

**UCHWAŁA NR LXVII/1/2023
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia 14 listopada 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Towarowej w Mrągowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r., poz. 1538 ze zm.) Rada Miejska w Mrągowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz Pana Jerzego Tanajewskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą: Jerzy Tanajewski BUDEXTAN Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Marcinkowie nr 156, 11-700 Mrągowo, lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Towarowej w Mrągowie, na działce o nr ewid. 114/4 położonej w obrębie 03 miasto Mrągowo.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 5 600 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 7 200 m²;
- 3) minimalna liczba mieszkań - 120;
- 4) maksymalna liczba mieszkań - 132;
- 5) w zakresie inwestycji nie przewiduje się funkcji handlowej lub usługowej.

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXIII/5/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych (Dz. Urz. Woj. Warmińsko -Mazurskiego z dnia 06 czerwca 2013 r., poz. 2042), w którym teren inwestycji znajduje się w granicach obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1.06 P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oraz 1.11-KDW - teren dróg wewnętrznych.

2. Przedmiotowy obszar jest niezabudowany obiektami kubaturowymi. Działka na przeważającej części pokryta jest piaskiem i żwirem. Pozostały obszar porośnięty jest niezagospodarowaną zielenią. Przy północnej i wschodniej granicy działki znajdują się wzniesienia terenu, natomiast przeważająca część charakteryzuje się niewielkimi różnicami w wysokości terenu i spadkiem w kierunku zachodnim. Przy północnej granicy działki zlokalizowana jest sieć kanalizacji sanitarnej.

3. W ramach inwestycji teren działki nr ewid. 114/4 obręb 03 miasto Mrągowo, przeznacza się na funkcję mieszkaniową pod realizację trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą: parkingami naziemnymi, ciągami pieszo-jezdnymi, infrastrukturą techniczną niezbędną do obsługi planowanej inwestycji oraz zieleni urządzonej z placem zabaw i ogródkami lokatorskimi.

4. Realizacja uzbrojenia technicznego, nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia i zawarte umowy z dysponentami sieci.

§ 5. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1. Podłączenie budynków mieszkalnych wielorodzinnych do istniejących sieci uzbrojenia terenu, na warunkach dysponentów tych sieci.

2. Na przedmiotowej działce realizowana jest inwestycja polegająca na budowie drogi wewnętrznej, która łączy drogę publiczną - ul. Towarową z przedmiotową działką oraz działkami sąsiednimi. W wykonywanej drodze zlokalizowane zostały sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieć wodociągowa.

3. Inwestycja posiada dostęp do istniejącej sieci elektroenergetycznej znajdującej się na działkach sąsiednich, nr 236 obręb Marcinkowo, gmina Mrągowo oraz nr 112/49 obręb 03 miasto Mrągowo.

4. Inwestycja posiada dostęp do istniejącej sieci gazowej znajdującej się na działce sąsiedniej nr 236 obręb Marcinkowo, gmina Mrągowo.

5. Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji przez zjazd na drogę wewnętrzną, działkę nr 114/4 obręb 03, która na dalszym odcinku jest utwardzoną drogą gminną ul. Towarową, na warunkach zarządcy drogi.

§ 6. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. Przewidywanego średniego zapotrzebowania na:

- 1) wodę – 32,40 m³/d na cele bytowo-gospodarcze; 10 l/s na cele pożarowe;
- 2) energię elektryczną – 360 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – 33,40 m³/d;
- 4) gaz – 42 m³/h, 150 000 m³/rok na cele grzewcze;

2. Niezbędnej ilości miejsc postojowych:

- 1) nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego/1 lokal mieszkalny;

3. Sposobu zagospodarowania odpadów: segregowanie i gromadzenie odpadów w pojemnikach przystosowanych do segregacji odpadów, ustawionych na wyznaczonych do tego dwóch placach gospodarczych. Odpady odbierane będą przez uprawnione jednostki i przewożone na składowisko odpadów.

4. Sposobu odprowadzania wód opadowych: odpady odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przez realizowane przyłącze na działce o nr ewid. 114/4 obręb 03 miasto Mrągowo.

5. Planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) trzy budynki niskie o czterech kondygnacjach nadziemnych z dachem płaskim;
- 3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz przeznaczenie projektowanych obiektów, ilustruje załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

6. Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji - 20 300 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy kubaturowej – do 33 000 m³;
- 3) powierzchnia zabudowy - do 2 475 m²;
- 4) powierzchnia terenów utwardzonych - 4 950 m²;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - 5 075 m²;
- 6) wskaźnik miejsc parkingowych - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 7) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - a) kubatura – do 11 000 m³;
 - b) pow. całkowita – do 825 m²;
 - c) szerokość budynku – do 19,5 m;
 - d) długość budynku – do 50 m;
 - e) wysokość – do 14 m;

f) liczba kondygnacji nadziemnych – 4;

g) geometria dachu – dach płaski.

7. Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 2029) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2023 poz. 1724)

§ 7. Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: Działka nr 114/4 obręb 03 miasto Mrągowo, KW OL1M/000040612/6.

§ 8. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 9. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi

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

§ 12. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej oraz załącznik nr 2 określający planowany sposób zagospodarowania terenu;

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowo.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mrągowie.

§ 15. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

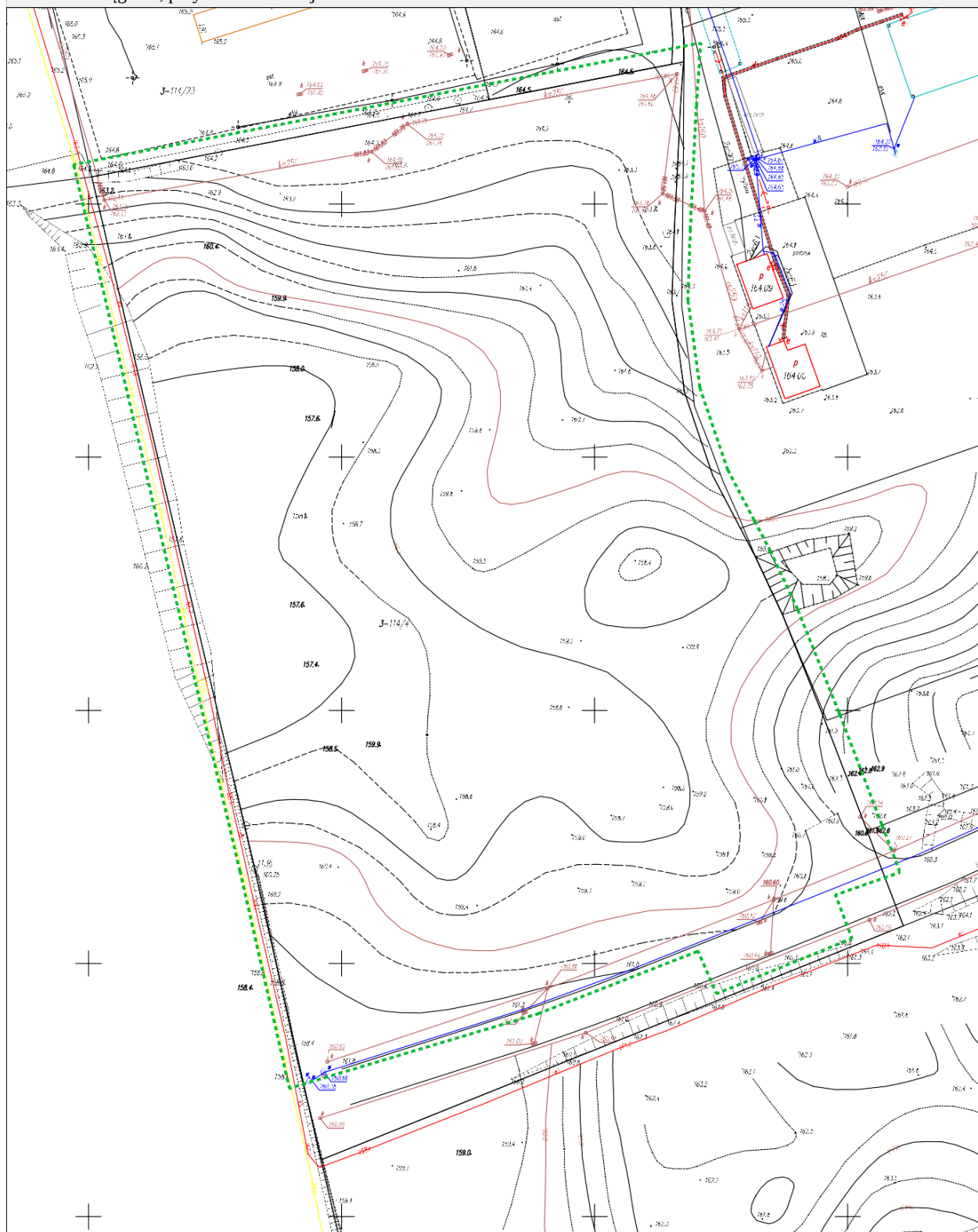
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Nikonor

ZAŁĄCZNIK NR 1 - GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewid. 114/4 obręb 03 miasto Mrągowo, przy ul. Towarowej



--- granice terenu objętego wnioskiem
SKALA 1:500

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Licencja nr GK.6642.2.1477.2022_2810_CL2
Organ wydający licencję: Powiat Mrągowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/1/2023
 Rady Miejskiej w Mrągowie
 z dnia 14 listopada 2023 r.



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej: ustawą mieszkaniową), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem burmistrza miasta z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Jerzy Tanajewski reprezentujący spółkę z o.o. pod nazwą Jerzy Tanajewski BUDEXTAN Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Marcinkowie nr 156, 11-700 Mrągowo dnia 18 sierpnia 2023 r. złożył wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Towarowej w Mrągowie, na działce o nr ewid. 114/4 położonej w obrębie 03 miasto Mrągowo.

Dnia 21 sierpnia 2023 r. Burmistrz Miasta Mrągowo zamieścił wniosek wraz z dołączonymi dokumentami w Biuletynie Informacji Publicznej, określając formę, miejsce i 21 dniowy termin na składanie uwag do wniosku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Wypełniając dyspozycję art. 7 ust. 10 ustawy mieszkaniowej Burmistrz Miasta Mrągowo pismami z dnia 22 sierpnia 2023 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do złożonego wniosku, w okresie 21 dni od otrzymania powiadomienia. W wyznaczonym terminie do Burmistrza Miasta Mrągowo wpłynęły opinie od następujących organów:

- 1) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Olsztynie,
- 2) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie,
- 3) Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- 4) Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- 5) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie,
- 6) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Spośród zawiadomionych organów nie zajęły stanowiska:

- Wojewódzka Komenda Policji w Olsztynie,
- Warmińsko-Mazurski Oddział Straży Granicznej,
- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Olsztynie,
- Wojewódzki Sztab Wojskowy w Olsztynie,
- Energa – Operator S.A. Oddział w Olsztynie,
- Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie,
- Starosta Mrągowski, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
- Starosta Mrągowski, Wydział Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa

W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się ich uzgodnienie lub opinię za pozytywne. Wszystkie opinie oraz uwagi zostały przekazane Inwestorowi. Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji wynikające z ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma dostęp do:

- 1) drogi publicznej gminnej ul. Towarowej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na przedmiotowej działce, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych (art. 17 ust. 1 pkt 1 i art. 17 ust. 5),
 - 2) istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez planowane do realizacji przyłącza (art. 17 ust. 1 pkt 2 i art. 17 ust. 5),
 - 3) istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3)
- oraz, że znajduje się:

4) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego – przystanek zlokalizowany jest przy ul. Olsztyńskiej w odległości ok. 400 m od terenu inwestycji,

5) w odległości nie większej niż 3000 m od Szkoły Podstawowej nr 4 im. Stefana Grota Roweckiego, zlokalizowanej na os. Mazurskim 12 w Mrągowie (odległość od szkoły ok. 2100 m) oraz Szkoły Podstawowej nr 1 im. Mikołaja Kopernika, zlokalizowanej przy ul. Kopernika 2 w Mrągowie (odległość od szkoły ok. 2100 m), które są w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt 2 i art. 17 ust. 3). Spełnienie warunku dot. możliwości przyjęcia nowych uczniów oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Mrągowa z dnia 2 grudnia 2022 r., znak: EKZ.4424.54.2022,

6) w odległości nie większej niż 3000 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (258 osób) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² (art. 17 ust. 4) Inwestor wskazał w odległości ok. 1300 m od planowanej inwestycji mieszkaniowej teren Parku Gen. Władysława Sikorskiego, o powierzchni ok. 3 ha.

Ponadto, określa się:

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszącej co najmniej 25 % powierzchni inwestycji, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (art. 17 ust. 4a pkt 1). Inwestor wskazał, że planowana inwestycja zakłada 5075 m² powierzchni biologicznie czynnej, w tym ok. 2700 m² ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku,

8) minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 4a pkt 2). Inwestor wskazał, że zapewni 198 miejsc postojowych.

Projektowane budynki spełniają również warunek wysokości, o którym mowa w art. 17 ust. 6 pkt 1 ww. ustawy – nie jest wyższy niż 4 kondygnacje nadziemne.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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. Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa, przyjęte uchwałą Nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 r., w którym przedmiotowy teren oznaczony został obszar funkcjonalny o przeważającej funkcji przemysłowo – składowej. Dla obszarów o funkcji przemysłowo – składowej (istniejących i planowanych) - zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie funkcji przemysłowych, składowych, przetwórczych, usługowych oraz funkcji mieszkaniowych w ograniczonym zakresie dostosowanym do istniejących uwarunkowań oraz infrastruktury. Teren planowanej inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIII/5/2013 r. Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 06 czerwca 2013 r., poz. 2042), w którym przedmiotowy teren oznaczony został jako 1.06 - P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oraz 1.11 KDW - tereny dróg wewnętrznych. Występuje niezgodność w zakresie przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 31 ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1.11-KDW, 1.12-KDW, 1.13-KDW, 1.14-KDW, 1.15-KDW, 1.16-KDW i 2.01-KDW, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna. Na tym terenie planowana jest budowa parkingu dla samochodów osobowych wraz z drogą manewrową, które stanowią będą infrastrukturę towarzyszącą inwestycji mieszkaniowej.

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Nie wyznacza się linii rozgraniczających.

b) wyposażenie:

- dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej.

Na tym terenie planowana jest budowa parkingu dla samochodów osobowych wraz z drogą manewrową, które stanowią będą infrastrukturę towarzyszącą inwestycji mieszkaniowej.

c) dostępność: bez ograniczeń.

Teren parkingu dostępny będzie dla użytkowników planowanej inwestycji.

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Burmistrz Miasta Mrągowo przyjął, że ze względu na spełnienie przez wnioskodawcę wymogów ustawowych oraz uzyskanie wymaganych opinii, ustawa obliuguje go do przedłożenia Radzie Miejskiej w Mrągowie projektu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych, przedłożone zostały Radzie Miejskiej w Mrągowie również prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby tego planu. Dokumenty te stanowią załączniki do uzasadnienia uchwały:

1. opinie zawiadomionych organów, właściwych do opiniowania i uzgadniania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
2. protokół wraz z opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
3. opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych (uchwała Nr XXXIII/5/2013 r. Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r.).
4. prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych (uchwała Nr XXXIII/5/2013 r. Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r.).