

Brzeg, 16.04.2019

MERA S. A.
Ul. Gen. Sikorskiego 3
49-340 Lewin Brzeski

**BURMISTRZ MIASTA BRZEG
UL. ROBOTNICZA 12
49-300 BRZEG**

Na mocy ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku w sprawie ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1496) zwracam się z prośbą o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych trzyklatkowych przy ul. Wrocławskiej 9 w Brzegu.

1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie na terenie dwóch działek budowlanych nr 1017 i 1018 w Brzegu, ob. Centrum, zgodnie z załączonym Projektem zagospodarowania terenu. Działki stanowią własność przedsiębiorstwa MERA S. A.

2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych projektowanych w ramach inwestycji wyniesie 3 000,6 m². Powierzchnia wydzielonych lokali mieszkalnych będzie zawierać się w granicach 29,5 m² (minimalna powierzchnia) do 79,6 m² (maksymalna powierzchnia).

3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Planuje się wydzielenie 62 lokali (w dwóch budynkach mieszkalnych):

Ilość lokali mieszkalnych 1-pokojowych: 14

Ilość lokali mieszkalnych 2-pokojowych: 24

Ilość lokali mieszkalnych 3-pokojowych: 20

Ilość lokali mieszkalnych 4-pokojowych: 4

4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową
Projektowane budynki będą w całości pełniły funkcję mieszkaniową.

5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Obecnie teren objęty planowaną inwestycją pozostaje częściowo zabudowany – znajdują się na nim korty tenisowe oraz budynek biurowo – usługowy, zawierający węzeł cieplny. Teren poza budynkami jest częściowo utwardzony, znajdują się na nim miejsca postojowe oraz komunikacja wewnętrzna obsługująca klientów i pracowników.

Teren wokół projektowanego osiedla pozostaje uzbrojony. W obrębie terenu inwestycji występują takie sieci jak: sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowa, ciepłownicza oraz energetyczna. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Wrocławska).

Projektowane budynki mieszkalne to obiekty trzyklatkowe. Budynki zostaną zlokalizowane względem siebie elewacją frontową w odległości 8,0 m, zapewniającej odpowiednie wymagane przepisami nasłonecznienie pomieszczeń mieszkalnych.

Istniejący na terenie budynek biurowo – usługowy zostanie częściowo poddany rozbiórce, ponieważ jego obecna lokalizacja pozostaje w kolizji z planowaną zabudową i wewnętrzną komunikacją do miejsc postojowych w garażu podziemnym. Inwestor planuje pozostawienie jedynie tej części budynku, w którym znajduje się węzeł cieplny, gdyż może on zostać wykorzystany na potrzeby nowoprojektowanego osiedla.

W ramach inwestycji Inwestor planuje wykonanie 62 miejsc postojowych, zgodnie z narzuconym w Studium Uwarunkowań wskaźnikiem (jedno miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny). Dwa spośród zaprojektowanych miejsc postojowych przeznaczone zostały dla osób niepełnosprawnych. Zaproponowany układ miejsc postojowych jest bardzo czytelny i prosty, z także stanowi uzupełnienie kompozycji całego założenia urbanistycznego. Część miejsc postojowych zlokalizowana zostanie po stronie północnej, przy wjeździe na teren osiedla (49 miejsc postojowych, w tym dwa przeznaczone dla osób niepełnosprawnych). Pozostałe 13 miejsc postojowych zlokalizowanych zostanie w garażu podziemnym.

Na terenie inwestycji zlokalizowany zostanie plac zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacji dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny podlegać budynki i ich usytuowanie. Inwestor planuje zagospodarowanie na te potrzeby terenu zielonego nad stropem garażu podziemnego. Na potrzeby mieszkańców projektowanego osiedla, wykonane zostanie także zadaszone miejsce składowania odpadów zlokalizowane przy drodze umożliwiając łatwy dostęp służb komunalnych.

Zewnętrzne sieci kanalizacji sanitarnej, wodna i energetyczna zostaną częściowo przebudowane z uwagi na zwiększone zapotrzebowanie.

Z uwagi na pojawiające się okresowo problemy z działaniem kanalizacji deszczowej w obszarze inwestycji, Inwestor planuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i terenu utwardzonego (parkingi, dojścia i komunikacja wewnętrzna) na teren własny przy użyciu systemu skrzynek lub komór rozsączających. Wody będą odprowadzane do gruntu w kierunku pionowym i poziomym, chwilowy nadmiar wód występujący podczas zwiększonego napływu do systemu zostanie odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej poprzez rury przelewowe.

6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

Teren wokół planowanej inwestycji pozostaje uzbrojony, co Inwestor zamierza wykorzystać na potrzeby projektowanej inwestycji. Ogrzewanie lokali mieszkalnych projektuje się z miejskiej sieci ciepłowniczej. Węzeł cieplny zlokalizowany w budynku biurowo – usługowym zostanie wykorzystany do podłączenia projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W drodze w ul. Wrocławskiej zlokalizowane są sieci energetyczna, wodna i kanalizacyjna. Istniejące na działkach Inwestora przyłącza zostaną przebudowane z uwagi na zwiększone zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków w większej niż dotychczas ilości. Istniejąca instalacja wewnętrznej kanalizacji burzowej zostanie przebudowana i wykorzystana do odprowadzenia wód opadowych jedynie w sytuacji chwilowego zwiększonego napływu wód do systemu skrzynek lub komór rozsączających, stanowiących podstawowy sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na planowanej terenie Inwestycji.

7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) 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,

Zapotrzebowanie na wodę: 17,52 m³/d

Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 385 kW

Sposób odprowadzenia ścieków: na terenie własnym (system odwodnień liniowych odprowadzający wody z dachów i terenów utwardzonych do skrzyń lub komór rozsączających).

Średni dobowy zrzut ścieków: 17 520 dm³/d

Liczba miejsc postojowych: 62, w tym dwa miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych (miejsca zlokalizowane w garażu podziemnym i na utwardzonym terenie inwestycji).

Zagospodarowanie odpadów: wydzielone i zadaszone miejsce składowania odpadów na terenie inwestycji.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej

Bilans terenu:

Powierzchnia działki nr 1017:	1 686 m ²
Powierzchnia działki nr 1018:	3 216 m ²
Powierzchnia terenu inwestycyjnego:	4 902 m ²
Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych:	1 112 m ² (22,7% powierzchni terenu)
Powierzchnia budynku gospodarczego:	26 m ² (0,5 % powierzchni terenu)
Powierzchnia utwardzeń:	1 520 m ² (31,0 % powierzchni terenu)
(Miejsca postojowe, dojścia do budynków, miejsce składowania odpadów)	
Powierzchnia placu zabaw i miejsca rekreacji	160 m ² (3,3 % powierzchni terenu)

Forma graficzna planowanego zagospodarowania załączona została jako Plan zagospodarowania terenu inwestycji (załącznik nr 1).

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Charakterystyczne parametry techniczne:

Powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego: 556 m²

Całkowita powierzchnia zabudowy dwóch budynków mieszkalnych: 1 112 m²

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 3 000,6 m²

Ilość kondygnacji: 4 + poddasze nieużytkowe

Wysokość budynku: 12,30 m

Wpływ inwestycji na środowisko:

Projektowana inwestycja wraz z planowanym zagospodarowaniem i parkingami zewnętrznymi dla samochodów osobowych nie stanowi przedsięwzięcia mogącego w sposób istotny wpływać na stan środowiska. Parkowanie samochodów na terenie działki w ilości przewidzianej w założeniach koncepcyjnych nie kumuluje wzmożonego ruchu samochodów. Zaprojektowane dwa wjazdy na teren inwestycji będą zapobiegać ewentualnym utrudnieniom w wewnętrznej komunikacji na terenie projektowanego osiedla. Nadmiar mas ziemnych i rumosz skalny z wykopów należy (w miarę możliwości) zagospodarować na terenie inwestycji. Inwestor planuje rozwiązać kwestię ogrzewania budynków poprzez podłączenie do istniejącego węzła cieplnego zasilanego z miejskiego przedsiębiorstwa energetyki cieplnej, co wpływa na ochronę powietrza. Wykorzystując istniejącą obecne zagospodarowanie działek przeznaczonych pod inwestycję (lokalizacja budynków w miejscu obecnych kortów tenisowych, rozbudowa istniejącego parkingu), Inwestor nie ingeruje w topografię terenu. Uporządkowanie terenu zielonego i planowane nasadzenia wpłyną na poprawę jakości zieleni.

8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

Działka 1017, ob. Centrum, Brzeg – KW OP1B /00044154/6

Działka 1018, ob. Centrum, Brzeg – KW OP1B /00044154/6

9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1

Nie występuje konieczność prowadzenia ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów wbrew woli właściciela działek w sąsiedztwie terenu inwestycji.

10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona

Przebudowa przyłączy wodnego i kanalizacji sanitarnej oraz energetycznego wymaga okresowego zajęcia części pasa drogi w ul. Wrocławskiej – dz. nr 422, ob. Centrum Brzeg, KW OP1B/00041652/6

11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg, teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze C 6 U / KS / P, dla którego ustalone są w planie sposoby użytkowania podstawowego: funkcja usługowa wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią; funkcja obsługi komunikacji samochodowej – stacja paliw) funkcja przemysłowa, produkcyjna, magazynowa, transportowa, z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami; ponadto ustala się:

a) obowiązuje przy projektowaniu zagospodarowania terenu, dla obsługi komunikacji - stacja paliw, uwzględnienie bezkonfliktowego funkcjonowania wprowadzanej funkcji z istniejącą zabudową mieszkaniową, zlokalizowaną na terenie elementarnym C 8 MN/Z/U/KP.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, zabudowa mieszkaniowa może być sytuowana na przedmiotowych działkach jedynie w formie funkcji towarzyszącej, przy czym powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekroczyć 40% powierzchni wyższych kondygnacji (poza parterem, który musi być usługowy). Na terenach o funkcji podstawowej przemysłowej, maksymalny procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań, w stosunku do powierzchni użytkowej zajętej przez obiekty o funkcji podstawowej, nie może przekroczyć 3%.

12) wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest na terenie elementarnym oznaczonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg jako U2, określonym jako zespół usługowo – mieszkaniowy śródmiejski – kulturowy.

Zgodnie z zapisami Studium, dla terenu inwestycji ustalono klasę przeznaczenia terenów:

□ Przeznaczenie podstawowe: obszar koncentracji usług i mieszkalnictwa, stanowiący strefę śródmiejską o wysokiej randze kulturowej, przestrzennej i społecznej. Na obszarze należy koncentrować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi, w tym szczególnie biura (administrację publiczną, organizacje i stowarzyszenia społeczne i polityczne, obsługę bankową), usługi edukacji i nauki, usługi gastronomii i rozrywki, obsługę turystyki, usługi kultury i handlu detalicznego.

□ Przeznaczenie uzupełniające: usługi bezpieczeństwa publicznego, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej i społecznej, jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, parki i zieleń urządzona.

Ustalone kierunki polityki przestrzennej:

□ Ustala się obszar koncentracji usług ponadlokalnych i mieszkalnictwa, stanowiący śródmiejską strefę usługową o wysokiej randze przestrzennej, społecznej i kulturowej, z koncentracją usług: kultury i obsługi turystyki w rejonie ul. Wrocławskiej – Oławskiej,

□ Celem polityki przestrzennej w zespole urbanistycznym jest:

o ukształtowanie zabudowy jako zharmonizowanych, kompletnych i czytelnych zespołów zabudowy śródmiejskiej o wysokiej jakości, zespołów spójnych przestrzennie ze sobą,

o uzupełnianie i kreowanie rozwoju zespołów zabudowy, które wzmacniają rangę śródmiejskiej strefy usługowo-mieszkaniowej,

o poprawa warunków zamieszkania oraz wyposażenia w zieleń,

□ uzupełnieniem kulturowej struktury przestrzennej są wielorodzinne osiedla zabudowy blokowej oraz wolnostojące budynki użyteczności publicznej.

□ W zespole usługowo-mieszkaniowym śródmiejskim należy dążyć do podniesienia rangi, jego prestiżu i reprezentacyjności poprzez :

o uporządkowanie i integrację zespołów zabudowy willowej–miejskiej i kamienicowej, z zabudową współczesną, poprzez całościowe (kompletne) i czytelne, geometryczne ich ukształtowanie.

Na podstawie przyjętych rozwiązań urbanistyczno – architektonicznych oraz powiązania planowanej inwestycji z sąsiadującą zabudową o historycznym charakterze można stwierdzić, iż projektowana budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest zgodna ze

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg. Projektowaną inwestycję stanowią dwa spójne gabarytowo i architektonicznie obiekty budowlane o wysokiej randze estetycznej, nawiązujące do istniejącej w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej. Wzmacnia to śródmiejski charakter obszaru i uzupełnia strukturę przestrzenną w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną region, w którym dominują obecnie zabudowania użytkowe (kąpielisko miejskie, sklepy wielkopowierzchniowe, hurtownie i składy opału oraz kruszyw). Istotnym zapisem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego jest wymóg uzupełnienia i transformacji osiedli zabudowy blokowej, zapewniający nadanie jej charakteru zabudowy śródmiejskiej, oraz integrację jej z zabudową kulturową śródmieścia poprzez usuwanie zaburzeń kompozycji. Przyjmując tę ideę jako nadrzędną, projektanci zaproponowali rozwiązania architektoniczne nawiązujące do istniejącej w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie tylko historycznej, lecz także wznoszonej współcześnie.

13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3
Inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej:

1. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd z ul. Wrocławskiej,
2. Posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
3. Posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej,
4. Lokalizacja przystanku autobusowego w odległości mniejszej niż 1000 m – przystanek autobusowy ul. Wrocławska – pływalnia (linia autobusowa 0A, 0B, 3, 6, 8.
5. Lokalizacja w odległości mniejszej niż 3000 m:
 - a) szkoły podstawowej – w zasięgu Szkoła Podstawowa nr 4 zlokalizowana na ul. Oławskiej (około 450 m), Szkoła Podstawowa nr 5 zlokalizowana na ul. Robotniczej (około 350 m) i Szkoła Podstawowa nr 8 zlokalizowana na ul. Lompy (około 1 100 m),
 - b) przedszkola – w zasięgu Przedszkole Publiczne nr 3 zlokalizowane na ul. Zielonej (około 900 m) i Przedszkole Publiczne nr 4 zlokalizowane na ul. Chrobrego (około 350 m),
6. Lokalizacja urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² - w bezpośrednim sąsiedztwie Park przy Fosie oraz Aquapark.
7. Zgodnie z zapisami ustawy, budynki objęte inwestycją mieszkaniową posiadają 4 kondygnacje nadziemne.

Potwierdzenie opisanych wcześniej standardów odniesiono do liczby mieszkańców Gminy Brzeg wynoszącej 35 995, opublikowanej na stronie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie

podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Planowana liczba mieszkańców osiedla została określona na podstawie art. 17 pkt. 9 jako 108 osób.

Z poważaniem

Załączniki:

- 1) Plan zagospodarowania terenu inwestycji, określający granice terenu objętego wnioskiem.
- 2) Mapa z zaznaczonym teren inwestycyjnym obejmującym działki 1017 i 1018 w Brzegu
- 3) Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna.
- 4) Oświadczenie Inwestora o braku kolizji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-12 Ustawy w sprawie ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- 5) Nośnik z wersją elektroniczną kompletnego wniosku
- 6) Zaświadczenie Burmistrza Brzegu w sprawie możliwości przyjęcia dzieci w wieku szkolnym do szkół podstawowych i zapewnienia opieki przedszkolnej w przedszkolach publicznych na terenie miasta