

BRZEG, ul. 1-go Maja / Ptasia

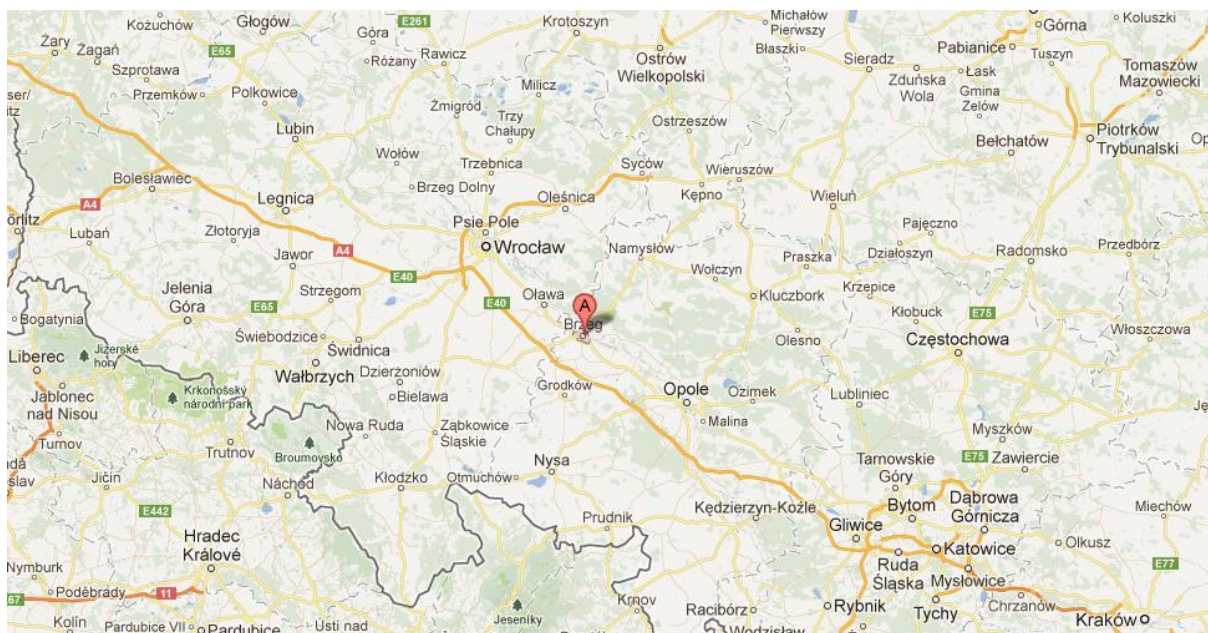
PREZENTACJA NIERUCHOMOŚCI
PRZEZNACZONEJ POD ZABUDOWĘ
USŁUGOWĄ



MIASTO BRZEG

Brzeg - miasto i gmina w województwie opolskim, siedziba powiatu brzeskiego, położone nad Odrą, ok. 60 km na południowy wschód od Wrocławia. Liczy ok. 37 tys. mieszkańców.

Brzeg posiada dobrze rozwiniętą komunikację kolejową i autobusową. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 39.

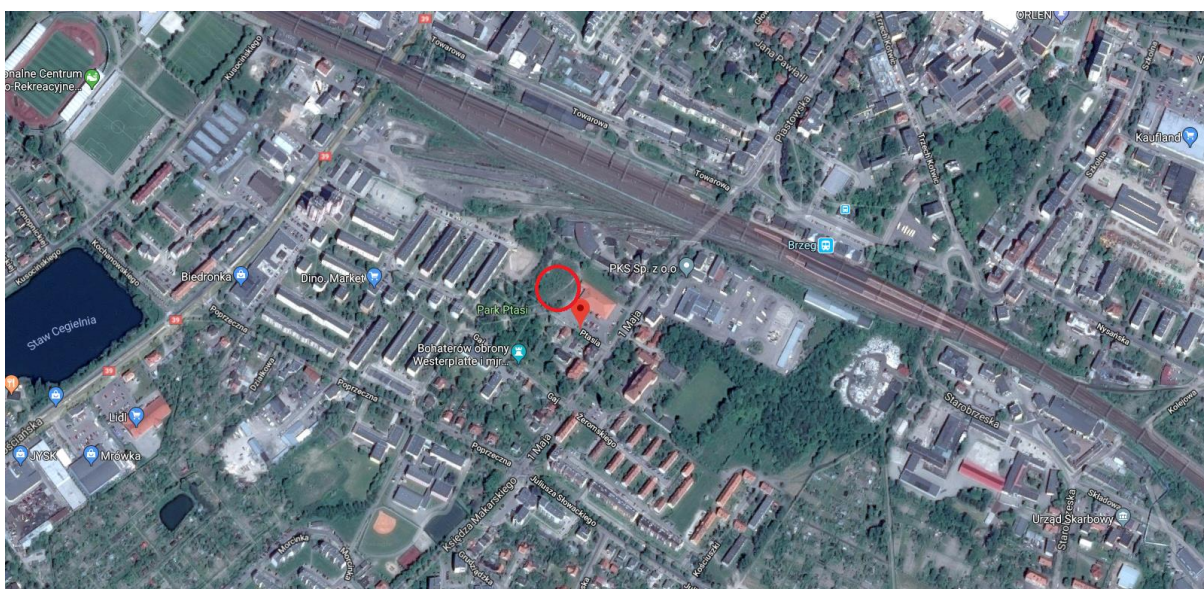


POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI

Prezentowana nieruchomość położona jest w centralnej części miasta, w niedużej odległości od dworca PKS i dworca PKP.



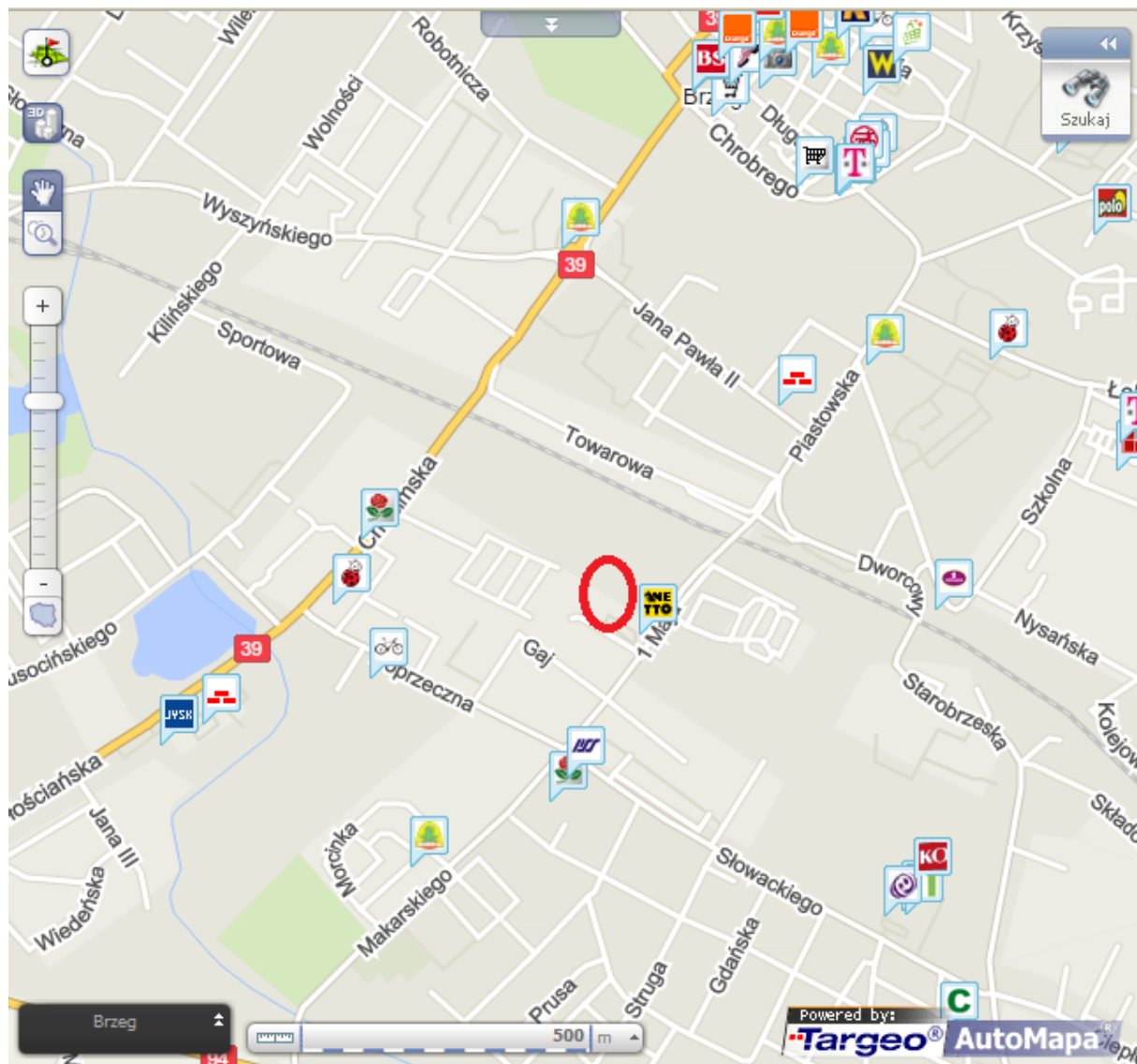
Bezpośrednie sąsiedztwo (narożnik ul. 1-go Maja i Ptasięj) stanowi obiekt handlowy sieci Netto. Najbliższą okolicę stanowi przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



 Lokalizacja nieruchomości

POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI – c.d.

Na niniejszej mapce prezentujemy lokalizację sklepów różnych branż w centralnej części miasta.



 Lokalizacja nieruchomości

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg uchwalonym 19.12.2003 uchwałą Rady Miejskiej w Brzegu Nr XVIII/142/03, zmienioną uchwałą nr XLVIII/472/09 z dnia 04.09.2009, prezentowana nieruchomość znajduje się na obszarze terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D 2 U/P/KK**, a jako przeznaczenie podstawowe ustalono funkcję: usługową wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią; funkcję przemysłową, produkcyjną, magazynową, transportową z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami; funkcję terenów kolejowych.

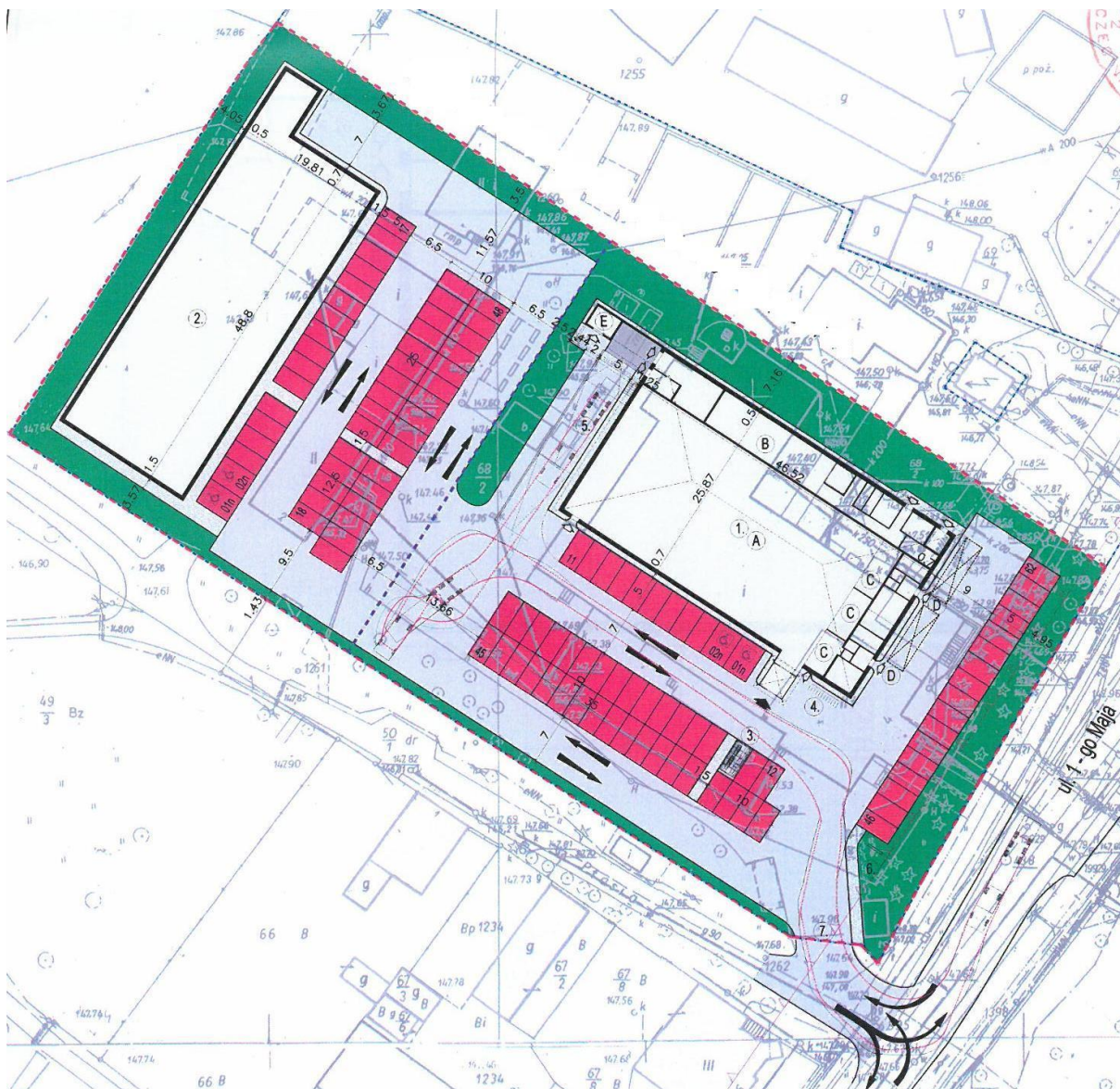
Zgodnie z zapisami par. 6 pkt. 6,7 MPZP – plan dopuszcza możliwość wymiany w/w funkcji na **usługową**, pod warunkiem objęcia zmianą całego terenu (przez teren należy rozumieć część terenu elementarnego o jednorodnym sposobie użytkowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolami zgodnymi z oznaczeniami barwnymi). Z tego względu na przedmiotowej nieruchomości obowiązuje **funkcja usługowa**.



Odpowiednie fragmenty MPZP i załącznik graficzny do MPZP znajdą Państwo w załącznikach do niniejszej prezentacji.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

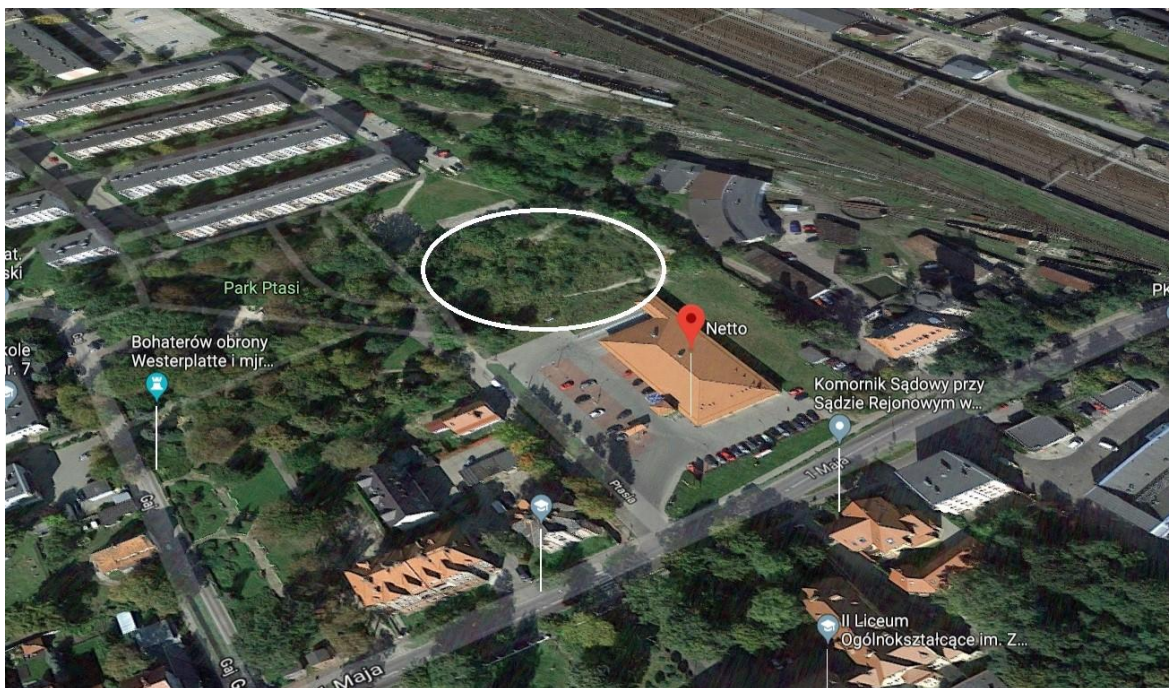
Poniżej prezentujemy przykładowy projekt zagospodarowania terenu oferowanej nieruchomości wraz z planem zagospodarowania działki sąsiedniej - sklepu Netto.



Zgodnie z treścią umowy sprzedaży sąsiedniej działki na rzecz sieci Netto, na oferowanej działce obowiązuje zakaz budowy obiektów, w których prowadzona byłaby działalność w zakresie handlu w branży spożywczej o charakterze dyskontu, marketu, bądź hipermarketu.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



KONTAKT

SZEBIOTKO INVESTMENT Władysław Szebiotko

ul. Karpia 21 A

61-619 Poznań

Władysław Szebiotko

Tel. 61 822 09 10

w.szebiotko@konceptws.pl

Joanna Proniewska

Tel. 61 822 09 10 wew. 116

Tel.kom. 608 47 24 02

joanna.proniewska@konceptws.pl

Załączniki:

wypis i wyrys z Rejestru Gruntów,

wypis i wyrys z MPZP dla działki nr 68/2 (przed podziałem na działki 68/3, 68/4 i 68/5).

STAROSTA BRZESKI ul. Robotnicza 20 49-300 Brzeg G.6621.1.1544.2015		Województwo: opolskie Powiat: Powiat brzeski Jednostka ewidencyjna: 160101_1, BRZEG-MIASTO Obręb ewidencyjny: 1103, POŁUDNIE Miejscowość: BRZEG					
Wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego							
Jednostka rejestrowa gruntów: G.1616							
właściciel UDZIAŁ: 1/1 GMINA BRZEG REGON:531412711 Siedziba: ROBOTNICZA 12, 49-300 BRZEG							
użytkownik wieczysty UDZIAŁ: 1/1 SZEBIOTKO WŁADYSŁAW, rodzice: JÓZEF JÓZEFA, PESEL 55010105676 Zam. Za Cytadłą 9, 61-663 POZNAŃ		data upływu prawa: 2096-10-06					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha] działki [ha]		Numer KW lub oznaczenie dokumentu
3	68/4	PTASIA 2	Zurbanizowane tereny niezabudowane	Bp	0.3524	0.3524	OP1B/00047023/0
Id dz: 160101_1.1103.68/4				powierzchnia działki: 0.3524			

Dokument niniejszy
jest przeznaczony
do dokonania wpisu
w księdze wieczystej



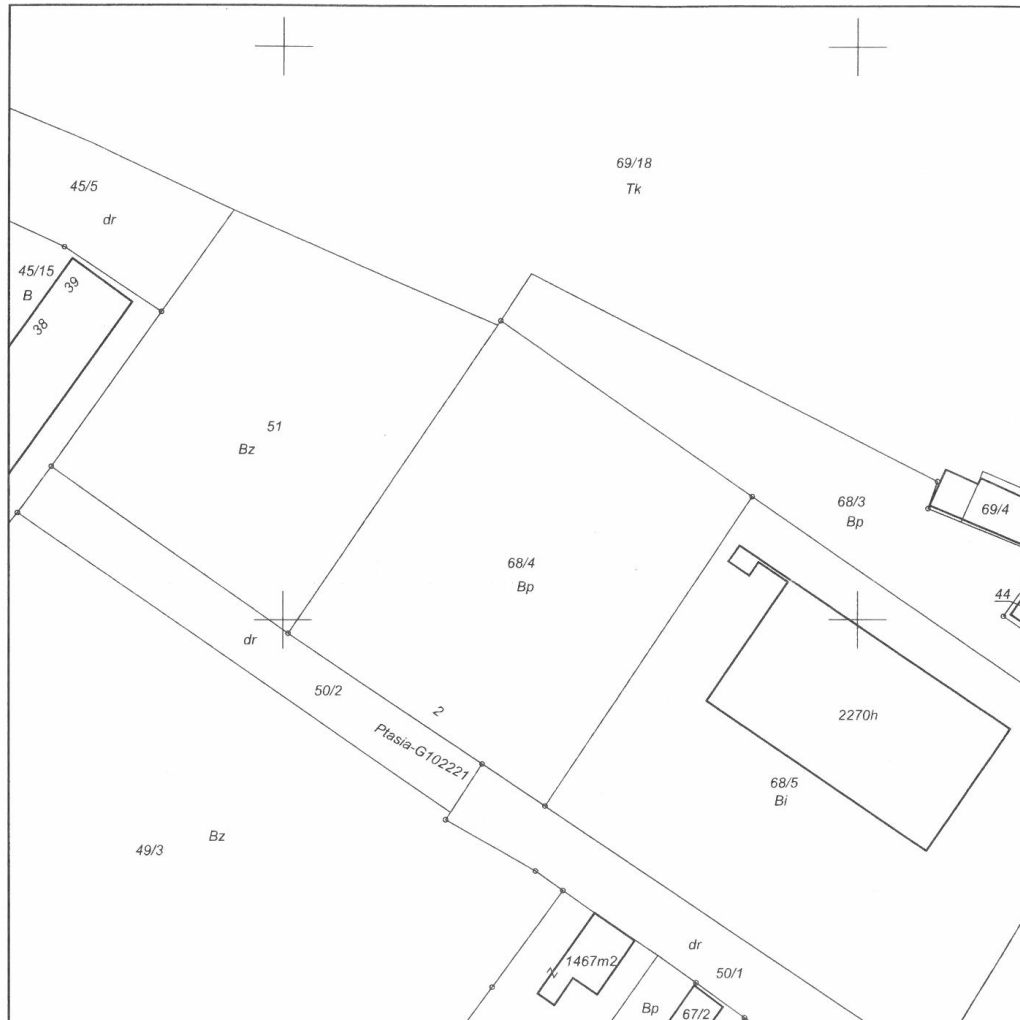
dokument sporządzony przez: Ewelina Lambert
Sporządzono według stanu z dnia: 2015-07-22

Brzeg, dnia: 2015-07-22

Starosta

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)
Geodeta Powiatowy

Wyrys z mapy ewidencyjnej 1:1000





BURMISTRZ
Miasta Brzegu
województwo opolskie
UOŚ I.6727.1.37.2011

1 b 11.05.2011

Brzeg, dnia 11.05.2011r.

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego dnia 19 grudnia 2003r., uchwałą Rady Miejskiej w Brzegu Nr XVIII/142/03, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 7, poz. 121, z 6 lutego 2004r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 90, poz.1307 z dnia 02 listopada 2009 r. dla działki nr:

- 68/2, arkusz mapy 3, obręb Południe w Brzegu przy ul. 1 Maja.

Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej** obowiązującego planu **w/w działka**, położona jest na obszarze terenu elementarnego **D 2 U/P/KK**.

Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D 2 U/P/KK**, ustalone są w planie jako sposoby użytkowania podstawowego: funkcja usługowa wraz towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią; funkcja przemysłowa, produkcyjna, magazynowa, transportowa z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami; funkcja tereny kolejowe.

Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej** obowiązującego planu **w/w działka** położona jest:

- na terenie o funkcji **(P) przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami** w ramach istniejącego zainwestowania,
- częściowo w liniach rozgraniczających **projektowanego podstawowego układu drogowego** (droga lokalna)

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, na terenach o funkcji podstawowej **(P) przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami** w ramach istniejącego zainwestowania:

- a) utrzymuje się funkcję podstawową terenu, z możliwością wprowadzania funkcji usługowej,
- b) ustala się konieczność wyposażenia w urządzenia towarzyszące, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie obiektów, związanych z przemysłem produkcją, magazynowaniem, transportem;
- 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 200 m²,
- e) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych;
- f) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów w sąsiedztwie zespołów zabudowy jednorodzinnej,
- g) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeśli obiekty wprowadzane są na terenach posiadających czytelne linie zabudowy, należy wpisać zabudowę w te linie,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla drogi zbiorczej – 10Z – ul. 1 Maja – 7 metrów od linii rozgraniczającej ulicy,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla drogi lokalnej – 6L – ulica projektowana – 6 metrów od linii rozgraniczającej ulicy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla drogi dojazdowej – 49D – ul. Ptasia – 5 metrów od linii rozgraniczającej ulicy
- h) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji usługowej na terenach o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej transportowej – na zasadach ustalonych w § 6 pkt. 6, 7;



- plan dopuszcza możliwość wymiany funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej transportowej, kolejowej na usługową, pod warunkiem objęcia zmianą całego terenu, o którym mowa w § 2 pkt. 2 ppkt. 3 („teren” - należy przez to rozumieć część terenu elementarnego o jednorodnym sposobie użytkowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi symbolami zgodnymi z oznaczeniami barwnymi przedstawionymi na rysunku nr 2 np.: MN,),
 - plan dopuszcza wprowadzenie usług towarzyszących dla podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej, kolejowej pod warunkiem nie kolidowania z funkcją dominującą,
- i) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji elektrowni wodnych na terenach o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej transportowej – na zasadach ustalonych w § 6 pkt. 8;
- j) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pojedynczych mieszkań na terenie funkcji podstawowej zgodnie § 6 pkt. 5,
- mieszkania te powinny posiadać zapewnione niezależne dojścia oraz dojazd,
 - maksymalny procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań w stosunku do powierzchni użytkowej, zajętej przez obiekty o funkcji podstawowej nie może przekroczyć 3%;
 - dopuszcza się funkcjonowanie istniejących, w chwili uchwalenia planu, mieszkań położonych na terenach o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej i transportowej bez prawa ich rozbudowy.
- k) należy wprowadzać zadrzewienia wzdłuż granic terenów produkcyjnych, magazynowych, transportowych w sposób ułatwiający przewietrzanie obszaru oraz zapewniający izolację od obszarów o innych funkcjach podstawowych.

Plan ustala następujące **zasady tymczasowego sposobu zagospodarowania**, urządzenia oraz użytkowania terenu:

- a) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwości czasowego (na okres 5 lat) wykorzystania terenu na inne funkcje niż wskazane w planie , zwłaszcza na funkcje usługowe, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu obiektów o funkcji podstawowej, urządzeń istniejących lub mogących powstawać w ramach realizacji ustaleń planu;
- b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, wymagających pozwolenia na budowę, pod warunkiem dostosowania rozwiązań architektonicznych do istniejącej zabudowy w najbliższym otoczeniu, z uwzględnieniem w szczególności: gabarytów, rytmiki podziałów, materiałów wykończeniowych, rodzajów nawierzchni, rodzaju zieleni, sposobu oświetlenia, reklam itp.

Zgodnie z ustaleniami planu **dotyczącymi zasad powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego oraz zasadami ich utrzymania, modernizacji i rozbudowy**, dla w/w działki plan ustala:

- a) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z wyłączeniem miejsc występowania roślin i siedlisk przyrodniczych, chronionych przepisami odrębnymi, a także miejsc występowania zwierząt i ich siedlisk, dla ochrony których utworzono obszar NATURA 2000,
- b) na terenach budowlanych, rozumianych zgodnie z §2 ust. 2 pkt 9, infrastrukturę techniczną należy realizować kompleksowo,
- „teren budowlany” - należy przez to rozumieć tereny, na których występuje zabudowa oraz tereny przeznaczone dla wprowadzania nowej zabudowy,
- c) dopuszcza się etapowanie realizacji infrastruktury technicznej na terenach budowlanych, o których mowa w lit b), w tym także na terenach wskazanych do kompleksowego uzbrojenia określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 3, przy czym zabudowie należy zapewnić dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.
- d) infrastrukturę techniczną należy sytuować:
- na terenach budowlanych, o których mowa w lit. b) – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - poza terenami budowlanymi – na terenach położonych wzdłuż podstawowego układu komunikacji drogowej, w odległościach określonych przepisami odrębnymi.
- e) dopuszcza się odstępstwa od zasad ustalonych w lit d), przy czym:
- usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach budowlanych nie może uniemożliwić racjonalnej zabudowy działki budowlanej lub nieruchomości, zgodnie z ustaleniami planu,

- terenom lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej,
 - wzdłuż terenów komunikacji kolejowej magistralne sieci infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenach zamkniętych infrastrukturę techniczną należy sytuować na zasadach określonych przepisami odrębnymi i zgodnie z nimi.
- f) na terenach:
- budowlanych, rozumianych zgodnie z §2 ust. 2 pkt 9, sieci kanalizacyjne należy realizować w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań technicznych,
 - wskazanych do kompleksowego uzbrojenia, określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 3, nowe sieci infrastruktury technicznej realizować wyłącznie jako podziemne.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu dotyczącymi **zasad strefowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz zasad ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy w/w działka** położona jest na obszarze:

- **strefy IV – zabudowy mieszkaniowo – usługowej o wysokiej intensywności modernistycznych osiedli z XXw.**

Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego miasta, prawidłowego gospodarowania jego zasobami oraz ochrony zdrowia ludzi**, obowiązującego planu **w/w działka**, położone jest w granicach:

- obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych

Dla prawidłowego gospodarowania zasobami Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 321, plan ustala:

- a) uzależnienie wydania pozwoleń na budowę dla obiektów mogących pogorszyć stan środowiska od wykluczenia ich negatywnego oddziaływania na stan gleb i wód podziemnych (wymagane jest pełne zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami, w tym przed długookresowym oddziaływaniem na gleby i wody podziemne zanieczyszczeń opadających, emitowanych pierwotnie do powietrza atmosferycznego - szczególnie metali ciężkich, oraz substancji mogących być przyczyną skażenia lub zakażenia środowiska, zanieczyszczeń nierozkładalnych i trudno rozkładalnych),
- b) zakaz wydania pozwolenia na budowę dla budowy obiektów oraz realizacji przedsięwzięć, których działalność mimo spełnienia norm nie wyklucza skażenia lub zakażenia środowiska w sytuacjach awaryjnych,
- c) zakaz budowy składowisk odpadów (za wyjątkiem składowisk odpadów nie mających wpływu na zanieczyszczenie gruntu i wód podziemnych, w tym składowisk odpadów kopalnych surowców mineralnych itp.) oraz składowania na terenach otwartych wszelkich materiałów, mogących być źródłem zanieczyszczenia gleb i wód podziemnych;
- d) zakaz budowy ferm hodowlanych, wykorzystywania ścieków, których samoistne unieszkodliwienie przez środowisko naturalne jest niemożliwe, nawożenia intensywniejszego, oraz użycia odkładających się w gruncie środków chemicznych ochrony upraw.

Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego miasta, prawidłowego gospodarowania jego zasobami oraz ochrony zdrowia ludzi** obowiązującego planu dla **w/w działki** plan ustala ponadto:

- a) zachowanie i uzupełnianie istniejących zadrzewień na terenach wskazanych dla różnych form użytkowania oraz wprowadzanie zadrzewień wzdłuż granic terenów produkcyjnych, magazynowych, w układzie umożliwiającym przewietrzanie oraz izolowanie od obszarów sąsiadujących,
- b) wprowadzanie zieleni na terenach mieszkaniowych oraz usługowych w obszarze wysokiej intensywności dla poprawy lokalnego klimatu,
- c) dla ochrony powietrza atmosferycznego plan ustala konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez wprowadzanie alternatywnych paliw dla paliwa stałego (np.: gazu, oleju opałowego), w celu

- wyeliminowania niskich emisji, a także zakaz przechowywania na wolnych powietrzu lub w obiektach nie zadanych materiałów powodujących wtórne pylenie,
- d) dla ochrony przed hałasem plan ustala następujące zasady dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych funkcji terenu oraz dla terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:
- dla przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych, transportowych (P); - nie określono dopuszczalnego poziomu hałasu według obowiązującego rozporządzenia;
- e) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, zaleca się wyposażanie ich w urządzenia i podwyższonej izolacyjności akustycznej,
- f) ochronę, odnowę oraz rozbudowę szpalerów zieleni wysokiej położonych, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych miasta, wyznaczonych na rysunku nr 1 planu, w obrębie linii rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych, w tym szczególnie wzdłuż: ciągów ulic Włociańskiej - Chocimskiej - Armii Krajowej, Makarskiego - 1 - Maja - Piastowskiej oraz Szymanowskiego - Starobrzzeskiej i Komendantów, ciągu ulicy Sikorskiego-Łokietka, Wrocławskiej oraz Jana Pawła II - Wyszyńskiego -Słonecznej.

z up. BURMISTRZA MIASTA


Beata Boryk

Kierownik

Biuro Urbanistyki i Ochrony Środowiska

