

Uchwała Nr BRM.0007.....2025
Rady Miejskiej w Ornecie
z dnia.....

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej przy ul. Morąskiej
w Ornecie**

Na podstawie art.7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz.195 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r.,o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 roku poz. 1153) Rada Miejska w Ornecie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, parkingiem na samochody osobowe z komunikacją wewnętrzną na części działki o numerze ewidencyjnym 100/11 obręb 4 miasto Orneta.
2. Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orneta, przyjętego uchwałą Nr XIII/94/11 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 26 października 2011 roku (Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 18.01.2012 roku, poz. 201).
3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje wydzieloną część działki nr 100/11 obręb 4 miasto Orneta, z dopuszczeniem jej podziału.

§ 2

Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej i usługowej.

§ 3

Teren jest zlokalizowany w mieście Orneta przy ulicy Morąskiej i stanowi część działki nr 100/11 obręb 4 miasto Orneta o całkowitej powierzchni wynoszącej 2,6623 ha. Kształt przedmiotowej części działki nr 100/11 obręb 4 miasto Orneta przy ul. Morąskiej przypomina wielobok, ukierunkowany północ - południe, teren równy. Teren jest niezagospodarowany i niezabudowany. Mocno porośnięty zielenią wysoką w północno - wschodniej części. Na pozostałym obszarze występuje zieleń niska oraz pojedyncze drzewa. Działka otoczona od strony wschodniej, południowej i zachodniej drogami: działka nr 100/7 obręb nr 4 miasto Orneta, działka nr 104 obręb nr 4 miasto Orneta, działka nr 86 obręb nr 4 miasto Orneta, działka nr 106 obręb nr 3 miasto Orneta oraz od strony północnej niezabudowanymi działkami nr: 101/4, 101/6, 101/7 i 101/8 obręb nr 4 miasto Orneta.

§ 4

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1. Działka ma dostęp do uzbrojenia niezbędnego do realizacji inwestycji w postaci: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i energii elektrycznej. Na terenie działki znajduje się sieć wodociągowa, ciepłownicza, teletechniczna i linia energetyczna. W sąsiedztwie przylegającego do niej pasa drogowego ulicy Morąskiej – działka nr 100/7 obręb nr 4 miasto Orneta – zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. W pobliżu znajdują się hydranty.
2. Przyłącza realizowane będą na podstawie warunków technicznych wydanych przez dysponentów mediów.

§ 5

Zapotrzebowanie na media, miejsca postojowe, sposób zagospodarowania odpadów

1. Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej - ok. 21,00 m³/d.
2. Odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - ok. 21,00 m³/d.
3. Zapotrzebowanie na energię elektryczną - ok. 240 kW.
4. Zapotrzebowanie na moc cieplną, z dopuszczeniem własnego źródła ciepła - wielkość określona na etapie projektu budowlanego.
5. Odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w obrębie działki. Wody opadowe z dróg i parkingów odprowadza się do instalacji kanalizacji deszczowej. Odbiornikiem wód opadowych i roztopowych może być również podziemny zbiornik retencyjny lub system komór rozsączających.
6. W wyniku użytkowania inwestycji będą powstawać wyłącznie odpady bytowe. Odpady stałe gromadzone będą na terenie inwestycji w miejscach wyznaczonych, z możliwością sortowania lub w projektowanym budynku w pomieszczeniu na odpady.
7. W ramach inwestycji przewiduje się stanowiska postojowe zlokalizowane w obrębie przedmiotowej nieruchomości, w tym także miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Przewiduje się min 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 6

Sposób zagospodarowania terenu, charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie projektowanych budynków:

1. Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne.
2. Ukształtowanie terenu zostanie przekształcone w miejscach przewidywanej zabudowy z niewielkimi zmianami. Przewiduje się ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień, usunięcie zieleni wysokiej kolidującej z planowaną inwestycją, rekompensatę zieleni usuniętej w postaci wprowadzenia zieleni urządzonej, w postaci trawników, ~~oraz~~ krzewów ozdobnych i zieleni wysokiej maksymalnie do 12 m poprzez zastosowanie odpowiednich gatunków drzew. Dla mieszkań zlokalizowanych na parterze przewiduje się wyгородzone ogródki lokatorskie.
3. Przewiduje się dostęp do drogi publicznej - wjazd na teren działki od strony zachodniej z działki drogowej ulicy Morąskiej, z pasa drogowego działki nr 100/7 obręb nr 4, miasto Orneta. Komunikacja wewnętrzna odbywać się będzie drogą wewnętrzną lub ciągiem pieszo-jezdnym oraz chodnikami.
4. Przewiduje się stanowiska postojowe w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny.

5. W ramach inwestycji przewidziano utworzenie placu zabaw, miejsca rekreacji dla seniorów, małej architektury w postaci miejsca do parkowania rowerów przed wejściami głównymi do budynków, ławek i śmietników oraz oświetlenie zewnętrzne.
6. Przewiduje się miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji.

§ 7

Przyjęto następujące parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

1. Ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 5 kondygnacji.
2. Ilość kondygnacji podziemnych – nie przewiduje się.
3. Wysokość budynku - do 20 m.
4. Kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski lub spadzisty, kąt nachylenia dachu do 15°.
5. powierzchnia terenu inwestycji – 11686,61 m² z podziałem na:
 - a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji,
 - b) powierzchnie utwardzone - nie więcej niż 40% powierzchni terenu inwestycji,
 - c) powierzchnie biologicznie czynną - nie mniej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
6. Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1400 m².
7. Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 4000 m².
8. Minimalna liczba mieszkań – 20.
9. Maksymalna liczba mieszkań – 60.
10. Maksymalna kubatura jednego budynku – 10 000 m³.
11. Przewidywana liczba miejsc parkingowych – od 20 do 90.
12. Powierzchnia przeznaczona dla obiektów handlowych – nie przewiduje się.

§ 8

Szczegółowe informacje dotyczące sposobu zagospodarowania terenu zawarto w opisie technicznym i części graficznej koncepcji architektoniczno-budowlanej - załącznik graficzny nr 2.

§ 9

1. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają przeprowadzenia procedury środowiskowej.
2. Dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 10

Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową to działka budowlana nr 100/11, obręb nr 4 miasto Orneta, KW: OL1L/00035371/5.

§ 11

Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

§ 12

W uchwale nie określa się:

1. Wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż sytuacja ta nie występuje.
2. Wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres.
3. Warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ornety.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

„W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy”,(art. 7 ust. 1 ustawy),

„ Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1, lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1 ” (art. 7 ust. 4 ustawy).

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej został złożony w Urzędzie Miejskim w Ornece w dniu 30.09.2025r., następnie na podstawie art. 7 ust. 12 ww., ustawy został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, ponadto Burmistrz Ornety zawiadomił odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii do wniosku oraz zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy wystąpił do organów uzgadniających o przedstawienie stanowiska dotyczącego przedmiotowego wniosku.

Do wniosku nie wniesiono uwag/opinii negatywnych.