabytku określa szczegółowy zakres prac określony w pkt 7.1. koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

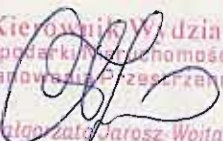
§ 8. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 9. 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.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA

 Sabina Nowosielska

Kierownik Wydziału
 Gospodarki Nieruchomościami
 i Planowania Przestrzennego

 mgr Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz

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 2020 r. poz.219), zwanej dalej „ustawą”, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 8 lipca 2020 r. Inwestor złożył za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle zmodyfikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji *dla zamierzonej inwestycji mieszkaniowej planowanej do lokalizacji w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Stefana Żeromskiego 1.*

Przedmiotem inwestycji jest istniejąca zabudowa stanowiąca budynek na skrzyżowaniu ulic Stefana Żeromskiego i Ignacego Łukasiewicza w Kędzierzynie-Koźlu na działce nr 1849/1 obręb Koźle wraz z infrastrukturą uzupełniającą lokalizowaną w działkach sąsiednich: w części nr 1848/3, nr 1848/2, w części nr 1847 i w części nr 1655/2 (obręb Koźle). Budynek ten pochodzący z końca XIX w. wpisany jest do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 280/2017 decyzją z dnia 27.10.2017r. Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a także ujęty został w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Kędzierzyn-Koźle (nr karty adresowej 438). Obiekt mieszkalny wielorodzinny nieużytkowany od roku 1985, wykwaterowany z uwagi na stan techniczny po pożarze, w wyniku którego spaleni uległ drewniany dach i część konstrukcji stropów a także większość drewnianych okien, ulegający degradacji w kolejnych latach.

Realizacja przedsięwzięcia nie jest możliwa w trybie zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle z uwagi na brak możliwości spełnienia warunku - zapewnienia miejsc parkingowych w ilości minimalnej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny na terenie lokalizacji własnej. Wynika to ze znikomej, wolnej od zabudowy powierzchni nieruchomości własnej i obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto ustalenia planu miejscowego wymagają zrealizowania funkcji usługowej na 40% powierzchni użytkowej parterów zabudowy mieszkaniowej od strony dróg publicznych, czego Inwestor nie planuje, przeznaczając całą kubaturę pod funkcję mieszkalną z funkcją uzupełniającą (pomocniczą) i uzyskując tym samym 40 lokali mieszkalnych.

Wniosek, zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy, został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, na tablicach ogłoszeń budynków urzędu (Piastowska 15 i Piastowska 17) oraz przekazany do rad osiedli z rejonu planowanej inwestycji 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. Wyznacznikiem ostatniego dnia na przedstawienie stanowisk, tj. do 6 sierpnia 2020 r. było potwierdzenie odebrania pism w dniu 16 lipca 2020 r. W ustawowym terminie organy i instytucje, które zajęły stanowisko, stosownie: uzgodniły przedmiotowy wniosek – bez uwag lub z uwagami; zaopiniowały przedmiotowy wniosek bez

zastrzeżeń czy uwag lub wyraziły brak zasadności jego zajmowania. Uwagi wniesione przy uzgodnieniu nie spowodowały konieczności modyfikacji złożonego wniosku (wskazane do uwzględnienia zagadnienia będą wymagane na dalszym etapie przygotowania inwestycji - projektowania i ponownego uzgodnienia indywidualnego 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-Koźla na środowisko przyrodnicze”, jaka została wykonana na potrzeby uchwalenia ww. planu miejscowego.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy inwestycji mieszkaniowych 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 XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 r. teren inwestycji określa jako tereny zabudowy staromiejskiej oznaczone symbolem przeznaczenia ST. 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 objętej niniejszym przedłożeniem.

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

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2020 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
planowanej do realizacji w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Stefana Żeromskiego 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 7 ust. 4 w zw. z art. 7 ust. 16, 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 2020 r. poz. 219), Rada Gminy Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się dla obszaru w rejonie nieruchomości: ulica Żeromskiego 1- ulica Ignacego Łukasiewicza 15 w Kędzierzynie-Koźlu, działki nr 1849/1, nr 1849/2, w części nr 1848/3, nr 1848/2, w części nr 1847 i w części nr 1655/2 (obręb Koźle), lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na przebudowie istniejącego budynku z przeznaczeniem na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z funkcjami uzupełniającymi (pomocniczymi), zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, instalacjami i sieciami zewnętrznymi oraz zjazdem z drogi publicznej na teren inwestycji, 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 – 1756,11 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1756,11 m².

2. Określa się:

- 1) minimalną liczbę mieszkań – 40 szt.;
- 2) maksymalną liczbę mieszkań – 40 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 wykonaniu:

- 1) powierzchni utwardzonych: chodniki, dojścia, wjazd od strony ul. Łukasiewicza;
- 2) osłony śmietnikowej;
- 3) terenów zielonych;
- 4) do wykorzystania lub ewentualnej przebudowy wykonanie:
 - a) przyłącza wody z ulicy sąsiadującej - działka nr 1847 obręb Koźle,
 - b) przyłącza kanalizacji sanitarnej z ulicy sąsiadującej - działka nr 1847 obręb Koźle, nr 1655/2 obręb Koźle,
 - c) przyłącza kanalizacji deszczowej z ulic sąsiadujących - działki nr 1847 obręb Koźle, nr 1655/2 obręb Koźle,
 - d) przyłącze gazowe z sieci dyspozytora z ulicy sąsiadującej - działki nr 1847 obręb Koźle, nr 1655/2 obręb Koźle;

5) nowych przyłączy:

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

2. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącą w obu ulicach – Stefana Żeromskiego i Ignacego Łukasiewicza (działki nr 1847 obręb Koźle i nr 1655/2 obręb Koźle) - podziemną infrastrukturą miejską w postaci:

- a) magistrali wodociągowej miejskiej, z której prowadzone są przyłącza zasilające poszczególne obiekty znajdujące się przy ulicach, w tym również przedmiotowy budynek,
- b) sieci kanalizacji sanitarnej w kilku liniach po obu stronach ulic wraz z przykanalikami do poszczególnych obiektów przy ulicach,
- c) 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 Stefana Żeromskiego i Grzegorza Piromowicza - działka nr 1848/2 obręb Koźle,
- e) sieci gazowej niskiego ciśnienia wraz z przyłączeniami do budynków,
- f) sieci teleinformatycznej.

§ 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) zapotrzebowanie na media dla przedmiotowej inwestycji wyniesie:

- a) energię elektryczną: dla mieszkań - 90 kW, dla zakresu ogólnego w budynku i oświetlenia terenu - 30 kW, dla węzła co - 10 kW, łącznie - 130 kW,
- b) wodę zimną do celów bytowo-gospodarczych - 8,7 m³/dobę, do celów zewnętrznego gaszenia pożaru - 10 dm³/s,
- c) zapotrzebowanie na gaz na cele grzewcze i dla przygotowania ciepłej wody użytkowej - 8,1 m³/godzinę i 8450 m³/rok,
- d) odprowadzenie ścieków bytowych w ilości jak dla zużycia wody, nastąpi do istniejącej sieci ulicznej kanalizacji sanitarnej za pomocą przykanalików,
- e) 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;

2) brak konieczności budowy miejsc postojowych na terenie własnym – dopuszcza się parkowanie w ramach wyznaczonych publicznych miejsc postojowych;

3) gromadzenie ogólnych odpadów komunalnych oraz wprowadzanie do obiegu wtórnego na zasadach ustalonych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle; ich składowanie pod osłoną śmietnikową w czterech pojemnikach po 1,1 m³ na terenie działki nr 1849/1 obręb Koźle w postaci segregowanej (w odrębnych pojemnikach), wywóz przez upoważnioną do odbioru firmę; odpady niebezpieczne z mieszkań i rejonu wspólnego (baterie, odpady elektroniczne, źródła światła itp.) należy odprowadzać do obiegu wtórnego indywidualnie lub przez zarządcę budynku do określonych punktów odbioru na terenie miasta; odpady wielkogabarytowe należy gromadzić w wyznaczonej miejscu pod osłoną śmietnikową przez okres maksymalnie 12 godzin przed momentem wywiezienia.

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

Przedmiotem inwestycji jest istniejąca zabudowa stanowiąca budynek na skrzyżowaniu ulic Stefana Żeromskiego i Ignacego Łukasiewicza w Kędzierzynie-Koźlu na działce nr 1849/1 obręb Koźle.

Budynek ten pochodzący z końca XIX w. wpisany jest do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 280/2017 decyzją z dnia 27.10.2017r. Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także ujęty został w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Kędzierzyn-Koźle (nr karty adresowej 438).

Obiekt mieszkalny wielorodzinny nieużytkowany od roku 1985, wykwaterowany z uwagi na stan techniczny po pożarze, w wyniku którego spaleni uległ drewniany dach i część konstrukcji stropów a także większość drewnianych okien, ulegający degradacji w kolejnych latach.

Nie występuje struktura funkcjonalna zagospodarowania terenu w granicach nieruchomości. Istniejące składowisko przypadkowych materiałów budowlanych i innych przedmiotów, niemających żadnego związku z istniejącym budynkiem do likwidacji. Na terenie wokół budynku: od strony ulicznej istnieje chodnik uliczny oraz wymagający przebudowy zjazd do bramy wjazdowej prowadzącej na wewnętrzne podwórze.

Przeznaczenie projektowanego obiektu budowlanego to funkcja mieszkaniowa z funkcją uzupełniającą (pomocniczą) jako przebudowa istniejącej zabudowy kubaturowej na działce. Struktura funkcjonalna budynku powinna zawierać w sobie następujące elementy składowe:

- 1) na kondygnacji piwnicznej: konieczne pomieszczenia techniczne związane z budynkiem, pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie), korytarze i komunikację pionową (klatki schodowe, dźwigi osobowe);
- 2) 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;
- 3) na kondygnacjach piętrowych: komunikacja pozioma (dojścia, korytarze), komunikacja pionowa (klatki schodowe, dźwigi osobowe) oraz mieszkania.

Dane szczegółowe na temat charakterystyki zagospodarowania terenu inwestycji oraz charakterystyki projektowanej przebudowy budynku są zawarte w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

1) Charakterystyczne parametry techniczne budynku mieszkalnego:

- długość: 37 m,
- szerokość: 30 m,
- głębokość: 13 m,
- wysokość: 17 m,
- powierzchnia zabudowy: 683 m²,
- kubatura: ok. 12737 m³.

2) Wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko.

a) Zapotrzebowanie na wodę bieżącą oraz odprowadzanie ścieków.

Zapotrzebowanie na wodę deklarowane dla przewidywanej ilości mieszkańców wyniesie: średnio 8,7 m³/dobę na cele bytowe, 10 dm³/s - na cele przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożaru. Odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych odbywać się będzie do miejskich sieci kanalizacyjnych. Ścieki deszczowe w maksymalnej ilości 150 dm³/s/ha będą odprowadzane do ewentualnego retencyjnego zbiornika podziemnego i odprowadzane do sieci miejskiej.

b) Emisja zanieczyszczeń gazowych.

Przedmiotowe zamierzenie nie może generować istotnych zanieczyszczeń gazowych do atmosfery poza emisją

z pieca gazowego lokalnej kotłowni w budynku.

c) Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.

W budynku wytwarzane są następujące rodzaje i ilości odpadów:

- odpady komunalne ogólne i bioorganiczne: 1,9 m³/tydz.,
- odpady komunalne - papier, plastik, metal: 3,3, m³/tydz.,
- odpady eksploatacyjne - źródła światła w oprawach oświetleniowych : 10 kG /rok,
- odpady eksploatacyjne - elementy wielkogabarytowe : 1,5 m³/miesiąc.

Postępowanie z odpadami na zasadach określonych w ust. 1 pkt 3.

d) Właściwości akustyczne obiektu, charakterystyka emisji dźwięków i rodzajów promieniowania.

Zamierzenie budowlane należy zrealizować w oparciu o wymagania izolacyjności akustycznej wewnętrznej oraz emisji hałasu na zewnątrz zgodnie z wymogami normowymi określonymi „PN-B-02151-4:2015-06 Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach”.

Nie dopuszcza się promieniowania jonizującego ani elektromagnetycznego w obiekcie w wielkościach przekraczających standardy emisji producentów urządzeń.

e) Wpływ zamierzenia na otoczenie przyrodnicze.

Przedmiotowe zamierzenie nie może wpływać w żaden sposób na wody powierzchniowe i podziemne. Dopuszcza się realizację powierzchni utwardzonych w zakresie planowanego zagospodarowania, określonego na rysunku nr 01 „Koncepcja zagospodarowania terenu” załącznika nr 2 uchwały, kosztem powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6. 1. Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

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

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

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

2. Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219):

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

na cele połączenia infrastrukturalnego z otoczeniem (woda bieżąca, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna i gaz).

3. Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

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

na cele połączenia infrastrukturalnego z otoczeniem (woda bieżąca, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna i gaz) w pasach dróg publicznych.

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

Eksploatacja nieruchomości nie może wykraczać poza zakres określony parametrami w § 5 ust. 3 pkt 2 niniejszej uchwały i innymi przepisami.

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

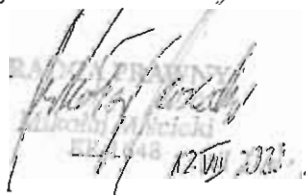
Warunki wynikające z ochrony zabytku określa szczegółowy zakres prac określony w pkt 7.1. koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

§ 9. 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.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

 12 VII 2023