

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 2023 r.

w sprawie ustalenia 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 7 ust. 4 w zw. z art. 8 ust. 1 i art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), Rada Gminy Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się dla obszaru w rejonie ulic Synów Pułku oraz Przytulna w Kędzierzynie-Koźlu lokalizację inwestycji mieszkaniowej, 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, w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na mapie w skali 1: 1000.

§ 2. 1. Określa się:

- 1) planowaną minimalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą 25,00 m²;
- 2) planowaną maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą 71,00 m².

2. Określa się:

- 1) planowaną minimalną liczbę mieszkań wynoszącą 65 szt.;
- 2) planowaną maksymalną liczbę mieszkań wynoszącą 71 szt.

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

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

- 1) przebudowie sieci energetycznej (przebudowa urządzeń w stacji Trafo oraz wybudowanie sieci kablowej ze złączem w rejonie budynku) – będzie przedmiotem odrębnego opracowania;
- 2) budowie sieci ciepłowniczej dostarczającej ciepło do ogrzewania budynku oraz ciepłej wody użytkowej – będzie przedmiotem odrębnego opracowania;
- 3) wykonaniu przyłącza do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) podniesieniu poziomu terenu wokół budynku o 14 cm;
- 5) wyburzeniu schodów zewnętrznych przy budynku od strony północnej;
- 6) przebudowie głównej bramy wjazdowej z furtką wejściową istniejącego ogrodzenia nieruchomości od ul. Synów Pułku w dostosowaniu do położenia zaprojektowanego zjazdu i chodnika;
- 7) przebudowie zjazdu z drogi – ul. Synów Pułku (na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi) i zamknięcie go bramą wjazdową lub szlabanem;
- 8) wykonaniu na działce ewidencyjnej nr 1400/8 parkingu oraz przebudowie wewnętrznego układu komunikacji kołowej i pieszej (dojścia i dojazdu do budynku, włączenie projektowanego parkingu) – zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu, którą stanowi rysunek nr ZT załącznika nr 2 do uchwały;

- 9) likwidacji barier architektonicznych poprzez podniesienie terenu wokół budynku o 14 cm,
- 10) uporządkowaniu istniejącej zieleni poprzez usunięcie samosiejek, nie nadających się do dalszej pielęgnacji krzewów i drzew oraz wykonaniu nowych nasadzeń w postaci krzewów i drzew, a także trawników;
- 11) usytuowaniu elementów małej architektury, takich jak: stojaki na rowery, kosze na śmieci, ławki, oświetlenie zewnętrzne, miejsce gromadzenia odpadów stałych.

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

- 1) 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;
- 2) sieci 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;
- 3) 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 m³ do sieci miejskiej;
- 4) gazu ziemnego – 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;
- 5) 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;
- 6) 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.

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

1) orientacyjne zapotrzebowanie na media:

- a) woda do celów bytowo-gospodarczych - 72,0 m³/d,
- b) woda do celów ochrony przeciwpożarowej - 20,0 l/s,
- c) odbiór ścieków sanitarnych - $Q_{sr} = 13,5$ m³/d,
- d) odbiór wód opadowych i roztopowych (dachy i nawierzchnie) - $Q = 45,06$ l/s,
- e) energia elektryczna – moc przyłączeniowa - 106,7911 kW,
- f) moc cieplna – 0,358 MW,
- g) paliwo gazowe – 68 tys. m³/rok;

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

- a) powstałe podczas eksploatacji budynku ścieki bytowe będą odprowadzane za pomocą projektowanego przyłącza sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) 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 \varnothing 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 m³ do sieci miejskiej,
 - c) zakłada się budowę sieci ciepłowniczej dostarczającej 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,
 - d) 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;
- 3) przewidywana liczba miejsc parkingowych – 0,8 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny – łącznie 57 miejsc parkingowych;
- 4) 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.

2. Określenie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej, obejmującej planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych – zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

1) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:

- a) wysokość zabudowy – do 19 m,
- b) liczba kondygnacji (z poddaszem) – 4,
- c) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci - do 40°,
- d) dopuszczalna liczba miejsc parkingowych - 0,8 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;

2) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

- a) 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 z późn. zm.),
- b) inwestycja objęta opracowaniem nie może być źródłem emisji zanieczyszczeń, wód, hałasu, pola elektromagnetycznego, odorów, a tym samym przekroczyć dopuszczalnych standardów jakości środowiska, w granicach realizacji przedsięwzięcia,
- c) dla utrzymania wymaganych standardów środowiska, przedsięwzięcie należy realizować z zastosowaniem materiałów posiadających dopuszczenie do stosowania w budownictwie, według sprawdzonych technologii i standardów,
- d) w okresie jesienno – zimowym ogrzewanie budynku z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- e) w okresie letnim dostarczenie ciepłej wody użytkowej do mieszkań z własnej kotłowni zasilanej gazem ziemnym, której emisja zanieczyszczeń powietrza nie powinna przekraczać dopuszczonego prawem poziomu,
- d) należy ograniczyć wytwarzanie hałasu do wartości granicznych, dopuszczalnego poziomu 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,
- e) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 250 mm, zlokalizowanej w pasie drogi ul. Synów Pułku, zgodnie z warunkami gestora sieci,
- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci 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 m³ do sieci miejskiej,
- g) 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,
- h) 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,
- i) 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,
- j) dla planowanej inwestycji wyklucza się możliwość jej transgranicznego oddziaływania na środowisko,
- k) na terenie realizowanego przedsięwzięcia oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obszary ochrony przyrody – parki narodowe, parki krajobrazowe, pomniki przyrody, obszary Natura 2000;
- 3) Planowana przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

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

- 1) nieruchomościach, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00069075/8 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle):
- a) nr ewidencyjny działki - 1400/42,
 - b) nr ewidencyjny działki - 1400/8,
 - c) nr ewidencyjny działki - 1400/3,
 - d) nr ewidencyjny działki - 1400/7;
- 2) nieruchomościach, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00047291/8 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle) - nr ewidencyjny działki - 1400/11;
- 3) nieruchomościach, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze OP1K/00035597/6 (Obręb ewidencyjny 160301_1.0014, Koźle):
- a) nr ewidencyjny działki - 1401/3,
 - b) nr ewidencyjny działki – 1466.

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

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

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

1) na etapie realizacji należy:

- a) przewidzieć miejsca czasowego gromadzenia odpadów pochodzących z prac budowlanych na wydzielonych miejscach na placu budowy,
- b) wstępne magazynowanie odpadów wytwarzanych na etapie realizacji przedsięwzięcia (w szczególności odpadów niebezpiecznych) prowadzić w sposób bezpieczny dla środowiska (w zamkniętych pojemnikach, na utwardzonym podłożu, wydzielonych miejscach),
- c) selektywnie wstępnie zmagazynowane odpady przekazywać uprawnionym jednostkom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami,
- d) pracownikom budowy zapewnić właściwe zaplecze higieniczno – sanitarne na terenie wskazanym w § 6,
- e) w trakcie prowadzonych prac montażowo-budowlanych zachować wszelkie środki ostrożności w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń (m.in. związków ropopochodnych) do środowiska gruntowo-wodnego. Na wypadek wystąpienia wycieku substancji szkodliwych, plac budowy wyposażać należy w sorbenty do strącania zanieczyszczeń, zwłaszcza ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów),
- f) zabezpieczyć miejsca postoju sprzętu budowlanego przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,
- g) zaplecze budowy (miejsca postojów sprzętu, składowania materiałów budowlanych, itp.) przewidzieć na istniejącym utwardzonym terenie,
- h) teren budowy, drogi dojazdowe, itp. podczas suchej i wietrznej pogody zabezpieczać przed pyleniem poprzez ich zraszanie,
- i) drzewa i krzewy znajdujące się na obszarze inwestycji oraz rosnące w bliskim sąsiedztwie prowadzonych prac, które nie wymagają wycinki, zabezpieczyć przed ich uszkodzeniem (np. poprzez ogrodzenie, zabezpieczenie pni deskami lub osłonami z maty słomianej, derki lub juty do wysokości co najmniej 150 cm od powierzchni ziemi, przy czym mocowanie osłon do pni drzew należy wykonać bez użycia gwoździ.); w przypadku wykorzystania desek, powinny one ściśle przylegać do pni i opierać się na podłożu, a nie na pniu czy przyporach korzeniowych,
- j) dążyć do zachowania maksymalnie możliwej powierzchni biologicznie czynnej,
- k) stosować technologie i rozwiązania energooszczędne.

2) na etapie eksploatacji należy:

- a) w ramach aranżacji terenów zielonych przewidzieć maksymalne wykorzystanie istniejącego drzewostanu,
- b) zaopatrywać budynek w ciepło w sposób przewidziany w paragrafach poprzedzających,
- c) odprowadzać ścieki bytowe do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) wody opadowe i roztopowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez układ retencyjny w sposób przewidziany w paragrafach poprzedzających,
- e) w przypadku, gdy zaistnieje taka konieczność, instalację kanalizacji deszczowej ujmującą wody opadowe z terenu parkingów, wyposażać w separatory z osadnikami i podczyszczać przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- f) regularnie konserwować oraz czyścić urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe.

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

- 1) wszelkie działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) zgodnie z zaleceniami uzyskanymi od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku, artykulacja elewacji, detal architektoniczny, dekoracje rzeźbiarskie, pokrycie dachowe oraz stolarka okienna i drzwiowa;

3) planowana inwestycja winna dążyć do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku oraz połąci dachowej.

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

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

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

§ 12. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO WNIOSKU
skala 1:1000

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1:500
Województwo: OPOLSKIE
Jednostka ewidencyjna: KĘDZIERZYN-KOŹLE- 160301_1
Obręb: KOŹLE - 160301_1.0014
Numer działki: 1400/3, 1400/4, 1400/5, 1400/6, 1400/7, 1400/8, 1400/9, 1400/10, 1400/42
Karta mapy: 19
Ulica: SYNÓW PUŁKU
Godło mapy zasadniczej: 6.131.22.06.4.1, 4.2, 4.3, 4.4
Układ współrzędnych: "2000"
Układ wysokości: "PL-EVRF2007-NH"
Nr ks. rob.: 286/2021
Ident. ewid.: G.6640.1.1942.2021
Data aktualizacji: 03.01.2022 r.

Wykazane na niniejszej mapie granice nieruchomości zostały wyznaczone z wymaganą dokładnością pomiaru. Niniejsza mapa została wykonana bez ustalenia obciążeń dot. służebności gruntowych. Nie wyklucza się istnienia w terenie innych sieci uzbrojenia podziemnego, niż te wykazane na niniejszej mapie, o których brak informacji w bazie danych Geodezyjnej Ewidencji Sieci Uzbrojenia Terenu.

Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu
B-MWNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieucieczliwych
B-MWU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieucieczliwych
B-UW - Tereny usługowo-wytwórcze
IPUS - Tereny produkcyjno-usługowe, magazynowe z urządzeniami towarzyszącymi

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń. Oświadczam, że operat techniczny zawierający rezultaty prac geodezyjnych w wyniku których powstał niniejszy dokument uzyskał pozytywny wynik weryfikacji. Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych? G.6640.1.1942.2021
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie? Starosta Powiatu Kędzierzyński-Kozielskiego
Wykonawca prac geodezyjnych? GIS geodezja
ul. Piastowska 11
47-200 Kędzierzyn - Koźle
Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji
Operat techniczny nr P.1603.2022.128, na podstawie protokołu weryfikacji nr 1 z dnia 25.09.2022 r.

GIS geodezja Tel.: 77 482 10 72
ul. Piastowska 11 GSM: 609 186 726
47-200 Kędzierzyn-Koźle E-mail: info@gis-geodezja.pl
NIP: 756 107 46 72 REGON: 531407704
www.gis-geodezja.pl

mgr inż. Erwin Peschka
GEODETA UPRAWNIONY
w zakresach 1, 2, 4
Nr uprawnień 16901

**Za zgodność
z oryginałem**

mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń
upr. bud. nr 18/OPOKK/2018
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej

LEGENDA:

	linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu
	granice nieruchomości
	granica obszaru opracowania
	granica obszaru oddziaływania inwestycji / granica obszaru objętego wnioskiem
	główne wejścia do budynku
	budynki objęte opracowaniem
	liczba kondygnacji nadziemnych
	budynki Inwestora do przyszłej adaptacji i podłączenia do sieci ciepłowniczej

UWAGA:

- Na etapie opracowania projektu budowlanego oraz technicznego niniejsza koncepcja zostanie uszczegółowiona i dostosowana do warunków stanu faktycznego zgodnie z wymaganiami stosowanych przepisów prawa.
- Przebieg sieci uzbrojenia terenu stanowią założenia koncepcyjne i mogą ulec zmianie na etapie opracowania projektu technicznego w skutek warunków przytaczanych oraz uzgodnień.

Opracowanie chronione prawem autorskim - Usługa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powiadomienie i rozpowszechnienie bez zgody autora projektu zabronione.

	PRACOWNIA PROJEKTOWA
	Aleksandra Żegleń ul. Dożynkowa 16A 48-231 Lubrza NIP 7551900306 REGON 384027694

PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY
WIELORODZINNY
ul. Synów Pułku, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7, km.19

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO WNIOSKU			
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń	18 / OPOKK / 2018	
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	STADIUM:	SKALA:	Nr rys:
08.2022 r.		1:1000	Z1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 2023 r.



PRACOWNIA PROJEKTOWA Aleksandra Żegleń

ul. Dożynkowa 16A, 48-231 Lubrza

tel. +48 795 442 807

NIP 7551900306 REGON 384027694

egz. 1

TEMAT OPRACOWANIA	Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku dawnej jednostki wojskowej na budynek mieszkalny wielorodzinny
NAZWA ELEMENTU	ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WNIOSKU KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
OBIEKT, LOKALIZACJA	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY ul. Synów Pułku, 47-200 Kędzierzyn-Koźle działka nr 1400/42, km. 19 Jednostka ewidencyjna: 160301_1 Kędzierzyn – Miasto Obręb ewidencyjny: 0014 KOŹLE
INWESTOR	APARTPLESS Sp. z o.o. ul. Polne Domy 90 43-200 Pszczyna
KATEGORIA OBIEKTU	XIII

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:		
Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń Architektura	18/OPOKK/2018	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń upr. bud. nr 18/OPOKK/2018 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

Lubrza, 29 sierpień 2022 r.

SPIS ZAWARTOŚCI:

1. CZĘŚĆ OPISOWA

2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- a) KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU- RYS. ZT
- b) RZUT PIWNICY – RYS. A1
- c) RZUT PARTERU – RYS. A2
- d) RZUT I PIĘTRA – RYS A3
- e) RZUT II PIĘTRA – RYS A4
- f) RZUT PODDASZA – RYS A5
- g) RZUT STRYCHU – RYS A6
- h) RZUT DACHU – RYS A7
- i) PRZEKRÓJ – RYS A8
- j) ELEWACJA FRNTOWA (ZACHODNIA) – RYS A9
- k) ELEWACJA BOCZNA (PÓŁNOCNA) – RYS A10
- l) ELEWACJA BOCZNA (POŁUDNIOWA) – RYS A11
- m) ELEWACJA TYLNA (WSCHODNIA) – RYS A12
- n) WIZUALIZACJA – RYS A13

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku dawnej jednostki wojskowej na budynek mieszkalny wielorodzinny, zlokalizowany w Kędzierzynie – Koźlu przy ul. Synów Pułku nr 15A i 15B, dz. nr 1400/42, 1400/8, 1400/7, 1400/11, 1466 km. 19, obręb 0014 Koźle.

2. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

2.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren inwestycji położony przy skrzyżowaniu dróg ul. Synów Pułku i ul. Przytulnej w Kędzierzynie – Koźlu, na działkach nr 1400/42, 1400/8, 1400/7, 1400/11, 1466.

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 połąci dachowej.

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku dawnej jednostki wojskowej na budynek mieszkalny wielorodzinny. Wokół budynku zaplanowano urządzenie uporządkowanej zieleni, dróg wewnętrznych, oświetlenia i obiektów małej architektury. 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 zachowanie lampy zawieszanej w narożu budynku. Zostaną zamontowane obiekty małej architektury w postaci ławek, koszy na śmieci i stojaków na rowery. W miejscu istniejącego placu zostaną wyznaczone miejsca parkingowe, nasadzona zieleń w postaci drzew oraz wyznaczone miejsce gromadzenia odpadów stałych. W ramach infrastruktury technicznej komunikacja kołowa zostanie dostosowana do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, poprzez poszerzenie i przesunięcie. W miejscu parkingu wydzielone drogi dojazdowe do miejsc parkingowych oraz przeprojektowany wjazd na teren działki. Miejsca parkingowe w ilości 0,8 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny. 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 furtką, dostosowany dla osób niepełnosprawnych. 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. W celu zlikwidowania barier architektonicznych, teren wokół budynku zostanie podniesiony o 14 cm. Budynek objęty opracowaniem będzie posiadał dostęp na kondygnację parteru dla osób niepełnosprawnych, poprzez zamontowane na klatkach schodowych platformy schodowej. Dla budynku został nadany numer porządkowy 15 A, B.

Obiekt projektuje się jako jednofunkcyjny – wielorodzinny budynek mieszkalny. Lokale mieszkalne rozmieszczone na 4 kondygnacjach. Wielkość lokali mieszkalnych od 25 m² do 70 m². Aranżacja układu została wykonana w oparciu o pierwotny korytarzowy układ funkcjonalny, z zachowaniem wymagań przepisów technicznych oraz standardów użytkowych, stanowiących podstawę niniejszego opracowania. Budynek wolnostojący usytuowany równolegle do ul. Synów Pułku. Bryła budynku zachowuje pierwotną geometrię i gabaryty, z niezbędnym dostosowaniem stref wejściowych, otworów okiennych i drzwiowych oraz gabarytów pomieszczeń do warunków technicznych jak i rozwiązań projektowych dla nowej funkcji budynku. W stosunku do pierwotnego układu okien, otwory okienne zostały częściowo zachowane, a częściowo powiększone i zamienione na drzwi balkonowe, aby uzyskać wymagane doświetlenie pomieszczeń. Zaprojektowano nowe otwory okienne w celu uzupełnienia rytmu otworów. Jednocześnie formy współczesne, a także dodane elementy dekoracyjne oraz okna dachowe nawiązują do lokalnej tradycji budowlanej. Na poziomie kondygnacji piwnic przewidziano lokalizację komórek lokatorskich, kotłowni, węzła cieplnego oraz pomieszczeń piwnicznych i gospodarczych. Szczegółowy układ i konfigurację mieszkań dla budynku oraz dla wszystkich charakterystycznych kondygnacji przedstawiono w części graficznej niniejszego opracowania.

Planowana inwestycja dąży do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku oraz połaci dachowej. Faktura oryginalnych wypraw tynkarskich i pierwotna kolorystyka elewacji zostanie odtworzona. Dach docieplony i przykryty dachówką ceramiczną układaną w podwójną koronkę w kolorze ceglonym.

Powierzchnia zabudowy	– 1.085,64 m ²
Kubatura	– 18.141,53 m ³

Wysokość zabudowy	– 18,67 m
Powierzchnia użytkowa	– 4.262,80 m ²
Powierzchnie utwardzone:	– 3.479,33 m ²

Strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu pokazano na rysunku „Koncepcji Zagospodarowania Terenu – ZT”.

2.2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Budynek objęty opracowaniem usytuowany na obszarze dawnej jednostki wojskowej. Teren wyposażony w komunikację kołową i pieszą oraz utwardzone place usytuowane między budynkami. Obiekt objęty opracowaniem usytuowany równolegle do działki drogowej – ulicy Synów Pułku, z której odbywa się główny wjazd na obszar objęty opracowaniem.

Budynki wybudowane na rzucie prostokąta o zróżnicowanej wysokości, wolnostojące w układzie równoległym i prostopadłym względem budynku objętego opracowaniem. Wszystkie budynki podpiwniczone, przykryte dachami kopertowymi z lukarnami na każdej połąci. Obszar stanowi jedną spójną całość, przyszłościowo dla całego kompleksu osiedla mieszkalnego.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej. Od strony północnej dominują budynki o funkcji usługowej i mieszkalnej wielorodzinnej. Od strony południowej natomiast znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami. Od wschodu w pierwszej linii mieści się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś w dalszej części zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Od strony zachodniej znajdują się tereny jednostki wojskowej obecnie nieużytkowane.

Układ urbanistyczny zespołów zabudowy pokazano na rysunku „Koncepcji Zagospodarowania Terenu – ZT”.

Przyszłościowo inwestor planuje przebudować również pozostałe budynki dawnej jednostki wojskowej (6 budynków) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zapewnieniem miejsc postojowych. Dodatkowo planuje się wykonanie infrastruktury drogowej wraz z ciągami pieszo-jezdnymi, uporządkowanej zieleni, oświetlenia i obiektów małej architektury, placów zabaw i miejsc składowania odpadów stałych. Teren ten ma stworzyć zrównoważony kompleks mieszkaniowy z siedmioma budynkami

mieszkalnymi wielorodzinnymi i pełną infrastrukturą terenu. Główna, podstawowa komunikacja, będzie się odbywała za pomocą istniejącego zjazdu z ul. Synów Pułku na drogę wewnętrzną. W oparciu o istniejącą komunikację przewidziano jej rozbudowę z dostosowaniem do potrzeb użytkowych budynku (dojazdu i dojścia), zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów technicznych, w tym zapewnienia dojazdu pojazdów uprzywilejowanych (policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego oraz innych służb).

2.3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBEDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODORWANIA TERENU

Obszar dawnej jednostki wojskowej, na którym znajduje się przedmiotowy budynek posiada elementy uzbrojenia podziemnego służące zaspokojeniu zapotrzebowania dawnej funkcji budynku. Sieci uzbrojenia terenu zostaną dostosowane, zgodnie z warunkami otrzymanymi od gestorów sieci (kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć wodociągowa, sieć energetyczna, sieć gazowa). Zgodnie z warunkami zostanie wybudowana sieć ciepłownicza i sieć ciepłej wody użytkowej na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Sieć energetyczna, ciepłownicza i ciepłej wody użytkowej oraz gazowa zostaną wybudowane przez gestorów i nie są przedmiotem koncepcji. Kompleks usytuowany jest na działkach z obsługą komunikacyjną (dojazd, dojście) od ul. Synów Pułku. Zachowanie istniejącego układu dróg z dostosowaniem do aktualnych przepisów technicznych i potrzeb funkcjonalnych budynku. W celu zlikwidowania barier architektonicznych teren wokół budynku zostanie podniesiony o 14 cm. W związku z powyższym i zgodnie z § 3 ust. 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kondygnacja podziemna zostanie zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu, co najmniej w większej części jej wysokości w świetle. 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 furtką. 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, a wejście częściowo zamurowane.

Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych pokazano na rysunku „Koncepcji Zagospodarowania Terenu – ZT”.

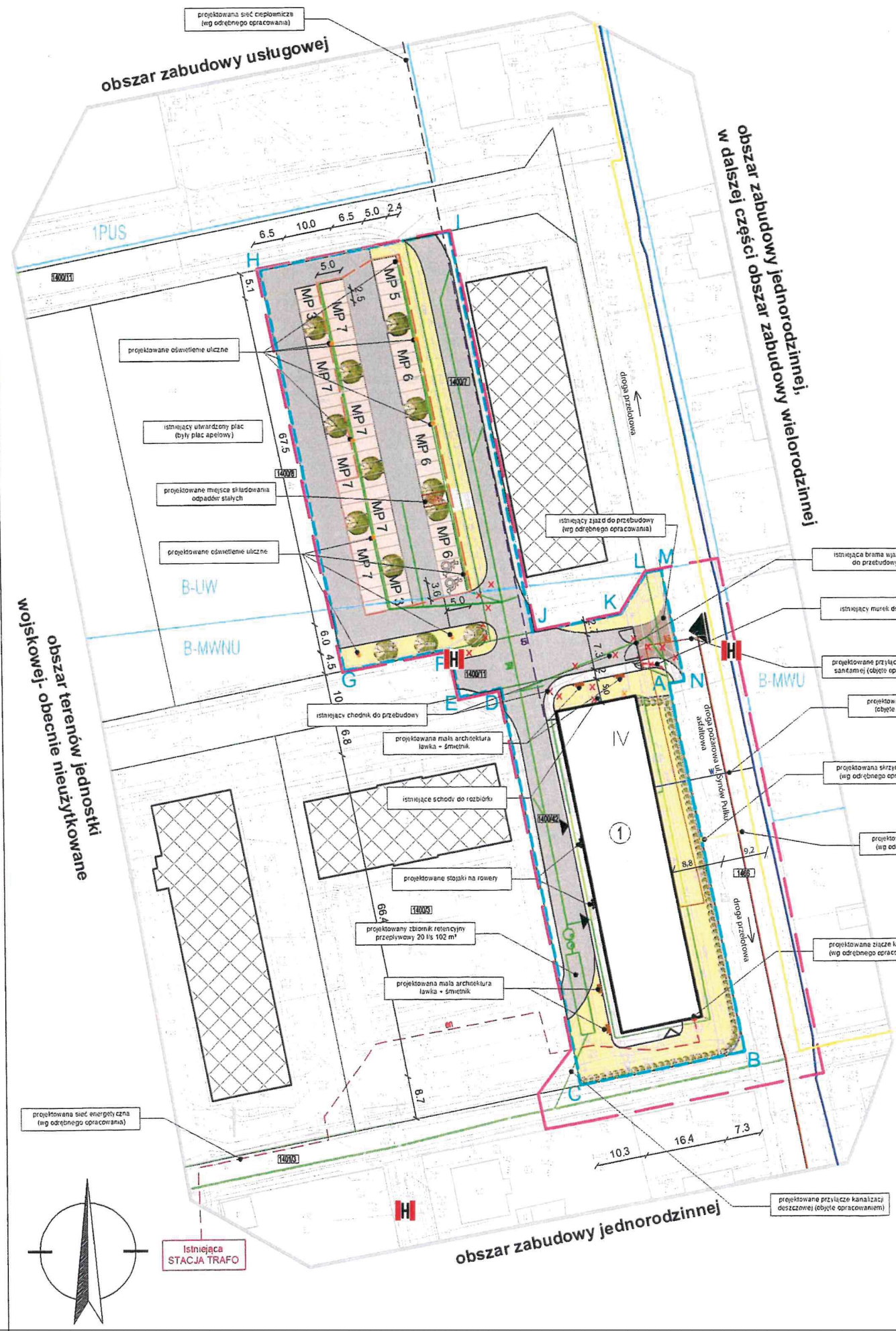
2.4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projekt budynku objętego opracowaniem nie zakłada etapowania inwestycji. Przewiduje się jeden etap realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.5. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI

Układ budynku, jego forma architektoniczna i umiejscowienie na działce zostanie niezmiennie. Połączenia drogowe zostaną przebudowane w celu dostosowania do aktualnych przepisów technicznych i potrzeb funkcjonalnych budynku. Inwestycja zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi, zarówno funkcjonalnie, jak i architektonicznie. Planowana inwestycja ma na celu poprawę estetyki i uporządkowanie terenu popadającego w degradację. Przyszłościowo planuje się, aby pozostałe budynki dawnej jednostki wojskowej, również zostały poddane przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na budynki mieszkalne wielorodzinne, co pozwoli stworzyć ład przestrzenny i harmonijność całego terenu. Na terenie powstaną budynki o podobnym przeznaczeniu co doprowadzi do powstania spójnego kameralnego osiedla z atrakcyjną zabudową wielorodzinną. Budynek objęty opracowaniem znajduje się na terenie byłej jednostki wojskowej. Teren inwestycji od strony północnej graniczy z zabudową dawnej jednostki wojskowej należącą do inwestora, w dalszej części usługową, od strony wschodniej z zabudową jednorodzinną a w dalszej części obszar zabudowy wielorodzinnej. Od strony południowej teren graniczy z zabudową jednorodzinną z drobnymi usługami. Od strony zachodniej obszar objęty inwestycją graniczny z budynkami byłej jednostki wojskowej należącym do inwestora, w dalszej części również z terenami dawnej jednostki wojskowej obecnie nieużytkowanymi.

Powiązania przestrzenne pokazano na rysunku „Koncepcji Zagospodarowania Terenu – ZT”.



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1:500
Województwo: OPOLSKIE
Jednostka ewidencyjna: KĘDZIERZYN-KOŹLE- 160301_1
Obręb: KOŹLE - 160301_1.0014
Numer działki: 1400/3, 1400/4, 1400/5, 1400/6, 1400/7, 1400/8, 1400/9, 1400/10, 1400/42
Karta mapy: 19
Ulica: SYNÓW PUŁKU
Godło mapy zasadniczej: 6.131.22.06.4.1, 4.2, 4.3, 4.4
Układ współrzędnych: "2000"
Układ wysokości: "PL-EVRF2007-NH"
Nr ks. rob.: 286/2021
Ident. ewid.: G.6640.1.1942.2021
Data aktualizacji: 03.01.2022 r.

Wykazane na niniejszej mapie granice nieruchomości zostały wyznaczone z wymaganą dokładnością pomiaru. Niniejsza mapa została wykonana bez ustalenia obciążeń dot. służebności gruntowych. Nie wyklucza się istnienia w terenie innych sieci uzbrojenia podziemnego, niż te wykazane na niniejszej mapie, o których brak informacji w bazie danych Geodezyjnej Ewidencji Sieci Uzbrojenia Terenu.

Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu
B-MWNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych
B-MWU - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych
B-UW - Tereny usługowo-wytwórcze
IPUS - Tereny produkcyjno-usługowe, magazynowe z urządzeniami towarzyszącymi

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń. Oświadczam, że operat techniczny zawierający rezultaty prac geodezyjnych w wyniku których powstał niniejszy dokument uzyskał pozytywny wynik weryfikacji. Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych: G.6640.1.1942.2021. Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie: Starosta Powiatu Kędzierzyńsko-Kozielskiego. Wykonawca prac geodezyjnych: GIS geodezja ul. Piastowska 11 47-200 Kędzierzyn - Koźle Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji Operat techniczny nr P.1603.2022.128, na podstawie protokołu weryfikacji nr 1 z dnia

GIS geodezja Tel.: 77 482 10 72
ul. Piastowska 11 GSM: 609 186 726
47-200 Kędzierzyn-Koźle E-mail: info@gis-geodezja.pl
NIP: 756 107 46 72 REGON: 531407704
www.gis-geodezja.pl

mgr inż. Erwin Peschko
GEODETA UPRAWNIONY
w zakresach 1, 2, 4
Nr uprawnień 16901

Za zgodność z oryginałem

mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń
upr. bud. / 18 / OPOKK / 2018
do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

BILANS TERENU DLA TERENU INWESTORA
(działki nr. 1400/42, 1400/8, 1400/7, 1400/11, 1400/9, 1400/10, 1400/6, 1400/5, 1400/4, 1400/3, 1406):

Powierzchnia terenu łącznie	37.053,00 m ²	100,00 %
Powierzchnia zabudowy	6.716,20 m ²	18,13 %
Nawierzchnie utwardzone	19.224,85 m ²	51,88 %
Teren biologicznie czynny	11.111,95 m ²	30,00 %

BILANS TERENU DLA OBSZARÓW B-UW I B-MWNU
(działki nr. 1400/42, 1400/8, 1400/7, 1400/11, 1400/9, 1400/10, 1400/6, 1400/5, 1400/4, 1400/3, 1406):

Powierzchnia terenu łącznie, w tym:	37.053,00 m ²	100,00 %
Powierzchnia terenu B-UW	15.406,00 m ²	41,58 %
Powierzchnia terenu B-MWNU	21.647,00 m ²	58,42 %
Powierzchnia zabudowy, w tym:	6.716,20 m ²	18,13 %
Na terenie B-UW	1.940,58 m ²	5,24 %
Na terenie B-MWNU	4.775,62 m ²	12,89 %
Nawierzchnie utwardzone	19.224,85 m ²	51,88 %
Na terenie B-UW	10.620,06 m ²	28,66 %
Na terenie B-MWNU	8.604,79 m ²	23,22 %
Teren biologicznie czynny	11.111,95 m ²	30,43 %
Na terenie B-UW	2.845,36 m ²	7,82 %
Na terenie B-MWNU	8.266,59 m ²	22,61 %

BILANS TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
(działki nr. 1400/42, 1400/8, 1400/7, 1400/11, 1406):

Powierzchnia terenu łącznie, w tym:	6.549,00 m ²	100,00 %
Powierzchnia terenu B-UW	2.863,86 m ²	43,73 %
Powierzchnia terenu B-MWNU	3.685,14 m ²	56,27 %
Powierzchnia zabudowy, w tym:	1.085,64 m ²	16,58 %
Na terenie B-UW	0,00 m ²	0 %
Na terenie B-MWNU	1.085,64 m ²	16,58 %
Nawierzchnie utwardzone	3.714,86 m ²	56,72 %
Na terenie B-UW	2.396,09 m ²	36,59 %
Na terenie B-MWNU	1.318,77 m ²	20,13 %
Terren biologicznie czynny	1.746,70 m ²	26,70 %
Na terenie B-UW	467,77 m ²	7,14 %
Na terenie B-MWNU	1.280,93 m ²	19,56 %

GŁÓWNE ELEMENTY UZBROJENIA TERENU

	Istniejąca sieć wodociągowa
	Projektowane przyłącze wody (wg odrębnego opracowania)
	Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
	Projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej (wg odrębnego opracowania)
	Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
	Projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej (wg odrębnego opracowania)
	Istniejąca sieć gazowa
	Projektowane przyłącze gazowe przez gestora sieci (nieobjęte opracowaniem)
	Proponowana trasa sieci i przyłącza energetycznego wykonana przez gestora sieci (nieobjęte opracowaniem)
	Proponowana trasa sieci ciepłowniczej wykonana przez gestora sieci w tym cwu (nieobjęte opracowaniem)

LEGENDA:

	linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu
	granice nieruchomości
	granica obszaru opracowania
	granica obszaru oddziaływania inwestycji / granica obszaru objętego wnioskiem
	projektowane wymagane miejsca parkingowe
	główne wejście do budynku
	wejście boczne do budynku w poziomie piwnicy
	budynek objęty opracowaniem
	liczba kondygnacji nadziemnych
	budynki Inwestora do przyszłej adaptacji i podłączenia do sieci ciepłowniczej
	projektowana komunikacja kołowa
	projektowana komunikacja piesza
	projektowana zieleni niska
	projektowane miejsca parkingowe - 57 miejsc
	projektowane miejsce gromadzenia odpadów stałych
	elementy do usunięcia
	elementy do przeprojektowania
	projektowana brama wjazdowa
	projektowana bramka
	betonowy murek i ogrodzenie do usunięcia
	nowo projektowana zieleni wysoka
	ławki
	śmietniki
	oświetlenie
	stojaki na rowery
	żywoplot
	hydranty

UWAGA:

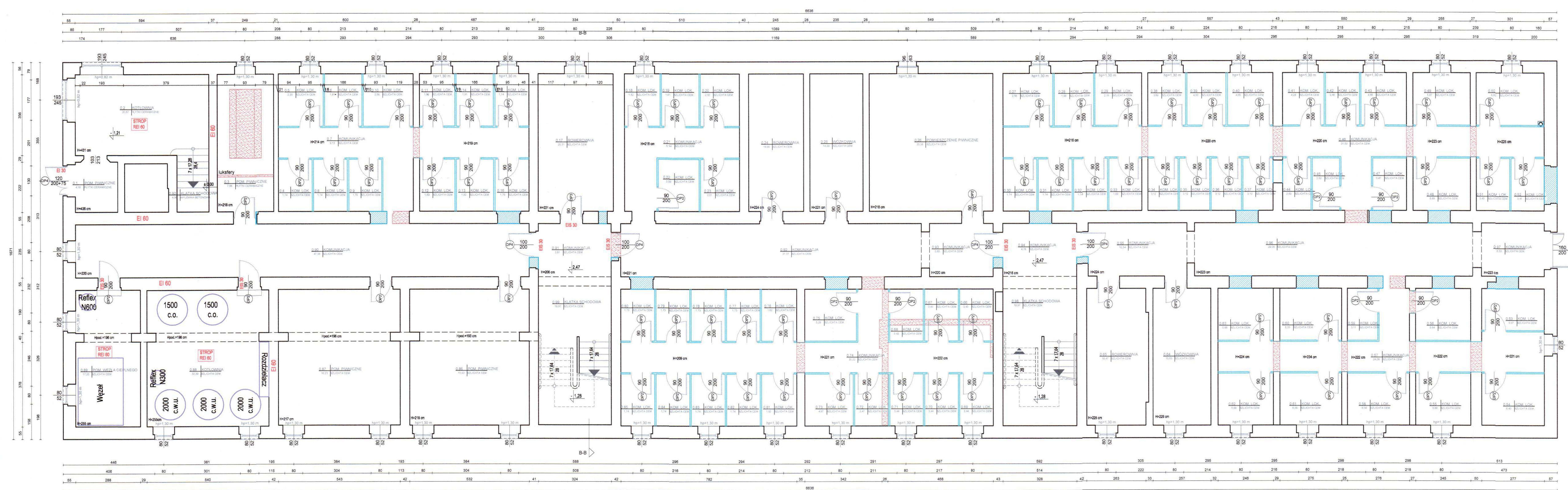
- Na etapie opracowania projektu budowlanego oraz technicznego niniejsza koncepcja zostanie uszczegółowiona i dostosowana do warunków stanu faktycznego zgodnie z wymaganiami stosowanych przepisów prawa.
- Przebieg sieci uzbrojenia terenu słownymi założeniami koncepcyjnymi i mogą ulec zmianie na etapie opracowania projektu technicznego w skutecznym warunków przyłączeniowych oraz uzgodnień.

Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powiedzenie i rozpowszechnienie bez zgody autora projektu zabronione.

		PRACOWNIA PROJEKTOWA	
		Aleksandra Żegleń ul. Dożynkowa 16A 48-231 Lubrza NIP 7551900306 REGON 384027694	
PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY ul. Synów Pułku, 47-200 Kędzierzyn-Koźle, dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7, km.19			
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU			
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń	18 / OPOKK / 2018	
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bołok		
DATA:	STADIUM:	SKALA:	Nr rys:
08.2022 r.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	1:1000	ZT

RZUT PIWNICY

skala 1:100



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI					
Nr	Pomieszczenie	Pow. użytkowa podłogi [m ²]	Nr	Pomieszczenie	Pow. użytkowa podłogi [m ²]
0.01	Pomieszczenie piwniczne	4.16	0.51	Komórka lokatorska	3.40
0.02	Kotłownia	20.67	0.52	Komórka lokatorska	3.41
0.03	Pomieszczenie piwniczne	7.96	0.53	Komórka lokatorska	3.07
0.04	Komórka lokatorska	3.47	0.54	Komórka lokatorska	4.40
0.05	Komórka lokatorska	2.30	0.55	Komórka lokatorska	5.66
0.06	Komórka lokatorska	1.91	0.56	Komórka lokatorska	2.54
0.07	Komunikacja	5.13	0.57	Komunikacja	14.68
0.08	Komórka lokatorska	1.74	0.58	Komórka lokatorska	6.38
0.09	Komórka lokatorska	1.70	0.59	Komórka lokatorska	3.11
0.10	Komórka lokatorska	2.96	0.60	Komórka lokatorska	6.33
0.11	Komórka lokatorska	1.82	0.61	Komórka lokatorska	6.30
0.12	Komórka lokatorska	1.83	0.62	Komórka lokatorska	5.98
0.13	Komórka lokatorska	1.92	0.63	Komórka lokatorska	5.98
0.14	Komórka lokatorska	1.91	0.64	Wozownia	15.63
0.15	Komórka lokatorska	1.74	0.65	Powiatnia	16.47
0.16	Komórka lokatorska	1.75	0.66	Komórka lokatorska	3.43
0.17	Powiatnia	20.31	0.67	Komórka lokatorska	3.43
0.18	Komórka lokatorska	1.82	0.68	Komórka lokatorska	3.43
0.19	Komórka lokatorska	1.91	0.69	Komórka lokatorska	3.44
0.20	Komórka lokatorska	2.00	0.70	Komórka lokatorska	3.44
0.21	Komunikacja	5.14	0.71	Komórka lokatorska	3.44
0.22	Komórka lokatorska	2.02	0.72	Komórka lokatorska	3.47
0.23	Komórka lokatorska	2.01	0.73	Komórka lokatorska	4.97
0.24	Powiatnia	14.50	0.74	Komórka lokatorska	20.92
0.25	Wozownia	14.29	0.75	Komórka lokatorska	5.29
0.26	Pomieszczenie piwniczne	16.69	0.76	Komórka lokatorska	1.92
0.27	Komórka lokatorska	4.79	0.77	Komórka lokatorska	1.73
0.28	Komórka lokatorska	1.98	0.78	Komórka lokatorska	1.73
0.29	Komórka lokatorska	2.39	0.79	Komórka lokatorska	1.73
0.30	Komórka lokatorska	1.89	0.80	Komórka lokatorska	1.73
0.31	Komórka lokatorska	1.74	0.81	Komórka lokatorska	1.74
0.32	Komórka lokatorska	1.74	0.82	Komórka lokatorska	1.74
0.33	Komórka lokatorska	1.89	0.83	Komórka lokatorska	1.74
0.34	Komórka lokatorska	3.12	0.84	Komórka lokatorska	1.74
0.35	Komórka lokatorska	3.12	0.85	Komórka lokatorska	1.74
0.36	Komórka lokatorska	3.12	0.86	Komórka lokatorska	15.63
0.37	Komórka lokatorska	3.10	0.87	Pomieszczenie piwniczne	16.23
0.38	Komórka lokatorska	3.89	0.88	Kolpajnia	32.29
0.39	Komórka lokatorska	4.00	0.89	bieżenie węgła	17.20
0.40	Komórka lokatorska	4.65	0.90	Komunikacja	47.38
0.41	Komórka lokatorska	4.24	0.91	Komunikacja	3.81
0.42	Komórka lokatorska	3.48	0.92	Komunikacja	31.37
0.43	Komórka lokatorska	4.65	0.93	Komunikacja	3.85
0.44	Komórka lokatorska	2.89	0.94	Komunikacja	4.76
0.45	Komórka lokatorska	2.82	0.95	Komunikacja	10.34
0.46	Komunikacja	31.50	0.96	Komunikacja	28.05
0.47	Komórka lokatorska	3.47	0.97	Komunikacja	6.53
0.48	Komórka lokatorska	5.89	0.98	Klasa schodowa	19.97
0.49	Komórka lokatorska	5.87	0.99	Klasa schodowa	19.97
0.50	Komórka lokatorska	6.92	1.00		
RAZEM					706.29

Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.

PRACOWNIA PROJEKTOWA
 Aleksandra Żeglęń
 ul. Dożynkowa 16A
 42-251 Lubrzyca
 NIP 7551900306
 REGON 384027694

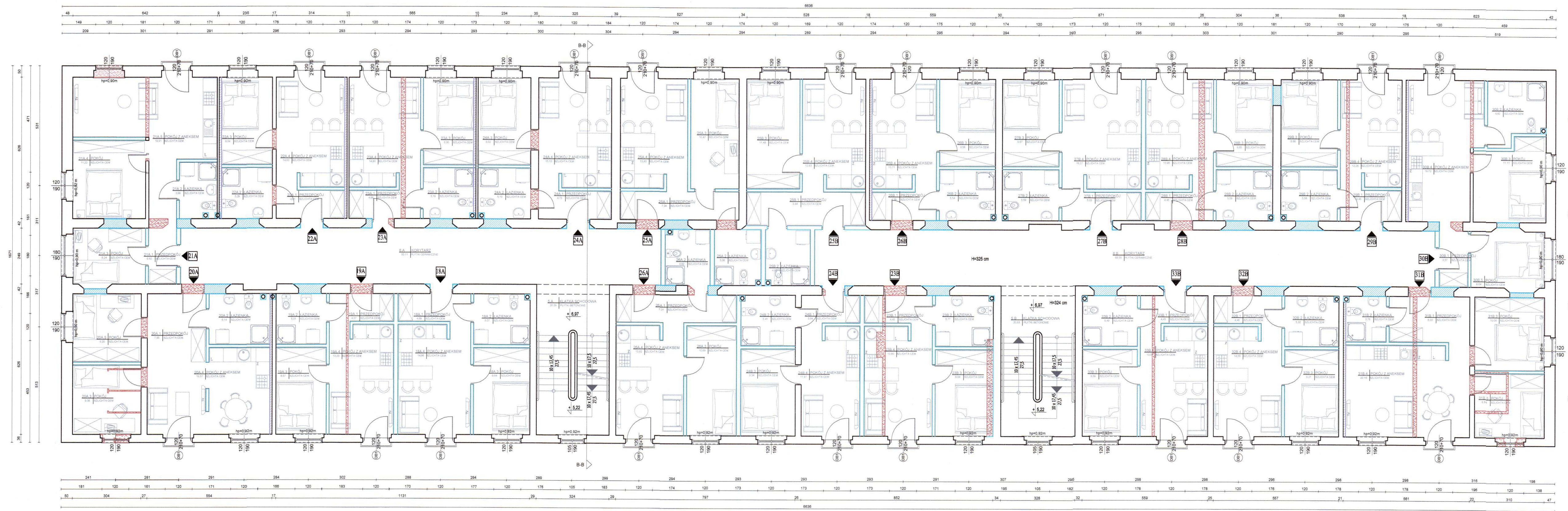
**PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
 ISTNIĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
 WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY**
 ul. Synów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
 dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

RZUT PIWNICY			
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żeglęń	18/OPOKX/2018	
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	STADIUM:	SKALA:	Nr rys:
08.2022 r.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	1:100	A1

- LEGENDA
- ściany istniejące
 - ściany projektowane
 - zamurowania
 - wyburzenia

RZUT II PIĘTRA

skala 1:100



ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ

NUMER	NAZWA	KLASYF.	NUMER	NAZWA	KLASYF.	POW. UŻYTKOWA [m²]	NUMER	NAZWA	KLASYF.	POW. UŻYTKOWA [m²]
5.A	Klatka schodowa	20.20.3	5.B	Klatka schodowa	20.20.3	20.53	5.A	Komunikacja	53.11.5	68.53
5.A	Mieszkanie 20A	34.80	5.B	Mieszkanie 20B	34.80	68.53	5.A	Przedpokój	4.01.208.1	4.43
5.A	Pokój	5.07.208.2	5.B	Pokój	5.07.208.2	5.77	5.A	Pokój z aneksem kuchennym	14.96.208.4	13.90
5.A	Łazienka	5.09.208.3	5.B	Łazienka	5.09.208.3	5.84	5.A	Balkon	2.42	2.42
5.A	Mieszkanie 21A	34.80	5.B	Mieszkanie 21B	34.80	68.53	5.A	Przedpokój	4.27.208.1	4.34
5.A	Pokój	5.07.208.2	5.B	Pokój	5.07.208.2	5.41	5.A	Pokój z aneksem kuchennym	13.78.208.4	11.97
5.A	Łazienka	5.09.208.3	5.B	Łazienka	5.09.208.3	5.34	5.A	Balkon	2.42	2.42
5.A	Mieszkanie 22A	34.80	5.B	Mieszkanie 22B	34.80	68.53	5.A	Przedpokój	7.05.208.1	8.44
5.A	Pokój	5.07.208.2	5.B	Pokój	5.07.208.2	8.31	5.A	Pokój z aneksem kuchennym	13.24.208.4	11.40
5.A	Łazienka	5.09.208.3	5.B	Łazienka	5.09.208.3	9.18	5.A	Balkon	2.42	2.42
5.A	Mieszkanie 23A	34.80	5.B	Mieszkanie 23B	34.80	68.53	5.A	Przedpokój	7.05.208.1	8.44
5.A	Pokój	5.07.208.2	5.B	Pokój	5.07.208.2	8.31	5.A	Pokój z aneksem kuchennym	13.24.208.4	11.40
5.A	Łazienka	5.09.208.3	5.B	Łazienka	5.09.208.3	9.18	5.A	Balkon	2.42	2.42
5.A	Mieszkanie 24A	34.80	5.B	Mieszkanie 24B	34.80	68.53	5.A	Przedpokój	7.05.208.1	8.44
5.A	Pokój	5.07.208.2	5.B	Pokój	5.07.208.2	8.31	5.A	Pokój z aneksem kuchennym	13.24.208.4	11.40
5.A	Łazienka	5.09.208.3	5.B	Łazienka	5.09.208.3	9.18	5.A	Balkon	2.42	2.42

- LEGENDA**
- ściany istniejące
 - ściany projektowane
 - zamurowania
 - wyburzenia
 - włna akustyczna + płyta akustyczna - 10 cm

Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.

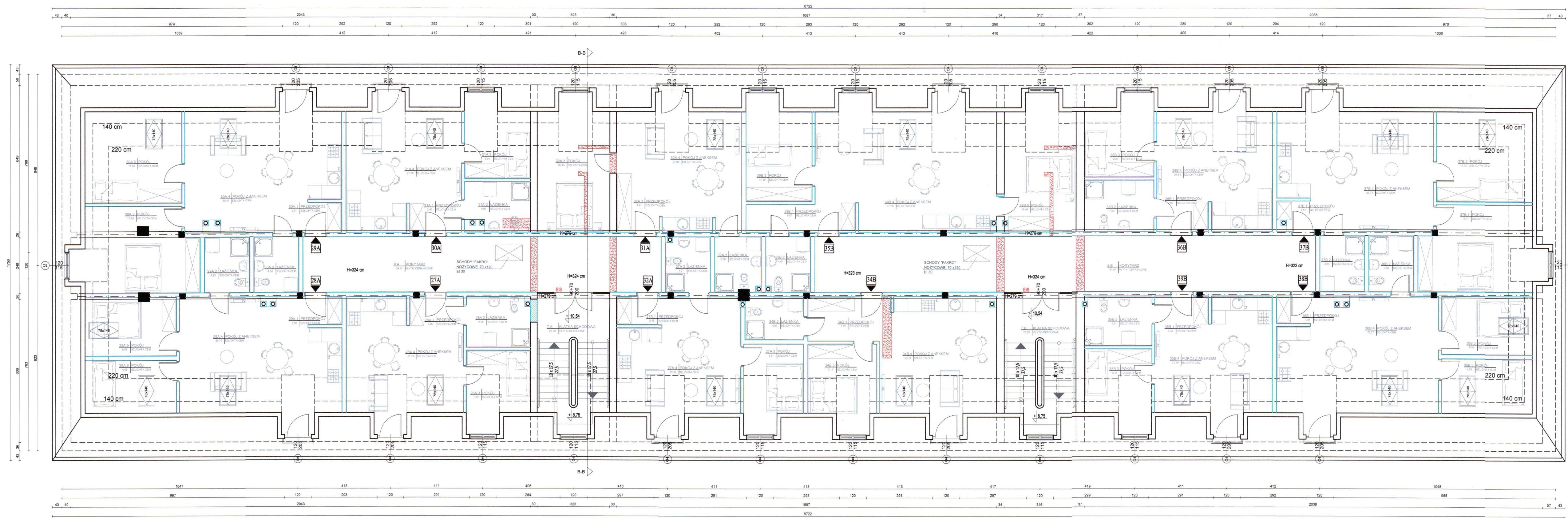
PRACOWNIA PROJEKTOWA
 Aleksandra Żegleń
 ul. Dożynkowa 16A
 48-231 Lubrza
 NIP 7551900306
 REGON 384027694

**PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
 ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
 WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY**
 ul. Synów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
 dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

RZUT II PIĘTRA

ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń	18 / OPOK / 2018	
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	08.2022 r.	STADIUM:	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
SKALA:	1:100	Nr rys:	A4

RZUT PODDASZA
skala 1:100



ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ					
NUMER	NADZIA	POW. UŻYTKOWA [m ²]	NUMER	NADZIA	POW. UŻYTKOWA [m ²]
2A	Klatka schodowa	20,85	2B	Klatka schodowa	20,85
6A	Korytarze	38,12	6B	Korytarze	34,86
MIESZKANIE 27A		87,79	MIESZKANIE 28B		48,38
27A.1	Przedpokój	2,45	28B.1	Przedpokój	7,71
27A.2	Kuchnia	6,55	28B.2	Kuchnia	4,37
27A.3	Pokoje	7,80	28B.3	Pokoje	9,14
27A.4	Pokoje z aneksem kuchennym	31,35	28B.4	Pokoje z aneksem kuchennym	23,44
	Balkon	2,42		Balkon	2,42
MIESZKANIE 29A		49,46	MIESZKANIE 30B		50,07
29A.1	Przedpokój	2,33	30B.1	Przedpokój	6,01
29A.2	Kuchnia	4,40	30B.2	Kuchnia	4,81
29A.3	Pokoje	4,50	30B.3	Pokoje	11,59
29A.4	Pokoje z aneksem kuchennym	29,29	30B.4	Pokoje z aneksem kuchennym	37,79
	Balkon	4,53		Balkon	2,42
MIESZKANIE 30A		49,46	MIESZKANIE 31B		49,46
30A.1	Przedpokój	2,33	31B.1	Przedpokój	2,92
30A.2	Kuchnia	4,40	31B.2	Kuchnia	7,00
30A.3	Pokoje	4,50	31B.3	Pokoje	8,61
30A.4	Pokoje z aneksem kuchennym	17,84	31B.4	Pokoje z aneksem kuchennym	25,54
	Balkon	2,42		Balkon	2,42
MIESZKANIE 31A		49,46	MIESZKANIE 32B		49,46
31A.1	Przedpokój	2,42	32B.1	Przedpokój	2,92
31A.2	Kuchnia	4,40	32B.2	Kuchnia	4,88
31A.3	Pokoje	4,50	32B.3	Pokoje	17,77
31A.4	Pokoje z aneksem kuchennym	21,05	32B.4	Pokoje z aneksem kuchennym	29,74
	Balkon	2,42		Balkon	2,42
MIESZKANIE 32A		49,46	MIESZKANIE 33B		50,41
32A.1	Przedpokój	2,42	33B.1	Przedpokój	3,01
32A.2	Kuchnia	4,40	33B.2	Kuchnia	4,88
32A.3	Pokoje	4,50	33B.3	Pokoje	17,77
32A.4	Pokoje z aneksem kuchennym	21,05	33B.4	Pokoje z aneksem kuchennym	29,74
	Balkon	2,42		Balkon	2,42
MIESZKANIE 33A		49,46	MIESZKANIE 34B		50,41
33A.1	Przedpokój	2,42	34B.1	Przedpokój	3,01
33A.2	Kuchnia	4,40	34B.2	Kuchnia	4,88
33A.3	Pokoje	4,50	34B.3	Pokoje	17,77
33A.4	Pokoje z aneksem kuchennym	21,05	34B.4	Pokoje z aneksem kuchennym	29,74
	Balkon	2,42		Balkon	2,42
MIESZKANIE 34A		49,46	MIESZKANIE 35B		50,41
34A.1	Przedpokój	2,42	35B.1	Przedpokój	3,01
34A.2	Kuchnia	4,40	35B.2	Kuchnia	4,88
34A.3	Pokoje	4,50	35B.3	Pokoje	17,77
34A.4	Pokoje z aneksem kuchennym	21,05	35B.4	Pokoje z aneksem kuchennym	29,74
	Balkon	2,42		Balkon	2,42
POW. UŻYTKOWA KLATKA A		198,96	POW. UŻYTKOWA KLATKA B		179,38
POW. UŻYTKOWA KATKA A		738,89	POW. UŻYTKOWA KATKA B		738,89

Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.

PRACOWNIA PROJEKTOWA
ALEKSANDRA ZĘGIEL
ul. Dożynkowa 16A
48-231 Lubrza
NIP 7551900306
REGON 384027694

PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
ISTNIĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
ul. Syrnów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

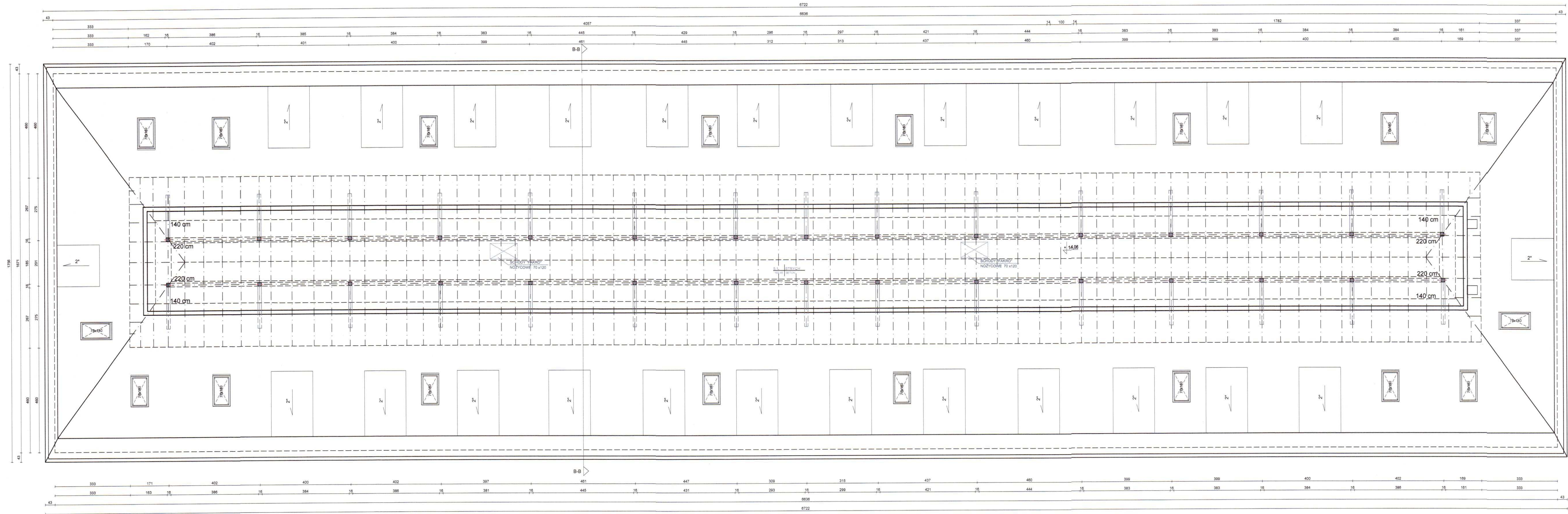
RZUT PODDASZA			
ARCHITECTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Zęgiel	18 / OPOK / 2018	
ASYSTENT ARCHITECTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	STADIUM:	SKALA:	Nr rys:
08.2022 r.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	1:100	A5

- LEGENDA
- ściany istniejące
 - ściany projektowane
 - zamurowania
 - wyburzenia
 - wełna akustyczna + płyta akustyczna - 10 cm

RZUT STRYCHU

skala 1:100

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI			
	Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. podłogi [m ²]
5.01	Strych	153.450000	410.430000
	RAZEM	153.450000	410.430000

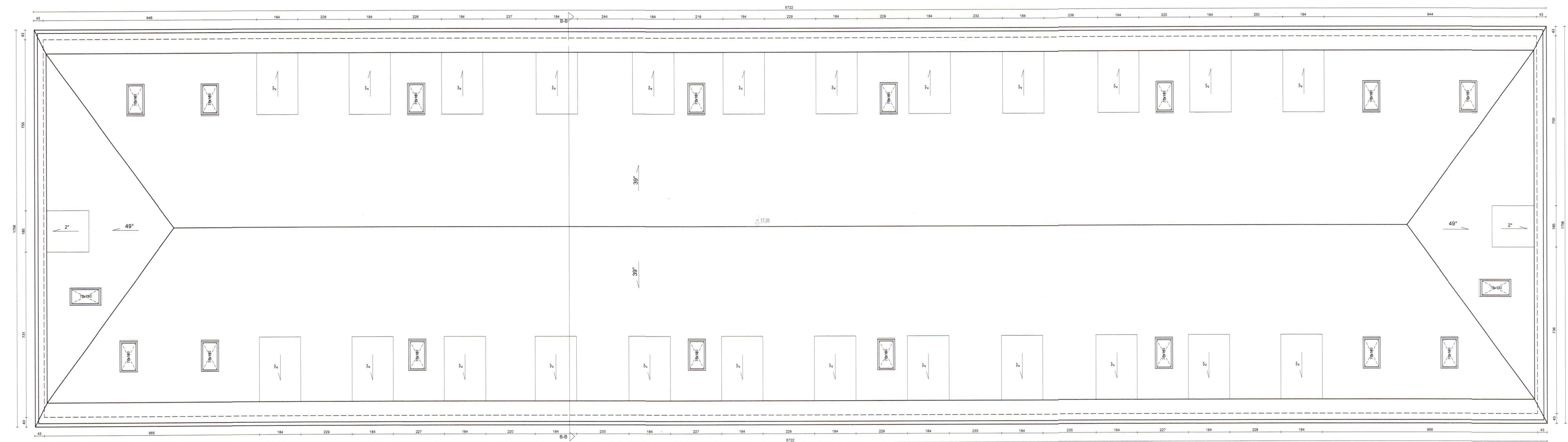


Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.

PRACOWNIA PROJEKTOWA
 Aleksandra Żegleń
 ul. Dożynkowa 16A
 48-231 Lubrza
 NIP 7551900306
 REGON 384027694

PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
 ul. Synów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
 dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

RZUT STRYCHU			
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń	18 / OPOKK / 2018	
ASISTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	STADIUM:	SKALA:	Nr rys:
08.2022 r.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	1:100	A6



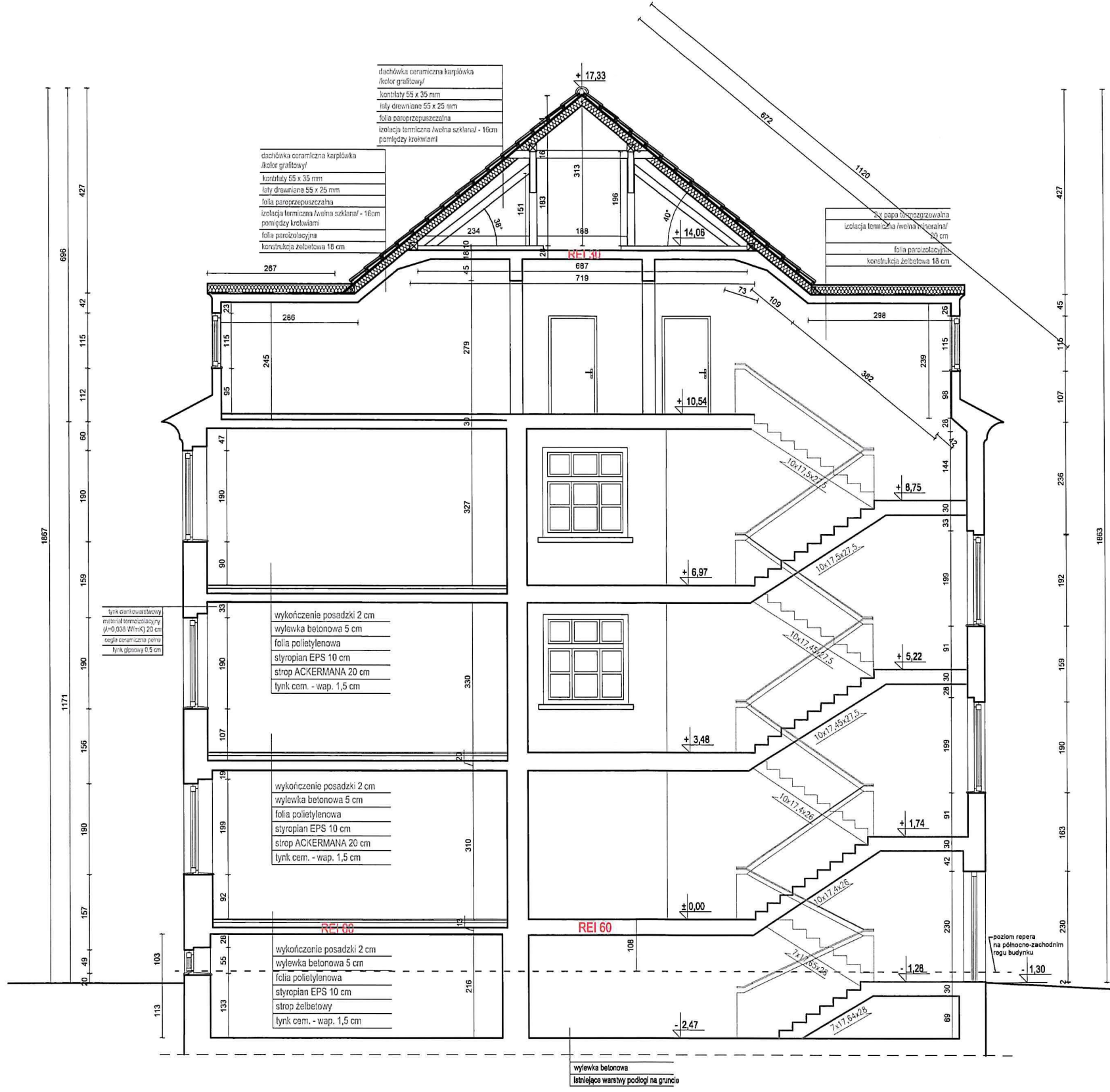
Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.

PRACOWNIA PROJEKTOWA
 Aleksandra Zegleń
 ul. Dożynkowa 16A
 48-231 Lubrza
 NIP 755190306
 REGON 384027694


**PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
 ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
 WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY**
 ul. Sydnów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
 dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

RZUT DACHU			
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Zegleń	18 / OPOKX / 2018	<i>[Signature]</i>
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		<i>[Signature]</i>
DATA:	STADIUM:	SKALA:	Nr rys:
08.2022 r.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	1:100	A7

PRZEKRÓJ A-A
skala 1:100

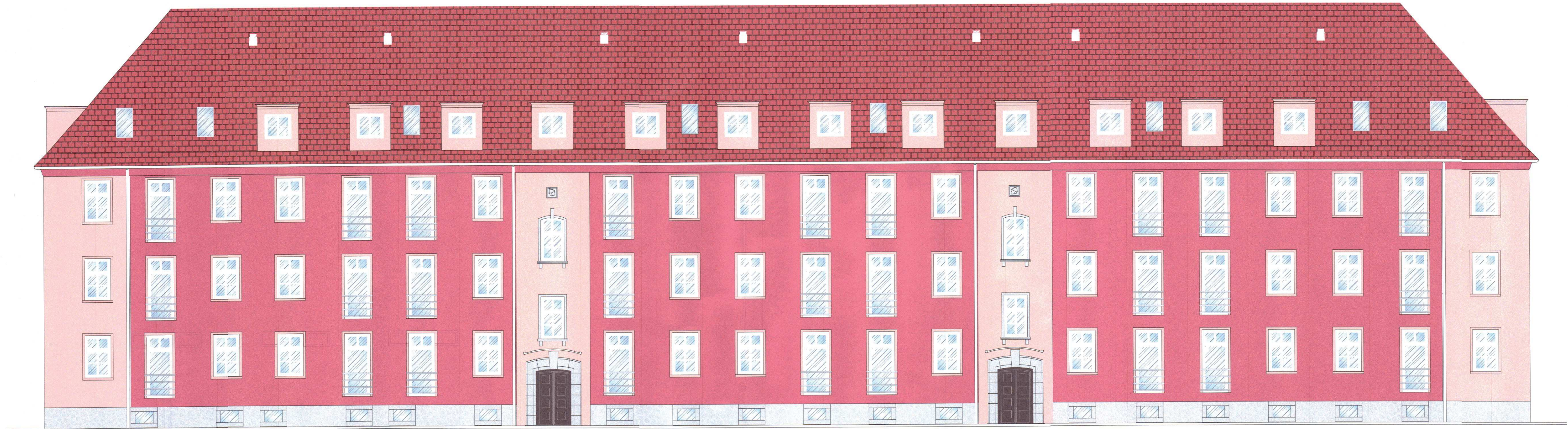


Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.

	PRACOWNIA PROJEKTOWA	
	Aleksandra Żegleń ul. Dożynkowa 16A 48-231 Lubrza NIP 7551900306 REGON 384027694	

PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
ul. Synów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

PRZEKRÓJ A-A			
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń	18 / OPOKK / 2018	
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	STADIUM:	SKALA:	Nr rys:
08.2022 r.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	1:100	A8



Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r.
(Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez
zgody autora projektu zabronione.

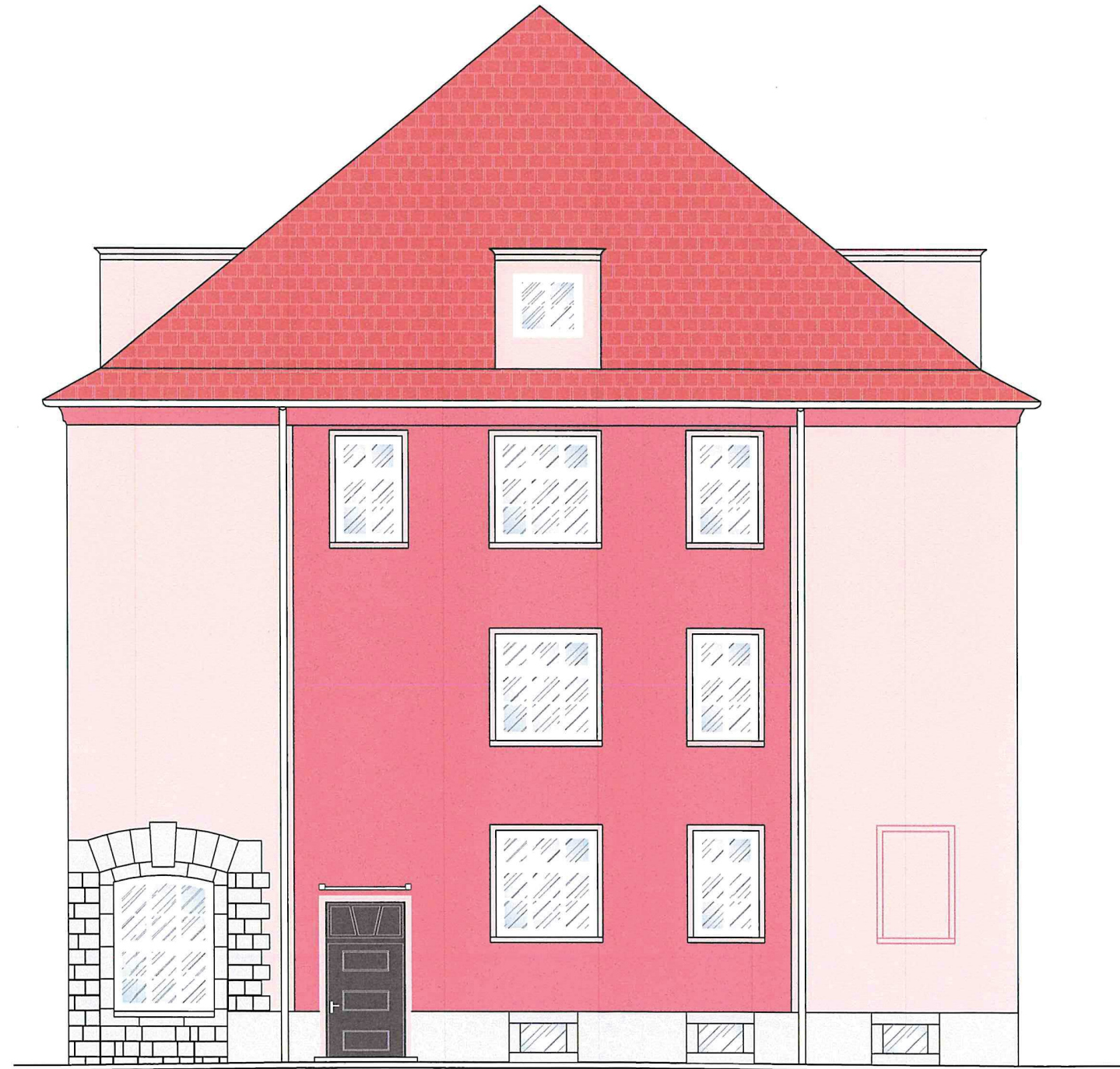


PRACOWNIA PROJEKTOWA
Aleksandra Żegleń
ul. Dożynkowa 16A
48-231 Lubrza
NIP 7551900306
REGON 384027694

**PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY**
ul. Synów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

ELEWACJA FRONTOWA (zachodnia)			
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń	18/OPOKK/2018	<i>[Signature]</i>
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		<i>[Signature]</i>
DATA:	STADIUM:	SKALA:	Nr rys:
08.2022 r.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	1:100	A9

ELEWACJA BOCZNA
(północna)
skala 1:100



Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.



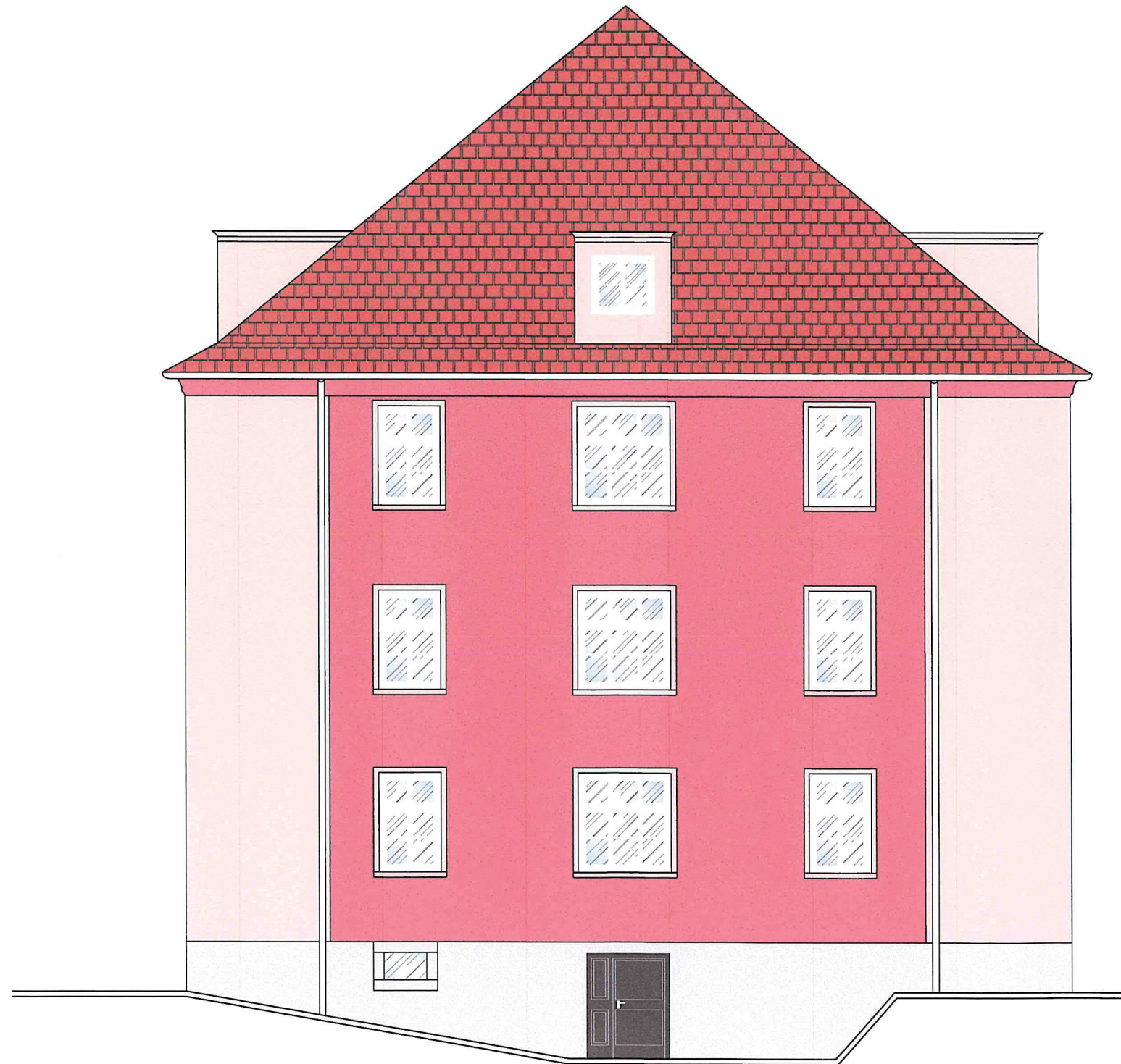
PRACOWNIA PROJEKTOWA
Aleksandra Żegleń
ul. Dożynkowa 16A
48-231 Lubrza
NIP 7551900306
REGON 384027694

PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
ul. Synów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

ELEWACJA BOCZNA (PÓŁNOCNA)

ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń	18 / OPOKK / 2018	
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	08.2022 r.	STADIUM:	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
SKALA:	1:100	Nr rys:	A10

ELEWACJA BOCZNA
(południowa)
skala 1:100



Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.



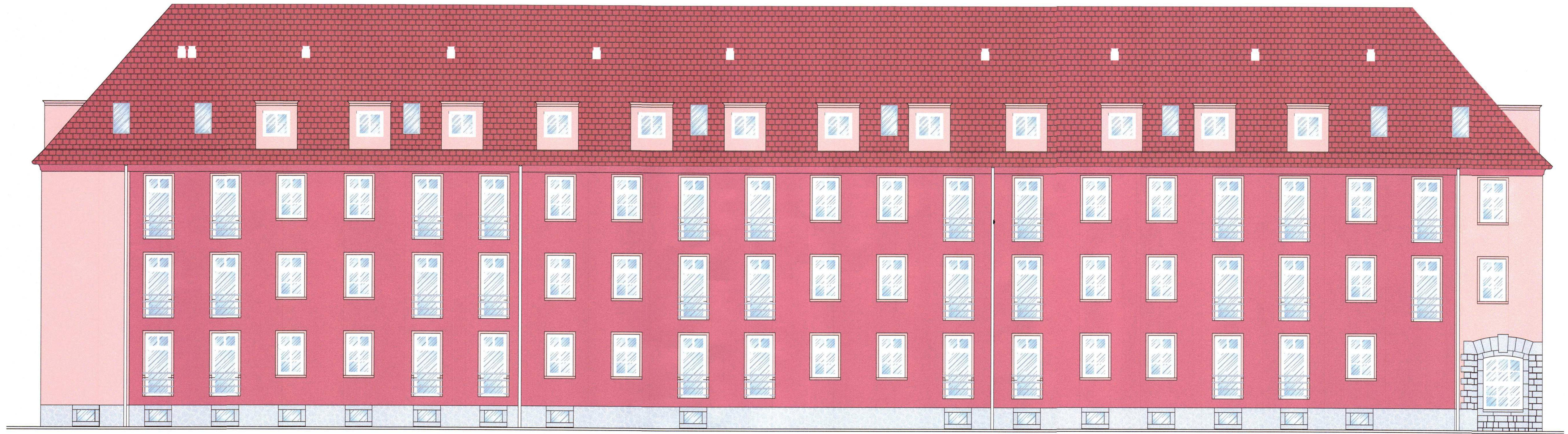
PRACOWNIA PROJEKTOWA
Aleksandra Żegleń
ul. Dożynkowa 16A
48-231 Lubrza
NIP 7551900306
REGON 384027694

PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
ul. Synów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

ELEWACJA BOCZNA (POŁUDNIOWA)

ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń	18 / OPOKK / 2018	
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	08.2022 r.	STADIUM:	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
SKALA:	1:100	Nr rys:	A11

ELEWACJA TYLNA
(wschodnia)
skala 1:100



Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.

PRACOWNIA PROJEKTOWA
ALEKSANDRA ŻEGLIŃ
Aleksandra Żegliń
ul. Dożynkowa 16A
48-231 Lubrza
NIP 7551900306
REGON 384027694

PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
ul. Synów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

ELEWACJA TYLNA (WSCHODNIA)			
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegliń	18 / OPOKK / 2018	
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	STADIUM:	SKALA:	Nr rys:
08.2022 r.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	1:100	A12



Opracowanie chronione prawem autorskim - Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1231 ze zm.). Powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora projektu zabronione.



PRACOWNIA PROJEKTOWA
 Aleksandra Żegleń
 ul. Dożynkowa 16A
 48-231 Lubrza
 NIP 7551900306
 REGON 384027694

**PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
 ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU DAWNEJ JEDNOSTKI
 WOJSKOWEJ NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY**
 ul. Synów Pułku 15a, 15b, 47-200 Kędzierzyn-Koźle,
 dz. nr 1400/42, 1400/11, 1400/8, 1400/7 km. 19

WIZUALIZACJA

ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń	18 / OPOKK / 2018	
ASYSTENT ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. Dorota Bolek		
DATA:	08.2022 r.	STADIUM:	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
SKALA:	1:100	Nr rys:	A13

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie ustalenia 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.

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 2021 r. poz. 1538), zwanej dalej „ustawą”, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dniu 29 sierpnia 2022 r. (data wpływu do urzędu 31-08-2022) wnioskodawca - APARTPLESS Sp. z o.o. z siedzibą ul. Polne Domy 90 w Pszczynie (43-200), reprezentowany przez Pełnomocnika - Aleksandrę Żegleń działającej pod firmą Pracownia Projektowa Aleksandra Żegleń z siedzibą: ul. Dożynkowa 16A w Lubrzy (48-231), złożył za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji przy ul. Synów Pułku w Kędzierzynie-Koźlu (obręb Koźle), polegającej na **przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku nr 15A – 15B dawnej jednostki wojskowej na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z parkingiem oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.**

Inwestycja obejmuje przebudowę istniejącego, zabytkowego budynku koszarowego, objętego ochroną poprzez włączenie do Gminnej Ewidencji Zabytków. Zostanie on zaadaptowany na lokale mieszkalne. Planuje się wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej z jak największym wykorzystaniem istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia terenu. W ramach infrastruktury technicznej pas drogi dojazdowej zostanie przebudowany z dostosowaniem do aktualnie obowiązujących przepisów prawa poprzez poszerzenie jezdni z przebudową chodnika i zjazdu z ul. Synów Pułku na teren inwestycji oraz nastąpi związana z tym przebudowa istniejącego ogrodzenia w zakresie bramy wjazdowej i furtki wejścia. Dojazd pożarowy dla obiektu objętego opracowaniem stanowić będzie ul. Synów Pułku (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). W części istniejącego placu wojskowego zostaną wyznaczone miejsca postojowe z drogami manewrowymi oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych, nasadzona zostanie zieleń w postaci drzew wśród rabat trawnikowych. 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 (zachowana zostanie lampa usytuowana na narożu budynku). Planuje się zamontowanie obiektów małej architektury w postaci ławek, koszy na śmieci i stojaków na rowery. W ramach infrastruktury technicznej zostaną wykonane przyłącza wody, gazu, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej. Doprowadzona zostanie sieć ciepłownicza w celu ogrzania budynku i ciepłej wody użytkowej w okresie jesienno - zimowym oraz sieć energetyczna (odrębne zadania inwestycyjne). Koncepcję zagospodarowania terenu oraz szczegółowy układ i konfigurację mieszkań dla wszystkich kondygnacji budynku przedstawia część graficzna niniejszego załącznika.

Wobec braków formalnych wniosku, Prezydent Miasta wezwał Inwestora do ich uzupełnienia. Braki formalne wniosku zostały ostatecznie uzupełnione przez Inwestora w dniu 05.10.2022 r. – wniosek uznano za kompletny.

Kompletny wniosek, zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy, został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w celu umożliwienia mieszkańcom Gminy złożenia uwag do wniosku. Informacja o jego zamieszczeniu ukazała się w prasie, na tablicy ogłoszeń Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta w budynkach ul. Piramowicza 32, ul. Piastowska 15 i 17. W ustawowym terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej UMKK, tj. do 31.10.2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Kompletny wniosek był również przedmiotem opiniowania i uzgodnień przez organy i instytucje wskazane w art. 7 ust. 12 i 14 ustawy. Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy organy i instytucje miały możliwość

przedstawienia swoich opinii i uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia, najpóźniej do 08 listopada 2022 r. Wszystkie organy i instytucje, które zajęły stanowiska wydały je z zachowaniem wymaganego terminu. Wśród wydanych stanowisk wpłynęła m.in. pozytywna opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z jedną uwagą w brzmieniu: „Chodnik biegnący wzdłuż elewacji na której znajdują się wejścia do klatek schodowych należy ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oddzielić od jezdni pasem zieleni” oraz **negatywna opinia** Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Opolu, zwanej dalej *KW PSP* (pismo znak: WZ.5263.42.2022 z dnia 19 października 2022 r.) w sentencji której stwierdzono, iż we wniosku nie przewidziano drogi pożarowej a ponadto z części graficznej i opisowej nie wynikało w jaki sposób zapewnione jest zapotrzebowanie na wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Wobec negatywnej opinii KW PSP Prezydent Miasta wezwał Inwestora do uzupełnienia braków formalnych poprzez wykazanie, z jakiej przyczyny wnioskodawca nie przewidział we wniosku wskazania drogi pożarowej gwarantującej spełnienie wymagań przewidzianych prawem oraz wprowadzenie w części graficznej wniosku oznaczeń, z których wynikałoby w jaki sposób zapewnione jest zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

W odpowiedzi na wezwanie i negatywne stanowisko KW PSP Wnioskodawca pismem z dnia 02.11.2022 r. (data wpływu do urzędu 08-11-2022) przedłożył zmodyfikowany wniosek z dnia 29.08.2022 r.

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle analizując wprowadzone modyfikacje wniosku nie dostrzegł jednak zmian merytorycznych w zakresie ochrony pożarowej, a jednocześnie zwrócił uwagę na niezachowanie wymogów ustawowych, co podało w wątpliwość poprawność zastosowanych rozwiązań, a w konsekwencji wystąpienie konieczności wprowadzenia dalszych modyfikacji wniosku. Stąd Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle wezwał po raz kolejny do uzupełnienia braków formalnych (wezwanie z dnia 10-11-2022 znak: GNP-PP.6730.2.2022.MP) poprzez przedłożenie wyjaśnień w zakresie ochrony pożarowej budynku będącego przedmiotem inwestycji mieszkaniowej, a który to zakres stanowił podstawę do złożonej modyfikacji wniosku pismem z dnia 02.11.2022 r. – mianowicie poprzez wskazanie drogi pożarowej gwarantującej spełnienie wymagań przewidzianych prawem oraz wprowadzenie w części graficznej wniosku oznaczeń, z których wynikałoby w jaki sposób zapewnione jest zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, z zachowaniem wyznaczonego terminu, została złożona druga modyfikacja wniosku pismem z dnia 02.11.2022 r. (wpływ do urzędu 22-11-2022 r.).

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle analizując wprowadzone kolejne modyfikacje wniosku nadal nie dostrzegł zmian merytorycznych w zakresie ochrony pożarowej. Ochrona pożarowa zarówno we wniosku pierwotnym, poprawionym, pierwszej modyfikacji i tej drugiej modyfikacji nadal rozwiązana była tak samo, czyli zapewniony był dojazd pożarowy istniejącą ulicą Synów Pułku. Nie wprowadzono w części graficznej wniosku oznaczeń, z których wynikałoby w jaki sposób zapewnione jest zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, a co było wymagane w wezwaniu. Wnioskodawca wprowadził inną modyfikację - podniesienie terenu wokół budynku o 14 cm dla zlikwidowania barier architektonicznych (a jakich nie opisano), co tym samym spowodowało równocześnie zakwalifikowanie kondygnacji piwnicznej do kondygnacji podziemnej. Powołując się na ten sam przepis co w poprzednich wnioskach – §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych Wnioskodawca ponownie (jak pierwotnie) podtrzymywał, że nie jest wymagane zapewnienie drogi pożarowej, przy czym nie przywołał podstaw merytorycznych dla uzasadnienia swojego stanowiska.

Biorąc powyższe pod uwagę Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle stwierdził, iż wprowadzone modyfikacje wniosku nie stanowiły wymaganych wezwaniem wyjaśnień i przy braku wprowadzenia oznaczeń graficznych w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę - wezwał wnioskodawcę po raz kolejny do uzupełnienia braków formalnych poprzez wykazanie, z jakiej przyczyny wnioskodawca nie przewidział we wniosku wskazania drogi pożarowej gwarantującej spełnienie wymagań przewidzianych prawem oraz wprowadzenie w części graficznej wniosku oznaczeń, z których wynikałoby w jaki sposób zapewnione jest zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Braki formalne wniosku zostały ostatecznie uzupełnione przez Inwestora pismem z dnia 15 grudnia 2022 r., w którym Wnioskodawca przywołał podstawy merytoryczne dla uzasadnienia swojego stanowiska w kwestii ochrony pożarowej i dołączył zamienny rysunek zawierający graficzne oznaczenie urządzeń zapewniających zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle uznał, iż wprowadzone modyfikacje wniosku nie będą miały wpływu na stanowisko pozostałych organów i instytucji uzgadniających oraz opiniujących i wystąpił do KW PSP w dniu 22.12.2022 r. z pismem o ponowne zaopiniowanie wniosku w trybie art. 7 ust. 12 pkt 14 w związku z art. 7 ust. 16 ustawy.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy KW PSP miał możliwość przedstawienia swojej opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia, tj. najpóźniej do dnia 18 stycznia 2023 r. Pismem z dnia 04 stycznia 2023 r. znak: WZ.5263.59.2022 KW PSP zaopiniował pozytywnie zmodyfikowany wniosek z uzasadnieniem stanowiska wnioskodawcy w piśmie z dnia 15 grudnia 2022 r.

W tym stanie rzeczy zmodyfikowany wniosek uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie. Wnioskodawca nie uznał za zasadne uwzględnienie uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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

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

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

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (art. 5 ust. 2 ustawy). Wnioskodawca stwierdził we wniosku, iż „Obszar inwestycji nie zawiera się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią” (pkt. 11 wniosku). Zmieniający się stanu ochrony przeciwpowodziowej kraju, która ma odzwierciedlenie w aktualizowanych przez Wody Polskie stanach powodziowych – obszar szczególnego zagrożenia powodzią w przedmiotowej lokalizacji inwestycji nie występuje.

Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 ustawy). Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny wojskowe, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4 ustawy).

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

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

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

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