

**Wnioskodawca:**

APARTPLESS Sp. z o.o.  
43-200 Pszczyna  
ul. Pole Domy 90

**Pełnomocnik:**

Pracownia Projektowa  
Aleksandra Żegleń  
ul. Dożynkowa 16A  
48-231 Lubrza  
Tel. 795 442 807

Kędzierzyn-Koźle, dnia 29.08.2022 r.

**Rada Miasta Kędzierzyn- Koźle**

za pośrednictwem

**Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle**

ul. Piramowicza 32  
47-200 Kędzierzyn-Koźle

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

Na podstawie art. 7 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ("Ustawa"), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Synów Pułku 15A i 15B w Kędzierzynie-Koźlu (obręb Koźle), polegającej na przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku nr 15A - 15B dawnej jednostki wojskowej na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z parkingiem oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

**1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową**

Granice terenu, którego wniosek dotyczy wraz z granicami obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, zostały określone na kopii mapy do celów projektowych stanowiącej **załącznik nr 1** do wniosku. Granicę obszaru opracowania stanowią działki, na których Inwestor będzie prowadził działania inwestycyjne we własnym zakresie, tj. działki nr: 1400/8 (miejsca postojowe), 1400/11, 1400/7 (droga wewnętrzna przy parkingu), 1400/42 (budynek objęty opracowaniem wraz z drogą wewnętrzną), 1466 (zjazd z drogi publicznej). Granicę obszaru oddziaływania inwestycji stanowią działki obszaru opracowania oraz działki, na których Inwestor będzie wykonywać przyłącza, a gestorzy sieci będą wykonywać sieci i przyłącza, tj. działki numer: 1400/3 i 1401/3 (drogi w których będą prowadzone przyłącza). Granicę obszaru objętego wnioskiem stanowią działki obydwu obszarów.

## **2. Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań**

- a) Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi około 25 m<sup>2</sup>.
- b) Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi około 70 m<sup>2</sup>.

## **3. Planowana liczba mieszkań**

- a) Planowana minimalna liczba mieszkań wynosi 65.
- b) Planowana maksymalna liczba mieszkań wynosi 71.

Planowana liczba mieszkańców:  $\text{powierzchnia użytkowa} / 28 \text{ m}^2 = 4.255,67 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = \mathbf{151}$  mieszkańców.

Planowana liczba dzieci stanowiąca nie mniej niż 7% =  $151 \times 7\% = \mathbf{11}$  dzieci.

## **4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową.**

W inwestycji nie przeznaczono obszarów na działalność handlową lub usługową.

## **5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.**

Planowane zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegają na:

- a) przebudowie sieci energetycznej (przebudowa urządzeń w stacji Trafo oraz wybudowanie sieci kablowej ze złączem w rejonie budynku) – będzie przedmiotem odrębnego opracowania
- b) budowie sieci ciepłowniczej dostarczającej ciepło do ogrzewania budynku oraz ciepłej wody użytkowej – będzie przedmiotem odrębnego opracowania
- c) wykonaniu przyłącza do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- d) przebudowie układu komunikacji kołowej i pieszej (dojścia i dojazdy do budynku, miejsca postojowe, zjazd). Istniejący układ dróg zostanie dostosowany do aktualnych przepisów technicznych i potrzeb funkcjonalnych budynku. Zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, nie jest wymagane zapewnienie drogi pożarowej. Dojazd pożarowy dla obiektu objętego opracowaniem stanowić będzie ul. Synów Pułku. Zjazd z drogi zostanie przebudowany na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi i zamknięty bramą wjazdową lub szlabanem. Dojście do budynku zostanie przeprojektowane, zostanie wykonany nowy chodnik zakończony furką. Istniejące ogrodzenie do przebudowy w części wjazdowej i w części wejścia na teren objęty opracowaniem. Wjazd na działkę nr 1400/8, na której ma powstać parking zostanie przeprojektowany

celem dostosowania go do nowej funkcji. Zostaną wyznaczone miejsca parkingowe oraz utworzona zieleń wraz z miejscem gromadzenia odpadów stałych. Schody zewnętrzne od strony północnej zostaną wyburzone.

- e) Uporządkowaniu istniejącej zieleni. Samosiejki zostaną wycięte. Drzewa wymagające pozwolenia za wycinkę zostaną stosownie zgłoszone do odpowiedniego organu zajmującego się wycinką drzew. Elementy małej architektury, takie jak: stojaki na rowery, kosze na śmieci, ławki, oświetlenie zewnętrzne zostaną usytuowane na terenie inwestycji.

Koncepcja zagospodarowania terenu stanowi **Rysunek ZT** - do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

## **6. Powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu**

**Inwestycja wymaga przyłączenia przedmiotowej inwestycji do sieci:**

- a) kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków bytowych z nieruchomości poprzez rurę PVC o średnicy  $\varnothing$  160 mm przez działkę nr 1400/42 oraz 1400/11 do istniejącej kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  250 mm, zlokalizowanej w pasie drogi ul. Synów Pułku, dz. nr 1466;
- b) wodociągowej – poprzez wykonanie przyłącza z rury PEHD PN 10 przez działkę 1400/42 do istniejącej sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  110 mm PE zlokalizowanej w pasie drogi ul. Synów Pułku, dz. nr 1466;
- c) kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowej za pomocą systemu rynien i rur spustowych do wewnętrznej kanalizacji deszczowej. Woda z połaci dachowej oraz z powierzchni utwardzonych objętych wnioskiem będzie odprowadzana za pomocą separatora do wewnętrznej kanalizacji deszczowej rurą PCV o średnicy  $\varnothing$  200 mm przez działki nr 1400/42 oraz 1400/3 do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  500 mm, zlokalizowanej w pasie drogi ul. Przytulnej, dz. nr 1401/3. Woda z kanalizacji deszczowej z nieruchomości odbierana będzie poprzez zbiornik retencyjny z regulatorem przepływowym 20 l/s o pojemności 102 m<sup>3</sup> do sieci miejskiej;
- d) gazowej – przyłączenie w celu dostarczenia ciepłej wody użytkowej dla mieszkańców w okresie letnim. Zakład Energetyki Ciepłej zaprojektuje i wybuduje kotłownię na gaz ziemny (usytuowaną w przedmiotowym budynku) wraz z uzyskaniem zgód właścicieli terenów na przejście projektowanego przyłącza przez ich działki oraz zbuduje węzeł cieplny i podłączy instalację. ZEC wykona wszystkie

niezbędne formalności(m.in. uzyska zgody), zaprojektuje, a także wybuduje kotłownię na gaz ziemny, wraz z węzłem cieplnym i podłączeniem – będzie przedmiotem odrębnego opracowania.

**Inwestycja wymaga budowy do przedmiotowego budynku:**

- a) Sieci energetycznej: – gestor sieci przebuduje i rozbuduje swoją sieć. Budynek zostanie podłączony do sieci instalacją wewnętrzną do złącza kablowego zlokalizowanego na budynku na działce nr 1400/42, zgodnie z warunkami gestora sieci – będzie przedmiotem odrębnego opracowania.
- b) Sieci ciepłowniczej: - gestor sieci wybuduje sieć ciepłowniczą dostarczającą ciepło do ogrzewania budynku oraz ciepłej wody użytkowej wraz z uzyskaniem zgód właścicieli terenów na przejście projektowanego przyłącza przez ich działki oraz zbuduje węzeł cieplny zlokalizowany w budynku i podłączy instalację – będzie przedmiotem odrębnego opracowania.

**7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej**

**a) Orientacyjne zapotrzebowanie na media:**

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

Powstałe podczas eksploatacji budynku ścieki socjalno – bytowe będą odprowadzane za pomocą projektowanego przyłącza sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z dachów (połąc dachowa – bez zmian) oraz z powierzchni utwardzonych objętych wnioskiem będzie odprowadzana za pomocą separatora do wewnętrznej kanalizacji deszczowej rurą PCV o średnicy Ø 200 mm do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogi ul. Przytulnej. Woda z kanalizacji deszczowej z nieruchomości odbierana będzie poprzez zbiornik retencyjny z regulatorem przepływowym 20 l/s o pojemności 102 m<sup>3</sup> do sieci miejskiej.

Przewidywana liczba miejsc parkingowych 0,8 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny – łącznie 57 miejsc parkingowych.

Inwestycja zakłada budowę sieci ciepłowniczej dostarczającą ciepło do ogrzewania budynku oraz ciepłej wody użytkowej wraz z węzłem ciepłowniczym oraz kotłownią letnią na gaz ziemny, umieszczoną w obiekcie. Sieci zostaną zaprojektowane i wykonane przez gestora sieci - według odrębnego opracowania.

Sieć energetyczna zostanie przebudowana i rozbudowana przez gestora sieci. Budynek zostanie podłączony do sieci instalacją wewnętrzną do złącza kablowego, zlokalizowanego na budynku na działce nr 1400/42 – będzie przedmiotem odrębnego opracowania.

Odpady komunalne będą gromadzone w miejscu do tego przeznaczonym, poza budynkiem. Kontenery zostaną usytuowane na utwardzonym placu, między miejscami postojowymi na parkingu, a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę na zasadach określonych w odpowiedniej umowie oraz zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, w tym zakresie.

#### **b) Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanego obiektu budowlanego.**

➤ powierzchnia terenu inwestycji: **6.549,00 m<sup>2</sup>,**

w tym:

- powierzchnia zabudowy: **1.085,64 m<sup>2</sup>**
- powierzchnie utwardzone: **3.714,66 m<sup>2</sup>**
- powierzchnie biologicznie czynne: **1.748,70 m<sup>2</sup>**

Istniejący budynek objęty opracowaniem przeznaczony zostanie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Planuje się wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej z jak największym wykorzystaniem istniejącego zagospodarowania terenu. W ramach infrastruktury technicznej komunikacja kołowa zostanie dostosowana do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, poprzez poszerzenie i przesunięcie. W miejscu istniejącego placu zostaną wyznaczone drogi, miejsca parkingowe, nasadzona zieleń w postaci drzew oraz wyznaczone miejsce gromadzenia odpadów stałych. Planuje się poszerzenie wjazdu na działkę oraz przeprojektowanie wejścia na teren inwestycji wraz z ogrodzeniem w obrębie wejścia/wjazdu na teren objęty wnioskiem. Istniejący zdegradowany teren zielony zostanie uporządkowany, drzewa i krzewy nie nadające się do dalszej pielęgnacji zostaną poddane wycince, powstaną nowe uporządkowane nasadzenia w postaci krzewów i drzew, a także trawniki. Planuje się zamontowanie oświetlenia zewnętrznego w postaci lamp drogowych

i zachowanej lampy usytuowanej na narożu budynku. Zostaną zamontowane obiekty małej architektury w postaci ławek, koszy na śmieci i stojaków na rowery.

W ramach infrastruktury technicznej zostanie wykonana sieć ciepłownicza w celu ogrzania budynku i ciepłej wody użytkowej (będzie przedmiotem odrębnego opracowania) oraz sieć energetyczna (będzie przedmiotem odrębnego opracowania), a także przyłącza wody, gazu, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

Budynek objęty inwestycją znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków, w związku z czym działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z zaleceniami uzyskanymi od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku, artykulacja elewacji, detal architektoniczny, dekoracje rzeźbiarskie, pokrycie dachowe oraz stolarka okienna i drzwiowa. Planowana inwestycja dąży do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku oraz połączenia dachowej.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla działki nr 1400/42:  $\text{powierzchnia całkowita budynku} / \text{powierzchnia działki nr 1400/42} = 5.428,20/2761 = 1,97$ .

Wskaźnik intensywności zabudowy dla przeznaczenia MWNU:  $\text{powierzchnia całkowita budynku} / \text{powierzchnia terenu objętego opracowaniem z przeznaczeniem MWNU} = 5.428,20/3.685,14 = 1,47$

Wskaźnik intensywności zabudowy dla przeznaczenia UW:  $\text{powierzchnia całkowita budynku} / \text{powierzchnia terenu objętego opracowaniem z przeznaczeniem UW} = 0/2.863,86 = 0,0$

Powierzchnia utwardzona dla działek z przeznaczeniem MWNU:	1.318,57 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzona dla działek z przeznaczeniem UW:	2.396,09 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna dla działek z przeznaczeniem MWNU:	1.280,93 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna dla działek z przeznaczeniem UW:	467,77 m <sup>2</sup>

### c) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

#### I. Parametry techniczne obiektu:

- wysokość zabudowy: **17,40 m**
- liczba kondygnacji (z poddaszem): **4**
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: **wielospadowy około 80 %**
- kubatura budynku: **18.141,53 m<sup>3</sup>**
- przewidywana liczba miejsc parkingowych / powierzchnia: **57 miejsc- 0,8 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie / około 2.070,97 m**

## II. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.).

Inwestycja objęta opracowaniem nie będzie źródłem emisji zanieczyszczeń, wód, hałasu, pola elektromagnetycznego, odorów, a tym samym nie zostaną przekroczone dopuszczalne standardy jakości środowiska, w granicach realizacji przedsięwzięcia. Dla utrzymania wymaganych standardów środowiska, przedsięwzięcie będzie realizowane z zastosowaniem materiałów posiadających dopuszczenie do stosowania w budownictwie, według sprawdzonych technologii i standardów.

W okresie jesienno – zimowym budynek będzie ogrzewany z miejskiej sieci ciepłowniczej, co eliminuje jakąkolwiek emisję spalin do atmosfery. Ponadto w budynku zostanie zlokalizowana jedna kotłownia letnia zasilana gazem ziemnym, która w okresie letnim będzie dostarczać mieszkańcom c.w.u., zgodnie z warunkami uzyskanymi od gestora sieci. Kotłownia będzie źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza do środowiska poniżej dopuszczonych norm. Zanieczyszczenia emitowane do środowiska na rok to:

- tlenek siarki: 1795 g / rok
- tlenek azotu: 37026 g / rok
- tlenek węgla: 6732 g / rok
- emisja pyłu zawieszonego: 11,2 g / rok

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

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

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

Odrowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachu i powierzchni utwardzonych za pomocą separatora do wewnętrznej kanalizacji deszczowej rurą PCV o średnicy  $\varnothing$  200 mm do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Przytulnej, zgodnie z warunkami gestora sieci. Woda z kanalizacji deszczowej z nieruchomości odbierana będzie poprzez zbiornik retencyjny z regulatorem przepływowym 20 l/s o pojemności 102 m<sup>3</sup> do sieci miejskiej

Na etapie realizacji przedsięwzięcia, prace budowlane prowadzone będą w większości w obrębie terenów należących do inwestora. Wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej,

kanalizacji deszczowej, wody oraz gazu (będzie przedmiotem odrębnego opracowania), będą wymagały prowadzenia prac poza obręb terenów należących do inwestora, co będzie wiązało się z uzyskaniem zgody właścicieli terenów. W ramach tych prac nie przewiduje się działań mogących spowodować wytwarzanie odpadów mogących oddziaływać na środowisko.

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

- bytowanie osób mieszkających na przedmiotowym terenie,
- utrzymywanie budynków i otoczenia – sprzątanie, wymiana zużytego oświetlenia, koszenie trawników, okresowa konserwacja budynków.

W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się montażu instalacji, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. (Dz.U. z 2020, poz. 258), podlegają przepisom sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

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

#### **8. Dane ewidencyjne nieruchomości, na których ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową**

A. Nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr OP1K/00069075/8 (zgodnie z księgą wieczystą oraz z rejestrem gruntów):

##### **a) Numer ewidencyjny działki: 1400/42**

- Obręb ewidencyjny: 160301\_1.0014, Koźle
- Powierzchnia: 0,2761 ha
- Tytuł: własność
- Symbol klaso użytku: Bi
- Opis użytku: inne tereny zabudowane

##### **b) Numer ewidencyjny działki: 1400/8**

- Obręb ewidencyjny: 160301\_1.0014, Koźle
- Powierzchnia: 0,5446 ha
- Tytuł: własność
- Symbol klaso użytku: Bp



- Opis użytku: tereny przeznaczone pod zabudowę

**c) Numer ewidencyjny działki: 1400/3**

- Obręb ewidencyjny: 160301\_1.0014, Koźle
- Powierzchnia: 0,3841 ha
- Tytuł: własność
- Symbol klaso użytku: Bi
- Opis użytku: inne tereny zabudowane

**d) Numer ewidencyjny działki: 1400/7**

- Obręb ewidencyjny: 160301\_1.0014, Koźle
- Powierzchnia: 0,2768 ha
- Tytuł: własność
- Symbol klaso użytku: Bi
- Opis użytku: inne tereny zabudowane

B. Nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr OP1K/00047291/8 (zgodnie księgą wieczystą oraz z rejestrem gruntów):

**a) Numer ewidencyjny działki: 1400/11**

- Obręb ewidencyjny: 160301\_1.0014, Koźle
- Powierzchnia: 0,5708 ha
- Tytuł: współwłasność
- Symbol klaso użytku: dr
- Opis użytku: drogi

C. Nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr OP1K/00035597/6 (zgodnie księgą wieczystą oraz z rejestrem gruntów):

**a) Numer ewidencyjny działki: 1401/3**

- Obręb ewidencyjny: 160301\_1.0014, Koźle
- Powierzchnia: 0,2253 ha
- Tytuł: własność Gmina Kędzierzyn-Koźle
- Symbol klaso użytku: dr
- Opis użytku: drogi

**b) Numer ewidencyjny działki: 1466**

- Obręb ewidencyjny: 160301\_1.0014, Koźle
- Powierzchnia: 0,7117 ha

- Tytuł: własność Gmina Kędzierzyn-Koźle
- Symbol klaso użytku: dr
- Opis użytku: drogi

**9. Wskazanie nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej na wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.**

Nie dotyczy.

**10. Wskazanie nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1**

Nie dotyczy.

**11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r.) w zakresie:

Ustalenie MPZP dla terenu MWNU	Uzyskany parametr w projektowanej inwestycji
Budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 8 lokali mieszkalnych;	Planowana liczba mieszkań 71
Na przynajmniej 30 % powierzchni użytkowej parterów zabudowy mieszkaniowej od strony dróg publicznych należy lokalizować funkcje usługową;	Nie przewiduje się lokalizowaniu funkcji usługowej
Ustala się, że dla mieszkalnictwa wielorodzinnego niskiego należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;	Projektuje się 0,8 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie
Maksymalna wysokość zabudowy – 16 m;	Projektowana i istniejąca wysokość zabudowy 17,33 m
Maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy – 3;	Projektowana i istniejąca liczba kondygnacji - 4
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki;	Projektowana powierzchnia biologicznie czynna – 20,90 %

Ustalenie MPZP dla terenu UW	Uzyskany parametr w projektowanej inwestycji
Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki;	Projektuje się 9,01% powierzchni biologicznie czynnej
Wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody	Brak projektowanej zabudowy. Na terenie projektuje się parking.

zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;	
Wszystkie budynki i budowle muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji;	Brak projektowanej zabudowy, co za tym idzie brak projektowanego przyłącza sieci kanalizacyjnej. Na terenie projektuje się parking.
Wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; Preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opalowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii;	Brak projektowanej zabudowy, co za tym idzie brak projektowanego źródła ciepła. Na terenie projektuje się parking.
Teren przeznaczony do realizacji lub utrzymania funkcji zabudowy usługowej nieuciążliwej wraz z niezbędną infrastrukturą, zabudowy usługowe uciążliwej wraz z niezbędną infrastrukturą, składów, magazynów, baz, wytwórni, stacji paliw	Teren przeznaczony pod parkingi

Obszar inwestycji nie zawiera się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

## 12. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt. 12 oraz art. 5 ust. 4 Ustawy, warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Teren objęty inwestycją znajduje się na obszarze byłej jednostki wojskowej, wobec powyższego nie jest wymagane wskazanie braku sprzeczności planowanej inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

## 13. Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy:

- a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Synów Pułku) – zapewniony poprzez istniejącą drogę wewnętrzną stanowiącą współwłasność Inwestora, która zostanie poszerzona, do szerokości min. 6 m;
- b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – odprowadzenie ścieków bytowych, wód opadowych z nieruchomości i doprowadzenie wody projektowanymi przyłączami włączonymi do istniejących sieci miejskich w ul. Synów Pułku oraz ul. Przytulnej, zgodnie z warunkami gestora sieci;

- c) dostęp do sieci elektroenergetycznej – zapewnienie gestora sieci doprowadzenia energii do złącza przy budynku, z którego nastąpi jego przyłączenie (będzie przedmiotem odrębnego opracowania);
- d) odległość od przystanku komunikacyjnego – warunek odległości poniżej 1000 m spełniony;
- *Przystanek znajduje się przy skrzyżowaniu ul. Synów Pułku i ul. Bolesława Chrobrego – dojście ul. Synów Pułku – długość dojścia wynosi 300 m.*
  - *Dworzec PKP oddalony o 1000 m od terenu objętego opracowaniem – dojście ul. Synów Pułku, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza, ul. Piastowską oraz ul. Kolejową.*
- e) odległość od szkoły podstawowej – warunek odległości poniżej 3000 m spełniony
- *Publiczna Szkoła Podstawowa nr 20 znajdującą się przy ul. Archimedesza 25, oddalona o 400 m od terenu objętego opracowaniem, dojście wzdłuż ul. Synów Pułku i ul. Kanonierów.*
  - *Publiczną Szkołę Podstawową nr 12 znajdującą się przy ul. Piastowskiej 30, dojście ul. Synów Pułku i ul. Bolesława Chrobrego, długość dojścia wynosi 900 m.*

Zaświadczenie Prezydenta Miasta dotyczące przyjęcia 20 nowych uczniów do szkoły podstawowej stanowiący **załącznik nr 3** do wniosku.

- f) odległość od przedszkola – warunek odległości poniżej 3000 m spełniony
- *Publiczne Przedszkole nr 12 znajdujące się przy ul. Bolesława Chrobrego 28, dojście ul. Synów Pułku i ul. Bolesława Chrobrego, długość dojścia wynosi 550 m.*
  - *Przedszkole Publiczne nr 21 znajdujące się przy ul. Filtrowej 13, oddalone o 900 m od terenu objętego opracowaniem, dojście wzdłuż ul. Synów Pułku, ul. Bolesława Chrobrego, ul. Kadetów, ul. Leopolda Staffa oraz ul. Filtrową.*
- g) odległość od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – warunek odległości poniżej 3000 m spełniony;

Ilość mieszkańców x wskaźnik wynoszący  $4\text{m}^2 = 151 \times 4 = 604 \text{m}^2$  – wymagana powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji.

- *Urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji i sportu znajdujące się przy ul. Kanonierów dostępne są poprzez przejście o długości 260 m*

wzdłuż ul. Synów Pułku i ul. Kanonierów (powierzchnia terenu 4.503,32 m<sup>2</sup>)

- Stadion Sportowy Kędzierzyn-Koźle oddalony o 600 m od terenu objętego opracowaniem, dojście wzdłuż ul. Synów Pułku i ul. Bolesława Chrobrego (powierzchnia terenu 30.000,00 m<sup>2</sup>)
- Skwer Władysława Bartoszewskiego znajdujący się przy ul. Kadetów 28, dojście ul. Synów Pułku, ul. Bolesława Chrobrego i ul. Zygmunta Krasińskiego, długość dojścia wynosi 750 m (powierzchnia terenu 4.633,76 m<sup>2</sup>)
- Plac Zabaw Krasińskiego znajdujący się przy ul. Emilii Plater 2, oddalony o 850 m od terenu objętego opracowaniem, dojście wzdłuż ul. Synów Pułku, ul. Bolesława Chrobrego i ul. Zygmunta Krasińskiego (powierzchnia terenu 2.778,36 m<sup>2</sup>)

h) łączna ilość kondygnacji nadziemnych do 4 – warunek spełniony

#### 14. Informacje dodatkowe

- a) Inwestycja nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- b) Inwestycja nie obejmuje terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

*Aleksandra Zęblec*

(podpis wnioskodawcy)