

Poznań, dnia 06.06.2019r.

Szebiotko Investment Władysław Szebiotko
ul. Karpią 21 A
61-619 Poznań

Burmistrz Brzegu
Jerzy Wrębiak
ul. Robotnicza 12
49-300 Brzeg

Na podstawie art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących przedkładam:

WNIOSEK O USTALENIE
LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

dla

Zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych
wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce 68/4, ul. Ptasia 2 w Brzegu.
(gmina: Brzeg, obręb: Południe, identyfikator: 160101_1.1103.68/4)

1 Lokalizacja terenu inwestycji

- Województwo: Opolskie
- Powiat: Brzeski
- Gmina: Miasto Brzeg
- Miejscowość: Brzeg
- Ulica: Ptasia 2
- Obręb: Południe
- Działka ewidencyjna: 68/4
- Powierzchnia: 0,3524 ha
- numer KW: OP1B/00047023/0

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na rysunku zagospodarowania terenu zawartym w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

2 Minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej planuje się realizację do 3 000m² powierzchni użytkowej mieszkań.

3 Minimalna i maksymalna liczba mieszkań.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej planuje się realizację do 50 mieszkań.

4 Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową i usługową.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej nie planuje się realizacji działalności handlowej i usługowej.

5 Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Aktualnie na terenie inwestycji brak jest jakichkolwiek zabudowań. Zmiany polegać będą na wzniesieniu dwóch budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

6 Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Teren inwestycji posiada dostęp do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu w ul. Ptasiej i ul. 1-go maja. Wszelkie media na cele inwestycji będą doprowadzone bezpośrednio poprzez przyłącza z pobliskich sieci.

7 Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- a. Szacunkowe średnie dobowe zapotrzebowanie na wodę: ok. 30 m³
- b. Szacunkowa moc przyłącza elektrycznego: ok. 250,0 kW
- c. Szacunkowa moc przyłącza na:
 - I. gaz ziemny: ok. 40,0 m³/h
 - II. gaz LPG: ok. 30,0 kg/h
- d. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Wody opadowe będą rozprowadzane na terenie własnym i/lub odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji.
- e. Ilość miejsc postojowych: Przewiduje się realizację 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny.
- f. Sposób zagospodarowania odpadów: Odpady komunalne będą gromadzone w pojemnikach przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów, a następnie okresowo wywożone przez specjalistyczną firmę.
- g. Planowany sposób zagospodarowania terenu: Na terenie inwestycji planuje się realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, placu zabaw, wiaty śmietnikowej, utwardzonego parkingu naziemnego oraz dojeżdż i dojazdu, a także niezbędnej infrastruktury towarzyszącej inwestycji.
- h. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
 - Wysokość zabudowy: max. do 22,0 m do kalenicy
 - Ilość kondygnacji: max do 5 nadziemnych + 1 podziemna
 - Powierzchnia zabudowy: max. 1057,0 m² - 30%
 - Powierzchnia biologicznie czynna: min. 1057,0 m² - 30%
 - Powierzchnia utwardzona: max. 1410,0 m² - 40%
 - Dach: dwuspadowy od 15° do 45°
 - Konstrukcja budynku: murowo-żelbetowa

- i. Wpływ na środowisko: Inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na środowisko. Inwestycja nie będzie przekraczała parametrów zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 71). Nie przewiduje się emisji spalin pyłowych i płynnych. Obiekty nie będą emitowały hałasów niedopuszczalnych, wibracji ani promieniowania. Obiekty nie będą miały negatywnego wpływu na warunki roślinne, glebowe i wody. Przyjęte w koncepcji rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą ograniczać lub eliminować wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

8 Wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

- Województwo: Opolskie
- Powiat: Brzeski
- Gmina: Miasto Brzeg
- Miejscowość: Brzeg
- Ulica: Ptasia 2
- Obręb: Południe
- Działka ewidencyjna: 68/4
- Powierzchnia: 0,3524 ha
- numer KW: OP1B/00047023/0

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

Brak nieruchomości

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

Dz. nr. 50/1, 50/2, 72/1. – obszar dróg publicznych.

11 Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zasadniczo planowana inwestycja mieszkaniowa nie spełnia zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg uchwalonego przez Radę Miasta w Brzegu uchwałą nr XVIII/142/03 z dnia 19 grudnia 2003 r. w zakresie funkcji podstawowej przewidzianej dla tego terenu. Wnioskowana funkcja podstawowa to funkcja mieszkalna wielorodzinna, natomiast MPZP przewiduje dla tego terenu funkcję przemysłową, produkcyjną, magazynową, transportową z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami.

12 Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, oraz że nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Brzegu uchwalony przez Radę Miejską

Brzegu uchwałą nr XL/344/08 z dnia 30 grudnia 2008 r, a także nie leży na obszarze parku kulturowego.

13 Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Do czasu realizacji ulicy klasy lokalnej na działce 68/3 (wg SUKiZ) inwestycja będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę 68/5 na podstawie służebności przechodu i przejazdu. Po realizacji ww. ulicy dostęp odbywać się będzie bezpośrednio przez tę ulicę. Dostęp do drogi publicznej będzie odbywał się drogą, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie będzie mniejsza niż 6m.

Teren inwestycji zgodnie z zapotrzebowaniem będzie miał dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków(Dz.U. z 2018r. poz. 1152) poprzez przyłącza do sieci miejskiej.

Teren inwestycji zgodnie z zapotrzebowaniem będzie miał dostęp do sieci elektroenergetycznej poprzez przyłącza do miejskiej sieci energetycznej.

Odległość od terenu inwestycji do:

- a. przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907) wynosi 170m.
- b. szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi 428m.
- c. przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi 325m.
- d. urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² wynosi 10m.

Do wniosku załączono zaświadczenie Burmistrza w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej oraz zapewnienia wychowania przedszkolnego – zał. 4 i 5.

Na działkach nr. 45/12 do 45/15, które są zlokalizowane w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się budynki mieszkalne o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Zgodnie z art. 17, ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnosi o możliwość zrealizowania budynków o wysokości max 5 kondygnacji nadziemnych.

Zgodnie z narodowym spisem poweszechnym z 2011 r w mieście brzeg zamieszkiwało 37 438 mieszkańców.

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie max. 3 000m². Zgodnie ze wskaźnikiem zawartym w art. 17, ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących obszar inwestycji zamieszkiwać będzie max. 107 osób.

Dla terenu inwestycji nie uchwalono Lokalnych Standardów Urbanistycznych.

Analizę spełnienia standardów przedstawiono na załączniku graficznym nr.1 do wniosku.

Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada wszystkim standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Załączniki do wniosku:

1. Załącznik graficzny – Analiza spełnienia standardów
2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
3. Oświadczenie, o którym mowa w art7, ust.8, pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
4. Zaświadczenie Burmistrza Brzegu o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej.
5. Zaświadczenie Burmistrza Brzegu o możliwości zapewnienia wychowania przedszkolnego.

(podpis wnioskodawcy)

Poznań, dnia 06.06.2019r.

Szebiotko Investment Władysław Szebiotko
ul. Karpią 21 A
61-619 Poznań

O Ś W I A D C Z E N I E I N W E S T O R A

Oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce 68/4, ul. Ptasia 2 w Brzegu.

(gmina: Brzeg, obręb: Południe, identyfikator: 160101_1.1103.68/4) z inwestycjami, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650, 927 i 1338),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1380),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 oraz z 2018 r. poz. 1118),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552 i 1566),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820 oraz z 2018 r. poz. 1402),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089)

(podpis inwestora)