

Projekt

z dnia 5 grudnia 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wrocławskiej w Brzegu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696 i poz. 1815), oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1-2 i art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, Dz.U. z 2019 poz. 630, poz. 1309 i poz. 1696), Rada Miejska Brzegu uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej wskazanej we wniosku złożonym przez MERA S.A., ul. Generała Sikorskiego 3, 49-340 Lewin Brzeski, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wrocławskiej 9 w Brzegu na działkach nr 1017, 1018, am. 7, obręb Centrum.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej określa załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustala się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 2 500 m².

2. Ustala się maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 3 020 m².

§ 4. 1. Ustala się minimalną liczbę mieszkań: 50.

2. Ustala się maksymalną liczbę mieszkań: 62.

§ 5. Zakres inwestycji, o której mowa w § 1, nie obejmuje przeznaczenia obszaru ani powierzchni użytkowej na działalność handlową lub usługową.

§ 6. 1. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu, o którym mowa w § 1, polegać będą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Istniejący budynek biurowo - usługowy zostanie częściowo poddany rozbiórce, pozostanie jedynie część mieszcząca węzeł cieplny z możliwością wykorzystania na potrzeby planowanej inwestycji.

2. Na terenie, o którym mowa w § 1, w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej wybudowane zostaną:

- a) dwa budynki mieszkalne wielorodzinne,
- b) miejsca postojowe utwardzone,
- c) miejsca rekreacji dla osób niepełnosprawnych,
- d) plac zabaw,
- e) miejsce gromadzenia odpadów stałych,
- f) dojścia i dojazdy utwardzone.

3. Istniejące przyłącza zlokalizowane na terenie, o którym mowa w § 1, zostaną przebudowane z uwagi na zwiększone zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz zmianę systemu odprowadzenia wód opadowych.

4. Na pozostałej części terenu zostanie urządzona zieleń towarzysząca.

§ 7. 1. Teren inwestycji, o którym mowa w § 1, posiada dostęp do niezbędnych, istniejących sieci infrastruktury technicznej - energetycznej, wodnej i kanalizacyjnej, zlokalizowanych w ulicy Wrocławskiej.

2. Zaopatrzenie w energię ciepłą do ogrzewania lokali mieszkalnych - z miejskiej sieci ciepłowniczej.

3. Wody opadowe odprowadzane będą na teren własny poprzez systemem odwodnienia liniowego do skrzyń lub komór rozsączających; chwilowy nadmiar wód, podczas zwiększonego napływu do systemu, zostanie odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej.

§ 8. 1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) potrzeb infrastrukturalnych:

a) zapotrzebowanie na wodę: 17,52 m³/dobę,

b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 385 kW,

c) średni dobowy zrzut ścieków: 17 520 dm³/d; sposób odprowadzania ścieków - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

d) wody opadowe będą rozprowadzane na terenie własnym lub odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

e) zaopatrzenie w energię ciepłą do ogrzewania lokali mieszkalnych z miejskiej sieci ciepłowniczej

f) niezbędna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny; liczba miejsc postojowych: 62, w tym dwa miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych,

g) gromadzenie odpadów stałych z zastosowaniem segregacji do pojemników umieszczonych w wiacie śmietnikowej;

2) w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) planuje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi, miejscem rekreacji dla osób niepełnosprawnych, placem zabaw, miejscem gromadzenia odpadów stałych, dojściami i dojazdami;

b) powierzchnia terenu, na którym ma być zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa: 4 902m²;

c) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych: maksymalnie 1 470 m² (30% pow. terenu);

d) powierzchnia terenów utwardzonych: maksymalnie 1 960 m² (40% pow. terenu);

e) powierzchnia terenów biologicznie czynnych: minimalnie 1 470 m² (30% pow. terenu);

3) w zakresie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:

a) wysokość budynków: maksymalnie 15 m;

b) ilość kondygnacji: 4 z poddaszem użytkowym;

c) konstrukcja budynków: murowo-żelbetowa;

d) dachy: dwuspadowe.

2. Inwestycja mieszkaniowa nie będzie wpływać negatywnie na środowisko. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą ograniczać lub eliminować wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty mieszkalne. Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie jest przedsięwzięciem mogąącym zawsze lub potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

§ 9. Inwestycja, o której mowa w § 1, realizowana będzie w obrębie Centrum, arkusz mapy 7, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów:

1) nr 1017, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00044154/6,

2) nr 1018, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00044154/6.

§ 10. Sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową wymaga przejścia przez teren drogi publicznej oznaczonej w ewidencji gruntów:

1) działka nr 422, arkusz mapy 7, obręb Centrum, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00041652/6.

§ 11. 1. Realizujący inwestycję mieszkaniową jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę: gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Teren inwestycji mieszkaniowej nie jest położony w granicach ustanowionego Parku Kulturowego „Książęce Miasto Brzeg”.

3. Teren inwestycji mieszkaniowej nie jest usytuowany na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ani na obszarze figurującym w gminnej ewidencji zabytków.

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
Wierzy Wrębiak

KIEROWNIK
BIUROSAJBNANISTYKI
I OCHRONY SPODOWYMSKA
Isabella Dubas

Z-ca Burmistrza
Bartłomiej Kostrzewa

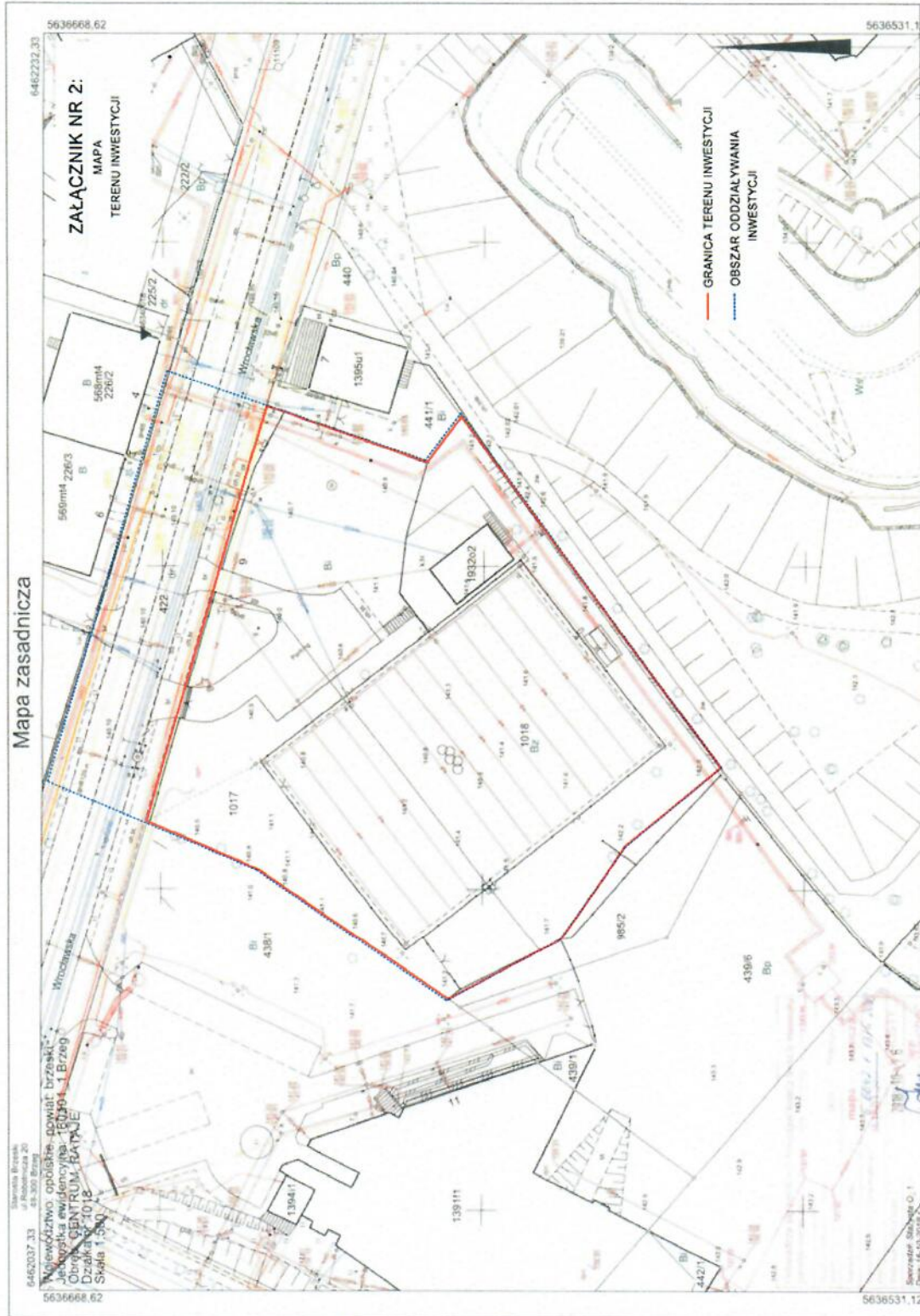
INSPEKTOR
ds. urbanistyki i opieki nad zabytkami
Agnieszka Synowiecka

RADCA PRAWNY
Jan
Maksymilian

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia.....2019 r.



KIEROWNIK
PRAC PROJEKTOWYCH
I CHOROBY RODOWISKI
Jadwiga Dubas

INSPEKTOR
ds. urbanistyki i opieki nad zabytkami
Agnieszka Synowiecka

Z-ca Burmistrza
Bartłomiej Kostrzewa

BURMISTRZ
Jerzy Wrębiak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia.....2019 r.



INSPEKTOR
ds. urbanistyki i opieki nad zabytkami

Agnieszka Synowiecka

Z-ca Burmistrza

Parlamentu Kostrzewa

BURMISTRZ

Jerzy Wrębiak

Uzasadnienie do uchwały Nr

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 2019 r.

Wnioskodawca, MERA S.A., ul. Gen. Sikorskiego 3, 49-340 Lewin Brzeski, pismem z dnia 15.08.2019r. (data wpływu 11 września 2019r.) wystąpił za pośrednictwem Burmistrza Brzegu do Rady Miejskiej Brzegu z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położonej w Brzegu przy ul. Wrocławskiej na działkach nr 1017, 1018. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Budynki zaplanowano na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczonym w przeważającej części pod podstawową funkcję przemysłową, produkcyjną, magazynową, transportową z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami lub usługową wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu.

Planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie dla którego ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg określają przeznaczenie podstawowe: obszar koncentracji usług i mieszkalnictwa, na obszarze którego należy koncentrować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi.

Na terenie, o którym mowa w § 1, zlokalizowany jest budynek biurowo- usługowy z węzłem ciepłowniczym, na potrzeby funkcjonowania kortów tenisowych. W skład istniejących terenów utwardzonych wchodzi: kort tenisowy, miejsca postojowe i komunikacja wewnętrzna. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Wrocławska).

W dniu 16 września 2019r. wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Burmistrza Brzegu o możliwości składania uwag do wniosku. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku nie złożono uwag.

W dniu 18 września 2019r. wysłano powiadomienie o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do:

1. Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej,
2. Zarządu Województwa Opolskiego w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego,
3. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego,
4. Śląskiego Oddziału Straży Granicznej,
5. Starosty Powiatowego w Brzegu w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu,
6. Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Opolu,
7. Komendanta Powiatowego Policji,
8. Opolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
9. Zarządu Dróg Powiatowych w Brzegu.

W odpowiedzi na w/w powiadomienia wpłynęły:

1. Protokół z posiedzenia Gminnej komisji Urbanistyczno- Architektonicznej opiniującej wniosek pozytywnie z uwagami,
2. Opinia Starosty Brzeskiego w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu,
3. Postanowienie Zarządu Województwa Opolskiego opiniujące bez uwag merytorycznych,
4. Opinia Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej bez uwag,
5. Pozytywna opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

Pozostałe organy nie zajęły stanowiska.

W dniu 23 października 2019r. wpłynęła modyfikacja wniosku złożonego 11 września 2019r.

W dniu 28 października 2019r. zmodyfikowany wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Burmistrza Brzegu o możliwości składania uwag do wniosku. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku nie złożono uwag.

W dniu 30 października 2019r. wysłano powiadomienie o możliwości przestawienia opinii i uzgodnień do:

1. Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej,
2. Zarządu Województwa Opolskiego w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego,
3. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego,
4. Śląskiego Oddziału Straży Granicznej,
5. Starosty Powiatowego w Brzegu w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu,
6. Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Opolu,
7. Komendanta Powiatowego Policji,
8. Opolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
9. Zarządu Dróg Powiatowych w Brzegu.

W odpowiedzi na w/w powiadomienia wpłynęły:

1. Opinia Starosty Brzeskiego w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu,
2. Postanowienie Zarządu Województwa Opolskiego opiniujące bez uwag merytorycznych,
3. Opinia Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej bez uwag,
4. Pozytywna opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

Pozostałe organy nie zajęły stanowiska.

Zgodnie z zapisami ustawy Burmistrz Brzegu przedkłada Radzie Miejskiej Brzegu projekt uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z opiniami, uwagami, wynikiem dokonanych uzgodnień oraz ekofizjografią.

W przypadku podjęcia uchwały nastąpi zmiana w możliwości zagospodarowania działek nr 1017, 1018, am. 7, obręb Centrum, Brzeg.

BURMISTRZ
Jerzy Wrębiak

Z-ca Burmistrza

Bartłomiej Kostrzewa

INSPEKTOR
ds. urbanistyki i zabudowy mieszkaniowej i usługowymi budynkami

Agnieszka Wierciecka