



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 07 kwietnia 2020 r.

Poz. 1679

UCHWAŁA NR XXIII/167/2020 RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE

z dnia 24 lutego 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 911/5 obr.6 przy ulicy
Poznańskiej
w Kętrzynie.**

Na podstawie art.7 ust.4 i art.8 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym na działce nr 911/5 obręb 6 przy ulicy Poznańskiej w Kętrzynie.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową na mapie w skali 1:500 określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań :

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1200 m²
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1500 m²

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań w budynku :

- 1) minimalnie - 25 mieszkań,
- 2) maksymalnie - 28 mieszkań.

§ 5. W zakresie inwestycji nie przewiduje się realizacji działalności usługowej i handlowej.

§ 6. Ustalenia dotyczące zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu :

1. Działka objęta inwestycją to teren niezabudowany i niezagospodarowany, porośnięty samosiewami drzew

i krzewów. Frontowa część działki przylega bezpośrednio do gminnej drogi publicznej - ulicy Poznańskiej i jest usytuowana na poziomie tej ulicy, natomiast teren w głębi działki stanowi skarpe wyniesioną na wysokość ok. 3,0 m od poziomu frontu. Nie przewiduje się zmian w ukształtowaniu terenu inwestycji, lecz jego wykorzystanie poprzez wbudowanie w skarpe całej kondygnacji garażu podziemnego w budynku, a na skarpie budowę jego części nadziemnej.

2. Na terenie działki zlokalizowany jest słup energetyczny podłączony do energetycznej linii kablowej nn, przeznaczony do usunięcia lub przeniesienia. Ponadto wzdłuż granic działki przebiega przewód sieci gazowej nc Dn 63 i kolektor kanalizacji sanitarnej Dn 160, które nie kolidują z planowaną zabudową.

3. W wyniku realizacji inwestycji na terenie działki nr 911/5 obr.6 zostanie wybudowany jeden wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemnym garażem wielostanowiskowym wraz z przyłączami do sieci infrastruktury technicznej oraz towarzyszące zagospodarowanie terenu: zjazd z ul. Poznańskiej, miejsca postojowe, placyk gospodarczy, dojazdy i dojścia oraz zieleń urządzona.

4. Teren lokalizacji inwestycji mieszkaniowej tj. działka nr 911/5 obr.6 objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonym przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr LIII / 336 / 05 z dnia 15 września 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 162, poz. 1839 z dnia 31 października 2005 r. Według ustaleń powyższego planu teren lokalizacji inwestycji znajduje się w granicach obszaru oznaczonego symbolem U-4 i stanowi teren usług publicznych oświaty, sportu i rekreacji.

§ 7. Ustalenia w zakresie powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu :

1. W zakresie inwestycji planowane jest podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do sieci uzbrojenia terenu istniejących w przyległej ulicy Poznańskiej (dz. nr 6-602) na warunkach dysponentów tych sieci :

- 1) do miejskiej sieci wodociągowej Dn 200
- 2) do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Dn 160
- 3) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej Dn 400
- 4) do sieci energetycznej podziemnej
- 5) do sieci telekomunikacyjnej
- 6) do sieci ciepłowniczej znajdującej się na terenie działki nr 623/4 obr.6 w odległości ok.170 m od terenu inwestycji (projektowana trasa przyłącza na działkach nr 623/4, 622 i 602 obr.6).

§ 8. Ustalenia w zakresie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej :

1. Przewidywane średnie zapotrzebowanie na media :

- 1) wodę – 36 m³/d
- 2) energię elektryczną - 130 kW
- 3) ciepło : centralne ogrzewanie - 90 kW, ciepła woda użytkowa - 23 kW
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych - 36 m³/d
- 5) odprowadzenie wód opadowych - 13,6 l/s

2. **Niezbędna liczba miejsc postojowych** dla określonej w § 4 liczby lokali mieszkalnych - 30 miejsc postojowych, z czego 18 miejsc w garażu podziemnym wbudowanym w budynek i 12 miejsc zewnętrznych zlokalizowanych na terenie inwestycji zgodnie z wymaganiami warunków technicznych, w tym 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych.

3. **Sposób zagospodarowania odpadów** - odpady komunalne będą gromadzone w pojemnikach przystosowanych do segregacji odpadów, a następnie wywożone do utylizacji przez uprawniony podmiot. Pojemniki planuje się ustawić na placyku gospodarczym wydzielonym na terenie inwestycji i zabudowanym wiatą na te pojemniki.

4. Planowany sposób zagospodarowania terenu i charakterystyka zabudowy :

- 1) budowa wolnostojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o liczbie lokali mieszkalnych od 25 do 28,

z garażem podziemnym wielostanowiskowym na 18 miejsc postojowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą - ze zjazdem z ul. Poznańskiej, zewnętrznymi miejscami postojowymi (12 miejsc), utwardzonym placem gospodarczym z wiatą na pojemniki do segregacji odpadów, dojazdem do garażu podziemnego w budynku i do miejsc postojowych na terenie inwestycji oraz z dojazdami do budynku i z zielenią urządzoną.

2) usytuowanie i kształt budynku dostosowane do kształtu, wielkości oraz ukształtowania powierzchni działki nr

6-911/5 i warunków terenowych - obiekt w kształcie prostokąta usytuowany w głębi działki, krótszym bokiem do ulicy Poznańskiej, wbudowany w istniejącą skarpe na całej swojej długości; zagospodarowanie terenu obejmujące utwardzone zewnętrzne miejsca postojowe, wjazd do garaży podziemnych w budynku i placu gospodarczego z wiatą oraz droga dojazdowa do nich - usytuowane przed budynkiem w północno-wschodniej (frontowej) części działki u podnóża skarpy na poziomie ulicy Poznańskiej, przez co dostępne bezpośrednio

z ulicy; poziom parteru budynku sytuowany na poziomie korony istniejącej skarpy.

3) planowany budynek wolnostojący, jednobryłowy, o wysokości 4-ech kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej, kryty dachem płaskim; w kondygnacji podziemnej garaż wielostanowiskowy na 18 miejsc postojowych; w budynku dwie klatki schodowe wyposażone w dźwigi osobowe.

4) obsługa komunikacyjna terenu inwestycji - planowanym zjazdem publicznym z przyległej ulicy Poznańskiej jako gminnej drogi publicznej zgodnie z warunkami zarządcy drogi.

5) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją oraz charakterystykę zabudowy określają załączniki nr 2, 2a i 3 do niniejszej uchwały.

5. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej :

1) powierzchnia terenu inwestycji - 2146,0 m²

2) powierzchnia zabudowy budynku - około 570 m²

3) wymiary rzutu budynku - ok. 45 m x 13 m,

4) liczba kondygnacji - 4 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja podziemna (garaż wielostanowiskowy)

5) maksymalna wysokość budynku - do 14,0 m od poziomu parteru i do 17,0 m od poziomu wjazdu do garażu podziemnego,

6) geometria dachu budynku - płaski (nachylenie połąci 1⁰ - 5⁰),

7) tereny powierzchni biologicznie czynnej – ok. 50% powierzchni działki.

6. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko : planowana inwestycja mieszkaniowa nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie wytwarza pola elektroenergetycznego, nie emituje pyłów gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

§ 9. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na działce :nr 911/5 obr.6 miasta Kętrzyn, KW OL1K/00041725/6.

§ 10. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art.35 ust.1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową zostaną zlokalizowane w pasie drogowym ulicy Poznańskiej jako drogi publicznej : wskazuje się działkę nr 602 obr.6, KW OL1K/00044289/8, w stosunku do której inwestor uzyskuje uprawnienie, o którym mowa w art.38 ust.1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu

i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1. Na terenie objętym inwestycją nie występują obszary i obiekty podlegające prawnej ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu.

2. Realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia zasad ochrony środowiska, w szczególności ochrony powietrza, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3. Na terenie objętym inwestycją nie występują obiekty i obszary objęte formami ochrony zabytków.

§ 13. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kętrzynie

Rafał Rypina

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIII/167/2020
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 24 lutego 2020 r.

— granice terenu objętego
— inwestycją mieszkaniową

miasto Kętrzyn
skala 1:1000

Imię i nazwisko technika:
Andrzej Malinowski

Podpis technika:
Andrzej Malinowski

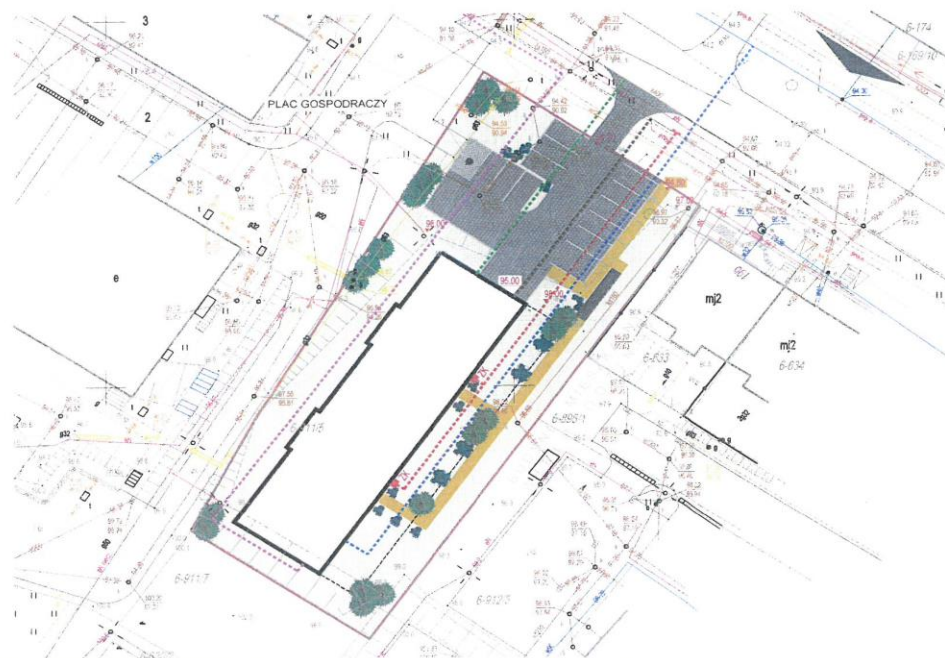
Wzrost technika:
170 cm

GRANICA TERENU ODDZIAWYNIW INWESTYCJI
GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANOSCIEM



BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
UL. POZNAŃSKA KĘTRZYN, DZ. NR 6 - 9 1 1 / 5



- planowana inwestycja mieszkaniowa
- dojazdy i miejsca postojowe
- dojścia
- tereny biologicznie czynne
- granica działki
- planowana trasa przyłącza wodociągowego
- planowana trasa przyłącza kanalizacji deszczowej
- planowana trasa przyłącza kanalizacji sanitarnej
- planowana trasa przyłącza do sieci ciepłej
- planowana trasa przyłącza do sieci energetycznej

RADA MIEJSKA
w Kętrzynie



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIII/167/2020
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 24 lutego 2020 r.

[Signature]
www.warmiamazury.pl

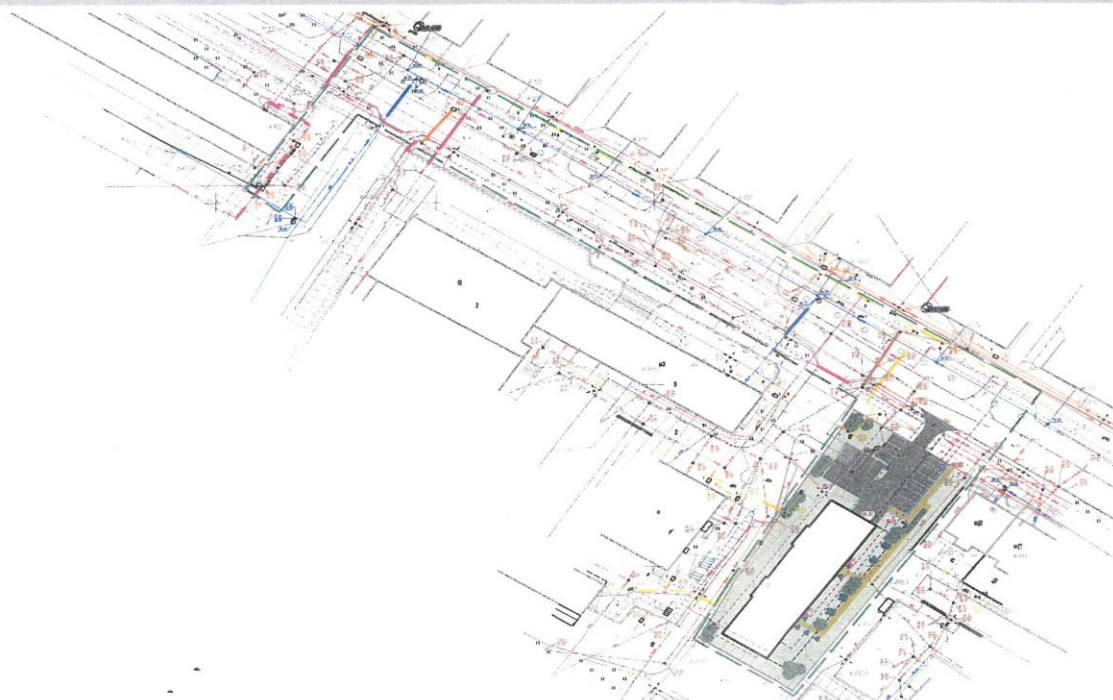
z a g o s p o d a r o w a n i e t e r e n u
S K A L A 1 : 5 0 0

CREO PROJEKT

[Signature]

BUDYNEK MIESZKALNY WIELOORODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

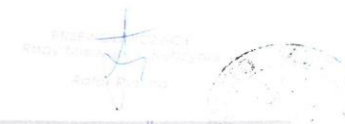
K O N C E P C J A U R B A N I S T Y C Z N O - A R C H I T E K T O N I C Z N A
U L . P O Z N A Ń S K A K Ę T R Z Y N , D Z . N R 6 - 9 1 1 / 5



-  planowana inwestycja mieszkaniowa
-  dojazdy i miejsca postojowe
-  dojścia
-  tereny biologicznie czynne
-  granica działki
-  planowana trasa przyłącza wodociągowego
-  planowana trasa przyłącza kanalizacji deszczowej
-  planowana trasa przyłącza kanalizacji sanitarnej
-  planowana trasa przyłącza do sieci ciepłowniczej
-  planowana trasa przyłącza do sieci energetycznej
-  obszar oddziaływania inwestycji

RADA MIEJSKA
w Kętrzynie

Załącznik Nr 2a
do Uchwały Nr XXIII/167/2020
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 24 lutego 2020 r.



z a g o s p o d a r o w a n i e t e r e n u
o b s z a r o d d z i a ł y w a n i a o b i e k t u
S K A L A 1 : 1 0 0 0

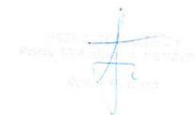
CREO PROJEKT

BUDYNEK MIESZKALNY WIEŁORODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIEŁOSTANOWISKOWYM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
UL. POZNAŃSKA KĘTRZYN, DZ. NR 6 - 9 1 1 / 5



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIII/167/2020
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 24 lutego 2020 r.



Rys. 10

Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
i op. projektant w specjalności
architektonicznej Nr 61/20190
WM-0136, 03/0237/06

w i z u a l i z a c j a
e l e w a c j a p ó ł n o c n o - z a c h o d n i a



Uzasadnienie

do Uchwały nr XXIII/167/2020 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 911/5 obr.6 przy ulicy Poznańskiej w Kętrzynie.

Rada Miejska w Kętrzynie podjęła uchwałę jw. o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym na działce nr 911/5 obręb 6 przy ulicy Poznańskiej w Kętrzynie.

Uchwała została podjęta w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) na wniosek inwestorów - Pana Wojciecha Kilijana i Jacka Krzyżewskiego Auto-Komis Handel Kupno-Sprzedaz złożony w Urzędzie Miasta w Kętrzynie dnia 14.11.2019 r., który po usunięciu przez inwestorów braków formalnych według wymogów przywołanej ustawy ostatecznie został przyjęty do procedowania dnia 28.11.2019 r.

Zgodnie z art.7 ust.1 cyt. ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową występuje za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Rada gminy podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej - ustawy) wymagało przedłożenia przez inwestorów kompletnego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej sporządzonego zgodnie z wymogami art.7 ust.7 i 8 ustawy.

Przedmiotem podjętej uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest teren niezabudowanej działki nr 911/5 obr.6 o powierzchni 2146 m², położonej bezpośrednio przy ul.Poznańskiej w Kętrzynie, stanowiącej współwłasność inwestorów. Według ewidencji gruntów działka jest oznaczona symbolem Bp jako zurbanizowane tereny niezabudowane i sąsiaduje z nieruchomością Powiatowego Centrum Edukacyjnego. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską, ani żadną formą ochrony przyrody, jest uzbrojony we wszystkie sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w pasie drogowym przyległej drogi publicznej - ul.Poznańskiej.

Inwestorzy planują na przedmiotowej działce budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości czterech kondygnacji, z podziemnym garażem wielostanowiskowym wraz z przyłączami do sieci infrastruktury technicznej i towarzyszącym zagospodarowaniem terenu: zjazdem z ul.Poznańskiej, miejscami postojowymi, placem gospodarczym, dojazdami i dojściem oraz zielenią urządzoną. W budynku planuje się od 25 do 28 lokali mieszkalnych, a do ich obsługi budowę 30 miejsc postojowych, w tym 18 miejsc w garażu podziemnym wielostanowiskowym oraz 12 miejsc zewnętrznych na terenie działki. Zgodnie z wymogami art.7 ust.8 pkt 1 ustawy do wniosku dołączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, w której przedstawiono rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji, informacje o strukturze zabudowy, o sposobie przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu, o powiązaniach przestrzennych z terenami otaczającymi oraz dołączono wymaganą wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art.5 ust.3 i 4 ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XV /96/ 99 z dnia 27 października 1999 r. działka nr 911/5 obr.6 położona przy ul.Poznańskiej objęta wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest zlokalizowana w obrębie obszaru o funkcji mieszkalnej i usługowej. Studium określa obszary mieszkalno-usługowe jako tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowych nie kolidujących z funkcją mieszkaniową jako wiodącą. Jak wskazano we wniosku - planowana inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 911/5 obr.6, jako realizująca funkcję mieszkaniową przewidzianą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn - nie jest sprzeczna z ustaleniami studium.

Jednocześnie działka nr 911/5 obr.6 zgodnie z wymogami art.5 ust.1 i 2 ustawy nie jest terenem podlegającym ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych.

W związku z powyższym ustalono, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej na wskazanej we wniosku działce nr 911/5 obr.6 spełnia wymagania art.5 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Teren lokalizacji inwestycji mieszkaniowej tj. działka nr 911/5 obr.6 przy ul.Poznańskiej objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonym przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr LIII / 336 / 05 z dnia 15 września 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 162, poz. 1839 z dnia 31 października 2005 r.

Według ustaleń powyższego planu teren lokalizacji inwestycji znajduje się w granicach obszaru oznaczonego symbolem U-4 i stanowi teren usług publicznych oświaty, sportu i rekreacji. Szczegółowe ustalenia planu określają dla obszaru U-4 przeznaczenie terenu oraz warunki i zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki liczbowe dotyczące standardów i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogami ustawy wnioskodawcy określili w swoim wniosku, w jakim zakresie planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń obowiązującego miejscowego planu. Wskazano na inną niż przewidziana w planie funkcję obiektu - w ustaleniach planu na terenach U-4 jako usług publicznych oświaty, sportu i rekreacji dopuszcza się bowiem realizację funkcji mieszkaniowych jako mieszkania wbudowane w budynki usługowe, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej całego budynku, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto inwestycja nie uwzględnienia ustaleń planu w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy (do 1,0) oraz maksymalnej wysokości zabudowy (do 15,0 m).

Inwestorzy w swoim wniosku wykazali, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji określonym w art.17 ustawy. Teren lokalizacji inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul.Poznańskiej, posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz miejskiej sieci ciepłej zlokalizowanych w pasie drogowym ul.Poznańskiej. Ponadto lokalizacja inwestycji spełnia warunki dopuszczalnych odległości od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej i urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu dla planowanej liczby mieszkańców budynku przyjętej w liczbie 54 osób. Wysokość budynku nie przekracza dopuszczonych w ustawie 4 kondygnacji nadziemnych.

Gmina Miejska Kętrzyn nie posiada przyjętych w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych, toteż standardy określone w art.17 ustawy są w tym przypadku obowiązujące, a inwestorzy wykazali, że przedstawiona we wniosku inwestycja mieszkaniowa je spełnia.

Jak wymagają przepisy ustawy, przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską w Kętrzynie Burmistrz Miasta Kętrzyn poddał wniosek określonego trybowi postępowania zgodnie z wymogami art.7 ust.9 – 16 ustawy, obejmującemu upublicznienie kompletnego wniosku inwestorów w Biuletynie Informacji Publicznej oraz przeprowadzenie procedury opiniowania i uzgadniania wniosku przez organy wskazane w ustawie odpowiednio do położenia i statusu nieruchomości.

Zgodnie z wymogami art.7 ust.10 ustawy Burmistrz Miasta Kętrzyn zamieścił kompletny wniosek inwestorów w Biuletynie Informacji Publicznej U.M. Kętrzyn i ogłosił w BIP-ie oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Kętrzynie o możliwości składania uwag do wniosku, określając formę, miejsce i termin składania tych uwag. W terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęła do Urzędu Miasta w Kętrzynie jedna uwaga dotycząca zachęty do zastosowania proekologicznych, nowoczesnych rozwiązań przy budowie budynku, głównie w zakresie izolacyjności cieplnej i systemu ogrzewania obiektu.

Następnie zgodnie z wymogami art.7 ust.12 i 14 ustawy Burmistrz Miasta Kętrzyn zawiadomił odpowiednie organy o możliwości przedstawienia przez nie opinii do złożonego wniosku oraz inne odpowiednie organy o uzgodnienie tego wniosku.

W ustawowym terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia część organów wypowiedziała się co do wniosku opiniując go pozytywnie lub wskazując na brak podstaw do jego opiniowania lub uzgadniania. Brak odpowiedzi pozostałych organów w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia uznano na podstawie art.7 ust.13 i 15 ustawy za brak zastrzeżeń do wniosku lub odpowiednio jego uzgodnienie.

Wymogi proceduralne wskazane w art.7 ust.9 – 16 ustawy zostały przez Burmistrza Miasta Kętrzyn dopełnione, toteż po rozpatrzeniu wniosku inwestorów i projektu uchwały sporządzonej zgodnie z wymogami art.8 ustawy - Rada Miejska w Kętrzynie, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście oraz potrzeb i możliwości rozwoju miasta wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Kętrzyn - podjęła uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w miejsce przewidzianych w miejscowym planie usług publicznych oświaty, sportu i rekreacji jest uzasadnione potrzebą pozyskania dodatkowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w celu realizacji polityki mieszkaniowej na terenie Gminy Miejskiej Kętrzyn.

Rozwiązania przyjęte w uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej realizują politykę przestrzenną obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn oraz stwarzają możliwość racjonalnego wykorzystania wolnego dotychczas terenu przy ul. Poznańskiej na realizację harmonijnej zabudowy tej części miasta.

Podjęta uchwała umożliwi wnioskodawcom realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy już istniejącej w rejonie ulicy Poznańskiej w Kętrzynie, co przyczyni się do zwiększenia oferty mieszkaniowej oraz przyniesie miastu i jego mieszkańcom wymierne korzyści społeczne i ekonomiczne.

Realizacja przedmiotowej uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie wiąże się z poniesieniem kosztów z budżetu Gminy Miejskiej Kętrzyn.

Integralną częścią uchwały są załączniki nr 1, 2, 2a i 3 określające granice terenu objętego inwestycją, sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy.

Zgodnie z wymogami art.7 ust.17 ustawy Burmistrz Miasta Kętrzyn przedstawiając Radzie Miejskiej projekt uchwały dołączył otrzymane opinie i uwagi oraz wynik dokonanych uzgodnień, a także opracowanie ekofizjograficzne i prognozę oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego :

§Wykaz uwag zgłoszonych do wniosku

§Wykaz zgłoszonych opinii do wniosku

§Wykaz uzyskanych uzgodnień wniosku

§Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby mpzp

§Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby planu.

1.Uwagi wniesione do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

-uwaga wniesiona dnia 17.12.2019 r. przez Pana Grzegorza Beredę dotycząca zachęty do zastosowania proekologicznych, nowoczesnych rozwiązań przy budowie budynku, głównie w zakresie izolacyjności cieplnej i systemu ogrzewania obiektu.

2.Opinie zgłoszone do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

-Wojewódzki Sztab Wojskowy w Olsztynie pismem z dnia 10.12.2019 r. wydał opinię pozytywną i nie wniósł zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

-Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie pismem z dnia 12.12.2019 r. poinformował, że nie wnosi uwag do przedłożonej dokumentacji.

-Starosta Powiatu Kętrzyńskiego pismem z dnia 12.12.2019 r. zaopiniował bez uwag przedłożony wniosek w zakresie zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego.

-Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego pismem z dnia 16.12.2019 r. poinformował o braku podstaw prawnych do zaopiniowania wniosku ze względu na objęcie terenu inwestycji miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

-Starosta Powiatu Kętrzyńskiego pismem z dnia 18.12.2019 r. zaopiniował bez uwag przedłożony wniosek w zakresie zagrożenia ruchami masowymi ziemi.

-Zarząd Powiatu w Kętrzynie w piśmie z dnia 20.12.2019 r. wyraził pozytywną opinię do przedstawionego wniosku w zakresie kolizji planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu.

-Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego pismem z dnia 23.12.2019 r. poinformował o braku podstaw do zaopiniowania wniosku w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego ze względu na brak opracowania dla woj. warmińsko-mazurskiego.

-Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Olsztynie pismem z dnia 27.12.2019r. wniósł uwagi do wniosku w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

-Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna Miasta Kętrzyn pismem z dnia 30.12.2019 r. zaopiniowała

przetawiony wniosek pozytywnie bez uwag.

Pozostałe organy nie przedstawiły opinii do wniosku, co uznano za brak zastrzeżeń do wniosku.

3.Uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

-Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z dnia 13.12.2019 r. poinformował o braku delegacji prawnej do zajęcia stanowiska w sprawie wniosku ze względu na brak ochrony konserwatorskiej na terenie inwestycji.

Pozostałe organy nie przedstawiły stanowiska do wniosku, co uznano za jego uzgodnienie.