

Poznań, dnia 21.08.2019r.

**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)  
oraz inwestycji towarzyszących polegających na rozbudowie sieci  
uzbrojenia terenu i drogi publicznej – ul.Ptasiej  
(gmina: Brzeg, obręb: Południe, identyfikator: 160101\_\_1.1103.51/1, 51/2, 72/1).

**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 od 2 000m<sup>2</sup> do 3 000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań.

### 3 Minimalna i maksymalna liczba mieszkań.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej planuje się realizację od 30 do 47 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. Istniejące nieczynne sieci uzbrojenia terenu znajdujące się na terenie inwestycji przeznaczone są do usunięcia. Główne zmiany polegać będą na wzniesieniu dwóch budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W ramach inwestycji towarzyszących zakłada się pobudowanie nowych przyłączy uzbrojenia terenu w obrębie ul. Ptasiej oraz jej przebudowę w celu doprowadzenia jej parametrów do wymagań zgodnych z ww. ustawą oraz przepisami odrębnymi. Od strony północno-wschodniej planuje się doprowadzić przyłącze energetyczne bezpośrednio z istniejącej trafostacji.

### 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. Przyłącze energetyczne planuje się zrealizować z pobliskiej trafostacji zlokalizowanej na działce 68/1. Wszelkie media na cele inwestycji będą doprowadzone bezpośrednio poprzez przyłącza z ww. sieci. Graficzną analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z istniejącym uzbrojeniem terenu załączono do wniosku – Załącznik nr.2

### 7 Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- a. Szacunkowe średnie dobowe zapotrzebowanie na wodę: ok. 30 m<sup>3</sup>
- b. Szacunkowa moc przyłącza elektrycznego: ok. 250,0 kW
- c. Szacunkowa moc przyłącza na:
  - I. gaz ziemny: ok. 40,0 m<sup>3</sup>/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 dojazd 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 m<sup>2</sup> - 30%
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 1057,0 m<sup>2</sup> - 30%
- Powierzchnia utwardzona: max. 1410,0 m<sup>2</sup> - 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
- Działki ewidencyjne: 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.**

Na terenie inwestycji obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg uchwalony przez Radę Miasta w Brzegu uchwałą nr XVIII/142/03 z dnia 19 grudnia 2003 r.

Teren inwestycji leży w obszarze IV Strefy struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta tzw. zabudowy mieszkalno-usługowej o wysokiej intensywności. Funkcją podstawową określoną w uchwale dla tego terenu jest funkcja przemysłowa, produkcyjna, magazynowa, transportowa z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami. ***/planowana inwestycja nie spełnia kryterium funkcji podstawowej – planowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna/***

Dla terenu objętego ww. funkcją podstawową dopuszcza się funkcje towarzyszące tj. usługową, elektrowni wodnych, komunikacyjnych związanych z parkowaniem, garażowaniem i dojazdami. ***/planowana inwestycja nie spełnia kryterium funkcji towarzyszących – planowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna/***

Dla terenów o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej oraz technicznego wyposażenia miasta plan przewiduje dopuszczenie lokalizacji pojedynczych mieszkań jako funkcji towarzyszących przy uwzględnieniu następujących zasad:

- a) mieszkania te powinny posiadać zapewnione niezależne dojścia oraz dojazdy
- b) maksymalny procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań w stosunku do powierzchni użytkowej, zajętej przez obiekty o funkcji podstawowej nie może przekroczyć 3%
- c) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących, w chwili uchwalenia planu mieszkań położonych na terenach o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej i transportowej bez prawa ich rozbudowy. ***/planowana inwestycja nie spełnia kryterium dopuszczenia pojedynczych mieszkań jako funkcji towarzyszących, powierzchnia mieszkań przekracza 3% powierzchni użytkowej zajętej przez obiekty o funkcji podstawowej/***

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, na terenach o funkcji podstawowej przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami:

- a) utrzymuje się funkcję podstawową terenu, z możliwością wprowadzania funkcji usługowej ***/planowana inwestycja nie przewiduje tego typu funkcji/***
- b) ustala się konieczność wyposażenia w urządzenia towarzyszące, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie obiektów, związanych z przemysłem, produkcją, magazynowaniem, transportem ***/planowana inwestycja nie przewiduje tego typu funkcji/***
- c) zaleca się poprawę termoizolacyjności obiektów oraz poprawę wyrazu estetycznego elewacji
- d) zaleca się stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu połaci 38'–45' dla obiektów o powierzchni zabudowy do 200m<sup>2</sup>
- e) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych
- f) zakazuje się lokalizowanie wielkogabarytowych obiektów w sąsiedztwie zespołów zabudowy jednorodzinnej
- g) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie §14 pkt3, nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeśli obiekty wprowadzone są na terenach posiadających czytelne linie zabudowy, należy wpisać zabudowę w te linie
- h) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji usługowej na terenach o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej – na zasadach ustalonych w §6 pkt 6, 7 ***/planowana inwestycja nie przewiduje tego typu funkcji/***
- i) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji elektrowni wodnych na terenach o

podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej – na zasadach ustalonych w §6 pkt 8 **/planowana inwestycja nie przewiduje tego typu funkcji/**

j) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pojedynczych mieszkań na terenie funkcji

podstawowej zgodnie z §6 pkt 5 **/planowana inwestycja nie przewiduje tego typu funkcji/**

k) należy wprowadzać zadrzewienia wzdłuż granic terenów produkcyjnych, magazynowych, transportowych w sposób ułatwiający przewietrzanie obszaru oraz zapewniający izolację od obszarów o innych funkcjach podstawowych **/planowana inwestycja nie przewiduje tego typu funkcji/**

Zasadniczo planowana inwestycja mieszkaniowa nie spełnia zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzege uchwalonego przez Radę Miasta w Brzege 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 w związku z czym planowana zabudowa nie spełnia wymagań stawianych dla budynków o funkcji podstawowej określonej dla tego terenu. Planowana zabudowa została zaprojektowana zgodnie z wymaganiami Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

- 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 Brzege uchwalony przez Radę Miejską

Brzege 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.**

Inwestycja będzie miała zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej na działki 50/1 i 50/2 które są działkami drogowymi (ul. Ptasia). 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. Aktualnie ul. Ptasia nie spełnia ww. wymagań. Przebudowa ulicy Ptasiej prowadzona będzie jako inwestycja towarzysząca.

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 m<sup>2</sup> 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 wnioskuje o możliwość zrealizowania budynków o wysokości max 5 kondygnacji nadziemnych.

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

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie max. 3 000m<sup>2</sup>. 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 lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej
2. Załącznik graficzny – Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z istniejącym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu.
3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
4. 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
5. Zaświadczenie Burmistrza Brzegu o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej.
6. Zaświadczenie Burmistrza Brzegu o możliwości zapewnienia wychowania przedszkolnego.

---

(podpis wnioskodawcy)

Poznań, dnia 21.08.2019r.

**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)