



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 1 września 2025 r.

Poz. 1964

UCHWAŁA NR XXI/137/25 RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, parkingami, zjazdami, dojazdami oraz terenami zieleni.

Na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1-2 i art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z 2025 r. poz. 527, poz. 1077), **Rada Miejska Brzegu uchwala, co następuje:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, parkingami, zjazdami, dojazdami oraz terenami zieleni, zwanej dalej „inwestycją”, zlokalizowanych w Brzegu przy ul. Starobrzzeskiej i ul. K. Szymanowskiego, na działkach nr: 957/23, 957/24, 957/36, 957/37, 957/38, 957/39, 957/12, 957/10, 957/7, 958, arkusz mapy 19 i działkach nr: 874, 846/8, 846/4, arkusz mapy 15, obręb ewidencyjny Południe.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją określa Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji określa Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym:

- minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 1 800,00 m²,
- maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 2 400,00 m².

§ 4. Ustala się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym:

- minimalną liczbę mieszkań: 40,
- maksymalną liczbę mieszkań: 50.

§ 5. 1. Z zakresu inwestycji, o której mowa w § 1, zostanie wyodrębniona, w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, powierzchnia przeznaczona na działalność handlową lub usługową.

2. Ustala się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym:

- minimalną powierzchnię użytkową handlową lub usługową: 90,00 m²,
- maksymalną powierzchnię użytkową handlową lub usługową: 250,00 m²

§ 6. 1. Teren objęty inwestycją jest nieogrodzony, niezadrzewiony i płasko ukształtowany. W granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową, o którym mowa w § 1, przebiegają istniejące sieci uzbrojenia terenu: ciepłownicza, teletechniczna, gazowa, elektroenergetyczna, sanitarna, deszczowa. Teren inwestycji mieszkaniowej posiada bezpośredni, istniejący zjazd z drogi publicznej ul. Starobrzeskiej oraz projektowany zjazd z ul. K. Szymanowskiego. W ramach inwestycji mieszkaniowej, w celu jej realizacji, zostaną rozebrane: budynek kontenerowy nieużytkowanej stacji paliw wraz z zewnętrznymi instalacjami: kanalizacją deszczową, elektroenergetyczną, oświetlenia terenu, teren utwardzony kostką betonową oraz budynek myjni samochodowej zlokalizowany na działce nr 846/8, obręb Południe. W ramach planowanej inwestycji powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z sześcioma kondygnacjami nadziemnymi z lokalami usługowymi lub handlowymi zlokalizowanymi w parterze oraz jedną kondygnacją podziemną w której zlokalizowany zostanie garaż podziemny z 31 stanowiskami postojowymi. W celu zapewnienia obsługi planowanego budynku mieszkalnego zostaną wybudowane urządzenia budowlane tj.: parkingi naziemne z 46 stanowiskami postojowymi, dojścia i dojazdy, teren rekreacyjny z placem zabaw, tereny zieleni, sieci uzbrojenia terenu oraz zostaną zabezpieczone lub przebudowane istniejące sieci uzbrojenia terenu. Inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do sieci: wodociągowej, sanitarnej, elektroenergetycznej, deszczowej, ciepłowniczej. Miejscem gromadzenia odpadów stałych będzie dostępne z zewnątrz, oddzielne i zamykane pomieszczenie zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

2. Na terenie, o którym mowa w § 1, w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej wykonane zostaną następujące roboty budowlane:

- 1) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, lokalami handlowymi lub usługowymi oraz pomieszczeniem do gromadzenia odpadów stałych;
- 2) budowa zjazdu z ul. K. Szymanowskiego;
- 3) budowa parkingów naziemnych;
- 4) budowa dojść i dojazdów;
- 5) budowa terenu rekreacyjnego z placem zabaw;
- 6) rozbiórka budynku kontenerowego nieużytkowanej stacji paliw wraz z zewnętrznymi instalacjami: kanalizacją deszczową, elektroenergetyczną, oświetlenia terenu i terenami utwardzonymi kostką betonową;
- 7) rozbiórka budynku myjni samochodowej;
- 8) zabezpieczenie istniejących sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej, gazowej;
- 9) budowa nowoprojektowanych lub przebudowa istniejących sieci uzbrojenia terenu: wodociągowej, sanitarnej, elektroenergetycznej, deszczowej, ciepłowniczej, oświetlenia terenu; oraz urządzenie terenów zieleni.

§ 7. 1. Inwestycja, o której mowa w § 1, posiada dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, sanitarnej, elektroenergetycznej, deszczowej, ciepłowniczej.

2. Planuje się:

- a) zaopatrzenie inwestycji w wodę zostanie zapewnione poprzez istniejące przyłącze DN200 oraz istniejącą studnię wodomierzową,
- b) odbiór ścieków z inwestycji zostanie zapewniony poprzez istniejące przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) odbiór wód opadowych z inwestycji zostanie zapewniony poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej,
- d) zasilanie inwestycji w energię elektryczną zostanie zapewnione poprzez przyłączenie do pola nN w stacji SN/NN Brzeg Starobrzeska Osiedle,
- e) zaopatrzenie inwestycji w ciepło zostanie zapewnione poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej.

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

1) potrzeb infrastrukturalnych:

- a) średniodobowe zapotrzebowanie na wodę dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 10,80 m³/d,

- b) średniodobowa ilość ścieków sanitarnych odprowadzana z budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 10,26 m³/d,
 - c) zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 145,80 kW,
 - d) zapotrzebowanie na ciepło dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 235,0 kW,
 - e) łączna liczba stanowisk postojowych w garażu podziemnym i parkingach naziemnych: 77;
 - f) wody opadowe w ilości 33,5 l/s odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) sposób zagospodarowania odpadów: miejscem gromadzenia odpadów stałych będzie dostępne z zewnątrz, oddzielne i zamykane pomieszczenie zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego – odpady wywożone będą na składowisko odpadów na podstawie stosownych umów;
- 2) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) planuje się:
 - budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z sześcioma kondygnacjami nadziemnymi, z lokalami usługowymi lub handlowymi zlokalizowanymi w parterze oraz jedną kondygnacją podziemną w której zlokalizowany zostanie garaż podziemny z 31 stanowiskami postojowymi;
 - budowę urządzeń budowlanych tj.: parkingów naziemnych z łączną ilością 46 stanowisk postojowych z których 2 miejsca są przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, dojść i dojazdów, terenu rekreacyjnego z placem zabaw, terenów zieleni, zjazdu z ul. K. Szymanowskiego;
 - rozbiórkę budynku kontenerowego nieużytkowanej stacji paliw wraz z zewnętrznymi instalacjami: kanalizacją deszczową, elektroenergetyczną, oświetlenia terenu i terenami utwardzonymi kostką betonową;
 - rozbiórkę budynku myjni samochodowej.
 - b) parametry powierzchniowe terenu inwestycji:
 - powierzchnia terenu objętego inwestycją, o której mowa w § 1: 5 399,00 m² (100 % pow. terenu),
 - minimalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 550,00 m² (10% pow. terenu),
 - maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 700,00 m² (13% pow. terenu),
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 1 350,00 m² (25% pow. terenu),
 - maksymalna powierzchnia biologicznie czynna: 1 662,00 m² (31% pow. terenu),
 - minimalna powierzchnia utwardzona : 3 187,00 m² (59% pow. terenu),
 - maksymalna powierzchnia utwardzona : 3 349,00 m² (62% pow. terenu).
- 3) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:
- ilość kondygnacji nadziemnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 6,
 - ilość kondygnacji podziemnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 1,
 - minimalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 20,00 m,
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 22,00 m,
 - minimalna szerokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 19,00 m,
 - maksymalna szerokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 21,50 m,
 - minimalna długość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 34,50 m,
 - maksymalna długość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 37,00 m,
 - konstrukcja budynku: murowano- żelbetowa ze stropami żelbetowymi,

- dach: płaski;

2. Inwestycja, o której mowa w § 1, nie wpłynie negatywnie na środowisko. Wszystkie materiały użyte do budowy będą posiadać certyfikaty oraz zostaną użyte zgodnie z przeznaczeniem oraz obowiązującymi normami.

3. Inwestycja, o której mowa w § 1, realizowana będzie jednoetapowo.

§ 9. Inwestycja, o której mowa w § 1, realizowana będzie w obrębie ewidencyjnym Południe, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów:

- 1) nr 957/23, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00040091/8;
- 2) nr 957/24, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00040091/8;
- 3) nr 957/36, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00030409/8;
- 4) nr 957/37, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00030409/8;
- 5) nr 957/38, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00030409/8;
- 6) nr 957/39, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00030409/8;
- 7) nr 957/12, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00031512/0;
- 8) nr 957/10, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00031512/0;
- 9) nr 957/7, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00031512/0;
- 10) nr 958, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00044940/3;
- 11) nr 874, arkusz mapy 15, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00040740/3;
- 12) nr 846/8, arkusz mapy 15, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00031118/8;
- 13) nr 846/4, arkusz mapy 15, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00034441/2.

§ 10. Sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją, o której mowa w § 1, wymaga przejścia przez teren dróg publicznych w obrębie ewidencyjnym Południe, arkusz mapy 7, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów:

- 1) nr 958, arkusz mapy 19, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00044940/3;
- 2) nr 874, arkusz mapy 15, dla której Sąd Rejonowy w Brzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1B/00040740/3.

§ 11. 1. Realizujący inwestycję mieszkaniową oraz inwestycję towarzyszącą 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, o którym mowa w § 1, nie jest położony w granicach ustanowionego Parku Kulturowego „Książęce Miasto Brzeg”.

3. Teren inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w § 1, nie jest usytuowany na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

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

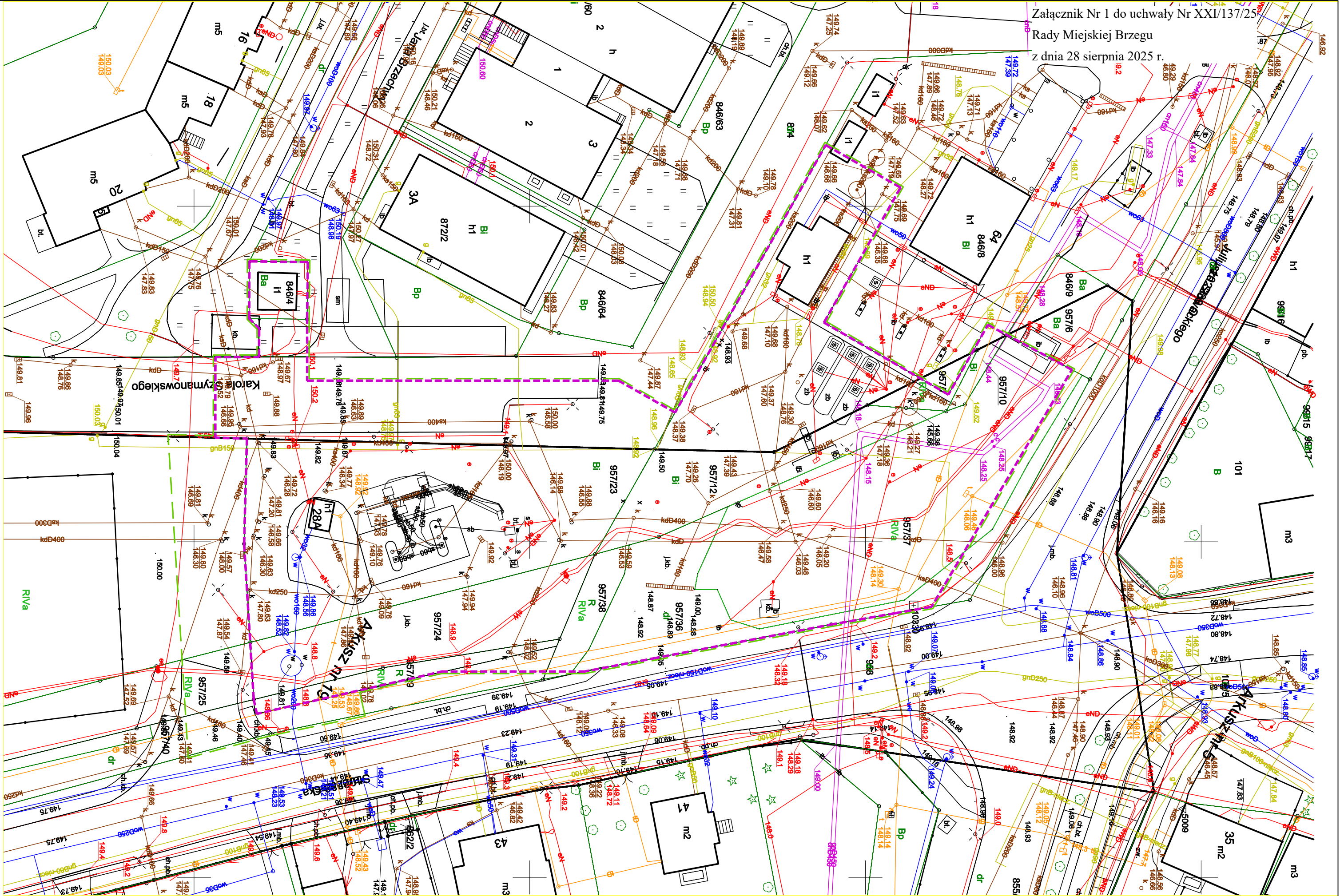
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Brzegu

Waldemar Wysocki



OPRACOWANIE CHRONIONE PRAWAMI AUTORSKIMI
Dz.U. 1994 nr 24 poz. 63 Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- OBZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

pracownia architektoniczna "Wytwórnia" mgr inż. arch. Grzegorz Kasza
ul. Fredry 7b, 43-100 Tychy, tel. 506 802 888 e-mail: g.kasza@wytwornia.pl

BUDYNEK MIESZKALNY
WIELORODZINNY Z GARAZEM PODZIEMNYM

ADRES
dz nr , 957/23, 957/24 ul. STAROBRZESKA , BRZEG

INWESTOR
WATIS sp zoo ul. Objazdowa 16, 62-400 SŁUPCA

GENERALNY PROJEKTANT

BRANŻA
ARCHITEKTURA

FAZA
PROJEKT Koncepcyjny

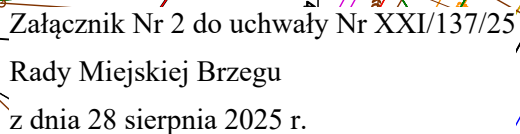
TEMAT PRZESUNU
OBZAR ODDZIAŁYWANIA
INWESTYCJI

NUMER PRZESUNU
03

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
WYTWORNI

mgr inż. arch. Maciej Krasodonski MAP01A/024/2009
mgr inż. arch. Łukasz Prazuch 1/SL0K/2012

OPRACOWAŁ
mgr inż. arch. Grzegorz Kasza



OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

pracownia architektoniczna "wytwórnia" mgr inż. arch. grzegorz kasza ul. Tredy 7b, 43-100 Ychyn, tel. 506 602 898 e-mail: g.kasza@interia.pl	
WYTWÓRNIAR	
TEMAT PROJEKTU BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAŻEM PODZIEMNYM	
ADRES dz nr , 957/23, 957/24 ul. STAROBRESKA, BRZEG	
INWESTOR WATIS sp zoo ul. Objazdowa 16, 62-400 SŁUPCA	
GENERALNY PROJEKTANT	
BRANŻA ARCHITEKTURA	
FAZA PROJEKT KONSEPCYJNY	
TEMAT RYSUNKU KONSEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	DATA 10.2024 SKALA 1:500
NUMER RYSUNKU 04	
JEDNOŚĆKA PROJEKTOWA WYTWÓRNIAR	
PROJEKTANT mgr inż. arch. Maciej Krasodomski MAP01A/024/2009 mgr inż. arch. Łukasz Prażuch 1/SŁOKKI2012	
OPRACOWA mgr inż. arch. Grzegorz Kasza	