



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 kwietnia 2025 r.

Poz. 862

UCHWAŁA NR XIII/115/25 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Synów Pułku w Kędzierzynie-Koźlu (obręb Koźle), polegającej na przebudowie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego nr 17A - 17B wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.¹⁾) oraz 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 2024 r. poz. 195), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się dla obszaru w rejonie ulicy Synów Pułku w Kędzierzynie-Koźlu lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na przebudowie istniejącego budynku mieszkalno-usługowego nr 17A - 17B wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzonym na mapie w skali 1:1000.

§ 3. Określa się:

- 1) planowaną minimalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą około 25 m²;
- 2) planowaną maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą około 70 m².

§ 4. Określa się:

- 1) planowaną minimalną liczbą mieszkań wynoszącą 60 szt.;
- 2) planowaną maksymalną liczbą mieszkań wynoszącą 61 szt.

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

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

- 1) przebudowie układu komunikacji kołowej i pieszej (dojścia i dojazdy do budynku, miejsca postojowe). 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, jest wymagane zapewnienie drogi pożarowej. Drogę pożarową będzie stanowić droga publiczna - ulica Synów Pułku, przebiegająca wzdłuż dłuższego boku przedmiotowego budynku (w którym nie przewiduje się wejścia) na całej jego długości, w odległości 8,8m od krawędzi jezdni. Pomiędzy drogą, a ścianą budynku nie będą występować stałe elementy zagospodarowania terenu oraz drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3 m. Wyjście z obiektu objętego opracowaniem połączone z drogą pożarową chodnikiem o szerokości 2,0

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

m (o długości 49,60 m z klatki 17A oraz o długości 25,20 m z klatki 17B). Zjazd z drogi publicznej przebudowany w ramach trwającej realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestora w sąsiedztwie będzie zamknięty bramą wjazdową lub szlabanem. Dojście do budynku zostanie przeprojektowane, zostanie wykonany nowy chodnik od ogrodzenia w strefie wejścia na teren osiedla. Zjazd na działkę nr 1400/8 z drogi wewnętrznej urządzony w ramach trwającej realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestora w sąsiedztwie, na której części istniejącego placu apelowego zaprojektowano powiększenie parkingu o 97 miejsc postojowych;

- 2) uporządkowaniu istniejącej zieleni - wycięcie samosiejek i usunięcie drzew, dla których zostanie wydana decyzja zezwalająca na wycinkę. Zaprojektowana zostanie zieleń wraz z miejscem gromadzenia odpadów stałych na terenie parkingu. Elementy małej architektury, takie jak: stojaki na rowery, kosze na śmieci, ławki, oświetlenie zewnętrzne zostaną usytuowane na terenie inwestycji;
- 3) wyburzeniu schodów zewnętrzne od strony południowej oraz elementów budowli na planowanym zieleńcu w sąsiedztwie parkingu;
- 4) wykonaniu przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej, oraz gazowej;
- 5) rozbudowie sieci energetycznej ze złączem w rejonie budynku, budowie sieci ciepłowniczej dostarczającej ciepło do ogrzewania budynku oraz ciepłej wody użytkowej w okresie letnim – będą przedmiotem odrębnego postępowania w innej procedurze niż specustawa.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu w zakresie przyłączenia budynku i projektowanych sieci uzbrojenia terenu do:

- 1) sieci kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków bytowych z budynku;
- 2) sieci wodociągowej - przyłącze zapewniające wodę do celów bytowych;
- 3) sieci kanalizacji deszczowej - odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowej oraz z terenu utwardzonego parkingu instalacją do wewnętrznej kanalizacji deszczowej w ramach trwającej realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestora w sąsiedztwie (na instalacji wewnętrznej zabudowany będzie separator i zbiornik retencyjny z regulatorem przepływowym do sieci miejskiej);
- 4) sieci gazowej - doprowadzenie gazu do kotłowni wspólnej w celu przygotowania ciepłej wody użytkowej dla mieszkańców w okresie letnim;
- 5) sieci energetycznej - przyłączenie budynku i instalacji oświetlenia ze złącza zasilanego w ramach rozbudowy sieci przez gestora - będzie przedmiotem odrębnego postępowania w innej procedurze niż specustawa;
- 6) sieci ciepłowniczej - zasilanie węzła cieplnego w budynku do celów ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej w okresie sezonowym - będzie przedmiotem odrębnego postępowania w innej procedurze niż specustawa.

§ 8.1. 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) odbiór ścieków sanitarnych – $Q_{sr} = 13,50 \text{ m}^3/\text{d}$,
- b) woda do celów bytowo – gospodarczych – $28,14 \text{ m}^3/\text{d}$,
- c) woda do celów ochrony przeciwpożarowej – $20,0 \text{ l/s}$,
- d) odbiór wód opadowych i roztopowych (dachy i nawierzchnie) – $Q = 45,06 \text{ l/s}$,
- e) energia elektryczna – moc przyłączeniowa – $106,7911 \text{ kW}$,
- f) moc cieplna – $0,358 \text{ MW}$,
- g) paliwo gazowe – $68 \text{ tys. m}^3/\text{rok}$;

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

- a) powstałe podczas eksploatacji budynku ścieki socjalno – bytowe będą odprowadzane za pomocą projektowanego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych wynosi 20 dm³/s przy ciśnieniu 0,2 MPa przez co najmniej 2 godziny - zapewnienie ochrony budynku w tym zakresie z dwóch istniejących hydrantów podziemnych DN 80 na sieci wodociągowej przeciwpożarowej w sąsiedztwie budynku,
 - c) planuje się wybudowanie sieci oświetlenia zewnętrznego;
- 3) przewidywana liczba miejsc parkingowych – 1,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny – łącznie 92 miejsca parkingowe na potrzeby inwestycji + 5 miejsc parkingowych dodatkowych;
- 4) odpady komunalne będą gromadzone poprzez selektywną zbiórkę odpadów do kontenerów na wyznaczonym w tym celu miejscu, poza budynkiem (w obrębie parkingu). Kontenery zostaną usytuowane na utwardzonym placu, między miejscami postojowymi. Odbiór odpadów przez specjalistyczną firmę na zasadach określonych w odpowiedniej umowie.
2. Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

1) Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia się następująco:

Istniejący budynek objęty opracowaniem, pełniący funkcję mieszkalno-usługową, znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków, w związku z czym podlega ochronie konserwatorskiej. Przeznaczony zostanie pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną. 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 winna dążyć do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku oraz połąci dachowej.

Projektowana, infrastruktura towarzysząca nawiązuje do istniejącego zagospodarowania terenu, które w sposób minimalny podlega przekształceniu. Miejsca parkingowe z drogami manewrowymi i nasadzeniami zieleni w postaci drzew będą urządzone na płycie istniejącego placu apelowego, a drogi dojazdowe planowane są po śladzie istniejącego układu dróg wewnętrznych. Przeprojektowane zostanie ogrodzenie w obrębie 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. Zostaną zamontowane obiekty małej architektury w postaci ławek, koszy na śmieci i stojaków na rowery, a także sieć oświetlenia terenu w postaci lamp drogowych z zachowaniem lampy zamontowanej na narożu budynku.

W ramach infrastruktury technicznej zostaną wykonane przyłącza wody, gazu, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej, a także w ramach odrębnego postępowania w innej procedurze niż specustawa - sieć ciepłownicza w celu ogrzania budynku i ciepłej wody użytkowej oraz sieć energetyczna.

Koncepcję zagospodarowania terenu przedstawia rysunek PZT, a zabudowę wizualizacja, które stanowią załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

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

a) powierzchnia terenu inwestycji - 5.087,42m² (100%), w tym:

- powierzchnia zabudowy - 1.016,05 m² (19,97%),
- powierzchnie utwardzone - 2.640,26 m² (51,89%),
- powierzchnie biologicznie czynne - 1.431,11 m² (28,14%);

b) teren przeznaczenia UW w planie miejscowym:

- wskaźnik intensywności zabudowy - $5.080,25 \text{ m}^2 / 4.322,35 \text{ m}^2 = 1,17$,
- powierzchnia utwardzona dla działek z przeznaczeniem - 2.204,51 m² (43,33%),
- powierzchnia biologicznie czynna dla działek z przeznaczeniem - 1.057,90 m² (20,80%);

c) teren przeznaczenia MWNU w planie miejscowym:

- wskaźnik intensywności zabudowy - zabudowa nie występuje,
- powierzchnia utwardzona dla działek z przeznaczeniem - 435,75 m² (8,56%),
- powierzchnia biologicznie czynna dla działek z przeznaczeniem - 373,21 m² (7,34%).

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

1) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:

- a) wysokość zabudowy - 18,39 m,
- b) liczba kondygnacji - 4,
- c) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych - wielospadowy około 80 %,
- d) kubatura budynku - 15.661,57 m³,
- e) przewidywana liczba miejsc parkingowych - 92 miejsca (1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie);

2) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej 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.

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 - 1.795 g/rok,
- tlenek azotu - 3.7026 g/rok,
- tlenek węgla - 6.732 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.

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

Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowej oraz z terenu utwardzonego parkingu instalacją do wewnętrznej kanalizacji deszczowej w ramach trwającej realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestora w sąsiedztwie (na instalacji wewnętrznej zabudowany będzie separator i zbiornik retencyjny z regulatorem przepływowym 20 l/s o pojemności 102 m³ - do sieci miejskiej w pasie drogowym ul. Przytulnej).

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

przewodzenia prac poza obręb terenów należących do inwestora. 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 - selektywna zbiórka odpadów do kontenerów na wyznaczonym w tym celu miejscu,
- 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., 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.

§ 9. 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 - 1400/8,
 - b) 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) - nr ewidencyjny działki - 1466.

§ 10. 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.

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

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

- 1) na etapie realizacji należy:
 - a) prace prowadzić wyłącznie przy użyciu sprawnego sprzętu; należy zadbać o jego dobry stan techniczny oraz systematyczną konserwację,
 - b) przewidzieć miejsca czasowego gromadzenia odpadów pochodzących z prac budowlanych na wydzielonych miejscach na placu budowy,
 - c) wstępne magazynowanie odpadów wytwarzanych na etapie realizacji przedsięwzięcia (w szczególności odpadów niebezpiecznych) prowadzić w sposób bezpieczny dla środowiska (w zamykanych pojemnikach, na utwardzonym podłożu, wydzielonych miejscach),
 - d) selektywnie wstępnie zmagazynowane odpady przekazywać uprawnionym jednostkom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami,
 - e) pracownikom budowy zapewnić właściwe zaplecze higieniczno-sanitarne,
 - f) w trakcie prowadzonych prac montażowo-budowlanych zachować wszelkie środki ostrożności w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń (m.in. związków ropopochodnych) do środowiska gruntowo-wodnego. Na wypadek wystąpienia wycieku substancji szkodliwych, plac budowy wyposażać należy w sorbenty do strącania zanieczyszczeń, zwłaszcza ropopochodnych (np. paliw, smarów) i syntetycznych (np. olejów),

- g) zabezpieczyć miejsca postoju sprzętu budowlanego przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego,
 - h) zaplecze budowy (miejsca postojów sprzętu, składowania materiałów budowlanych, itp.) przewidzieć na istniejącym utwardzonym terenie,
 - i) teren budowy, drogi dojazdowe, itp. podczas suchej i wietrznej pogody zabezpieczać przed pyleniem poprzez ich zraszanie,
 - j) ewentualną wycinkę drzew oraz krzewów przeprowadzić w okresie od 16 października do końca lutego,
 - k) drzewa i krzewy znajdujące się na obszarze inwestycji oraz rosnące w bliskim sąsiedztwie prowadzonych prac, które nie wymagają wycinki, zabezpieczyć przed ich uszkodzeniem (np. poprzez ogrodzenie, zabezpieczenie pni deskami lub osłonami z maty słomianej, derki lub juty do wysokości co najmniej 150 cm od powierzchni ziemi, przy czym mocowanie osłon do pni drzew należy wykonać bez użycia gwoździ.); w przypadku wykorzystania desek, powinny one ściśle przylegać do pni i opierać się na podłożu, a nie na pniu czy przyporach korzeniowych,
 - l) dążyć do zachowania maksymalnie możliwej powierzchni biologicznie czynnej,
 - m) stosować technologie i rozwiązania energooszczędne;
- 2) na etapie eksploatacji należy:
- a) w ramach aranżacji terenów zielonych przewidzieć maksymalne wykorzystanie istniejącego drzewostanu,
 - b) przewidzieć zaopatrzenie budynków w ciepło poprzez podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej lub przewidzieć montaż kotłowni gazowej,
 - c) przewidzieć odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) wody opadowe i roztopowe odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez układ retencyjny,
 - e) w przypadku, gdy zaistnieje taka konieczność, instalację kanalizacji deszczowej ujmującą wody opadowe z terenu parkingów, wyposażyć w separatory z osadnikami i podczyszczać przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) regularnie konserwować oraz czyścić urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe; odpady z czyszczenia separatorów przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym niezbędne zezwolenia,
 - g) wyznaczyć miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych powstających z wyniku funkcjonowania przedsięwzięcia; odpady segregować i gromadzić w przystosowanych pojemnikach.

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 połaci dachowej.

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

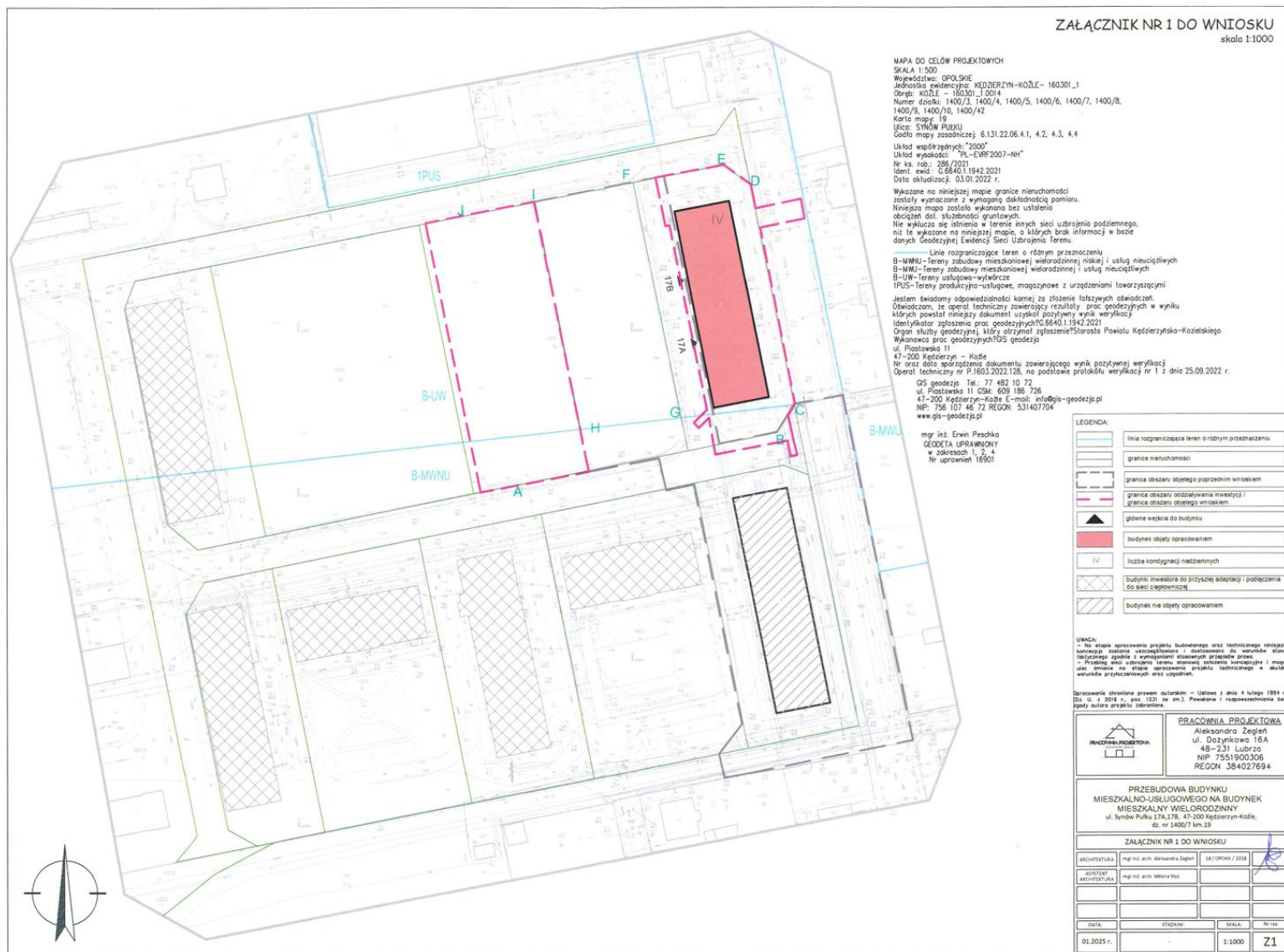
2. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz na stronie podmiotowej tego Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

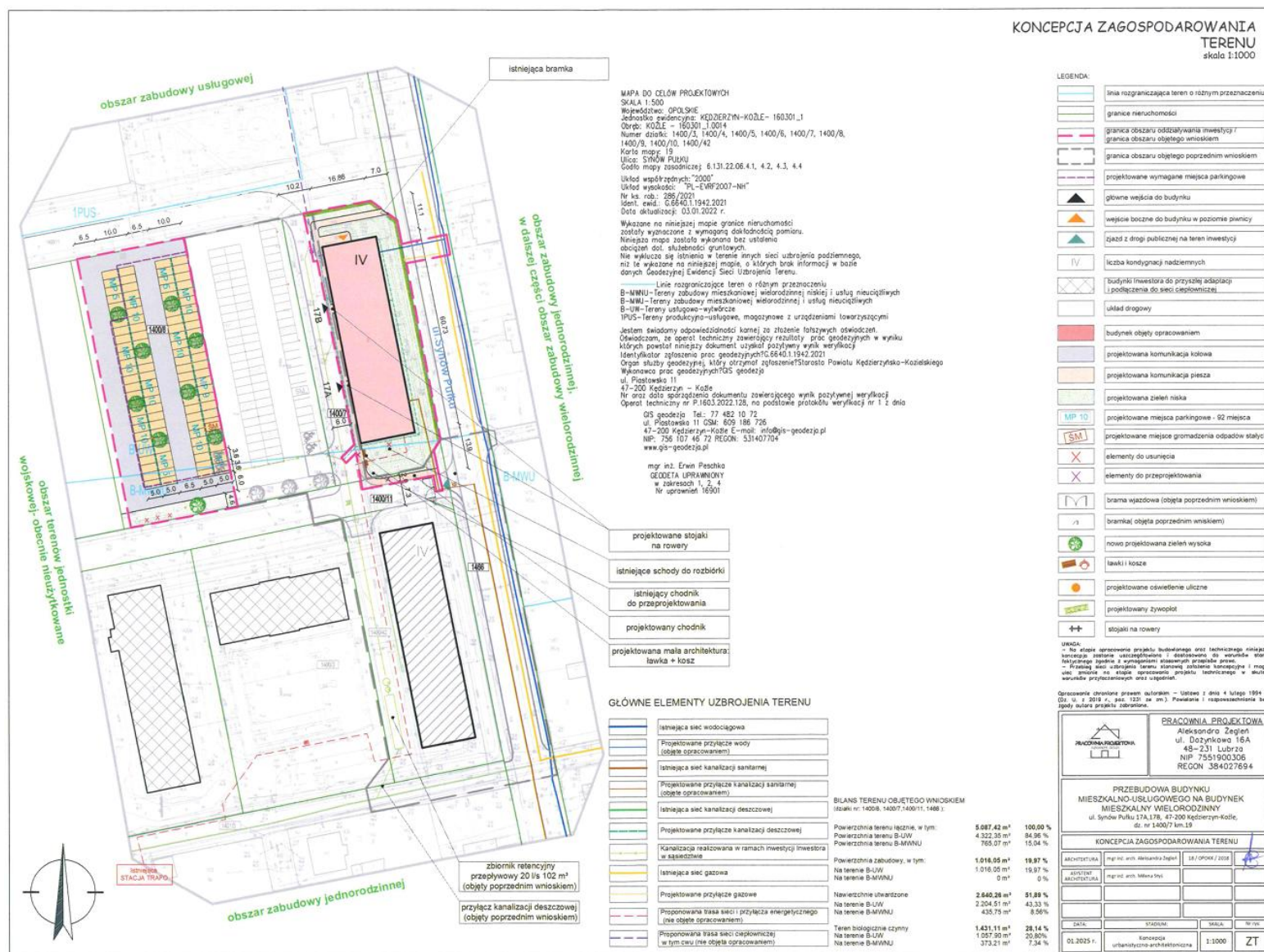
Przewodniczący Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle

Ireneusz Wiśniewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/115/25 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 marca 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/115/25 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 marca 2025 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/115/25 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 marca 2025 r.

