

**UCHWAŁA Nr XLVIII/357/2021**  
**Rady Miejskiej w Kętrzynie**  
**z dnia 30 grudnia 2021 r.**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 61/62 i 61/65 obr.8 przy ulicy Jagiełły 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz.1372 zm. Dz. U. z 2021 r. poz.1834) Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

**§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej** polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 61/62 i 61/65 obr.8 przy ulicy Jagiełły w Kętrzynie.

**§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową** na mapie w skali 1:500 określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 2 (koncepcja zagospodarowania terenu), charakterystykę zabudowy - wizualizację określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań :**

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1050 m<sup>2</sup>
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1400 m<sup>2</sup>.

**§ 4. Ustala się liczbę budynków jednorodzinnych jednolokalowych (jednoznaczna z liczbą mieszkań) :**

- 1) minimalnie - 16,
- 2) maksymalnie - 20.

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

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

1. Teren działek objętych inwestycją to teren niezabudowany i niezagospodarowany, działki wykazane są w ewidencji gruntów jako użytek rolny - grunty orne RIIIb i RIIIa. Fronty działek nr 61/62 i 61/65 przylegają bezpośrednio do działki nr 9 obr.8 oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem dr stanowiącej ogólnodostępną gminną drogę wewnętrzną leżącą na przedłużeniu drogi publicznej - ulicy Jagiełły.

2. Przez teren inwestycji (wzdłuż frontów działek) przebiegają sieci: telekomunikacyjna, gazowa niskiego ciśnienia i elektroenergetyczna niskiego napięcia. Sieci gazowa i elektroenergetyczna nie kolidują z planowaną zabudową, ponieważ przebiegają przed planowaną linią zabudowy, natomiast przebudowy wymaga linia telekomunikacyjna jako kolidująca z lokalizacją budynków.

3. W wyniku realizacji inwestycji na terenie działek nr 61/62 i 61/65 zostaną wybudowane :

- 1) zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami, w zabudowie szeregowej w formie dwóch szeregów usytuowanych równolegle względem siebie i jednocześnie równoległych do gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr 9 obr.8),
- 2) droga wewnętrzna na terenie inwestycji służąca do obsługi komunikacyjnej drugiego szeregu budynków, ciągi piesze,
- 3) przyłącza do sieci infrastruktury technicznej,
- 4) zjazdy z gminnej drogi wewnętrznej do budynków w zabudowie szeregowej oraz na drogę wewnętrzną planowaną na terenie inwestycji.

4. w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady

Miejskiej w Kętrzynie Nr LIII / 316 / 13 z dnia 4 września 2013 r., stanowiącym o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze położonym w północnej części miasta, ograniczonym pasem ulic: St. Poniatowskiego, B. Chrobrego, Kazimierza Wlk., Wierzbowej, Władysława Łokietka, Władysława Jagiełły, Dolnej oraz granicą adm. miasta Kętrzyn - wzdłuż terenu inwestycji leżącym w obszarze oznaczonym symbolem 13MN (teren zabudowy mieszkaniową jednorodzinną) planowana jest droga publiczna klasy drogi lokalnej o symbolu 2KDL, biegnąca po trasie działki nr 9 obr.8 stanowiącej aktualnie gminną drogę wewnętrzną. Do czasu realizacji drogi publicznej 2KDL do obsługi inwestycji mieszkaniowej służyć będzie istniejąca droga wewnętrzna.

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

1. W zakresie inwestycji planowane jest podłączenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do sieci uzbrojenia terenu istniejących w przyległej gminnej drodze wewnętrznej (dz. nr 9 obr.8) oraz na terenie działek objętych inwestycją (dz. nr 61/62 i 61/65 obr.8) - na warunkach dysponentów tych sieci :

- 1) do gminnej sieci wodociągowej Dn 90
- 2) do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Dn 200
- 3) do sieci energetycznej podziemnej nn
- 4) do sieci gazowej nc DN 150
- 5) do sieci telekomunikacyjnej.

#### **§ 8. Ustalenia w zakresie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej :**

##### **1. Przewidywane średnie zapotrzebowanie na media :**

- 1) wodę – 6 m<sup>3</sup>/d
- 2) energię elektryczną - 36 000 kWh/rok
- 3) gaz do celów grzewczych - 40 000 m<sup>3</sup>/rok
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych - 6 m<sup>3</sup>/d
- 5) odprowadzenie wód opadowych - do gruntu na teren działki budowlanej; po wybudowaniu miejskiej sieci deszczowej w przyległej drodze wewnętrznej na działce nr 9 obr.8 - odprowadzenie wód do sieci.

##### **2. Niezbędna liczba miejsc postojowych :**

- 1) po 1 miejscu postojowym w garażu wbudowanym w budynek
- 2) po 1 miejscu postojowym na podjeździe do garażu.

##### **3. Sposób zagospodarowywania odpadów :**

- 1) przy każdym z budynków jednorodzinnych przewiduje się miejsce na ustawienie pojemników do czasowego gromadzenia odpadów
- 2) segregacja i docelowe zagospodarowanie odpadów - zgodnie z zasadami przyjętymi w Gminie Miejskiej Kętrzyn.

##### **4. Planowany sposób zagospodarowania terenu i charakterystyka zabudowy :**

- 1) realizacja zespołu od 16 do 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej lokalizowanej w dwóch rzędach sytuowanych równoległe do siebie i jednocześnie równoległe do przyległej drogi dojazdowej na działce nr 9 obr.8,
- 2) w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym (segmentie) - jeden lokal mieszkalny,
- 3) we wszystkich budynkach jednorodzinnych (segmentach) wbudowane garaże jednostanowiskowe częściowo wysunięte przed elewacje frontowe; przed garażami utwardzone podjazdy spełniające wymagania miejsca postojowego,
- 4) na zapleczu każdego z budynków jednorodzinnych taras wraz z ogrodzonym ogródkiem,
- 5) pierwszy rząd zabudowy szeregowej zlokalizowany w odległości 6,0 m od frontów działek (kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej przez obiekty powstałe na podstawie miejscowego planu),

6) między dwoma rzędami zabudowy szeregowej planowana droga wewnętrzna i ciągi piesze do obsługi komunikacyjnej drugiego rzędu zabudowy zlokalizowanej na zapleczu terenu inwestycji; droga wewnętrzna ze zjazdem na gminną drogę wewnętrzną na działce nr 9 obr.8,

7) obsługa komunikacyjna budynków - do pierwszego szeregu budynków planowanymi zjazdami z przyległej gminnej drogi wewnętrznej na działce nr 9 obr.8 stanowiącej przedłużenie ulicy Jagiełły jako gminnej drogi publicznej; do drugiego szeregu budynków - planowaną na terenie inwestycji drogą wewnętrzną ze zjazdem na gminną drogę publiczną na działce nr 9 obr.8. Lokalizacja planowanych zjazdów z gminnej drogi wewnętrznej - zgodnie z warunkami zarządcy drogi,

8) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją (konceptcja zagospodarowania terenu) oraz charakterystykę zabudowy (wizualizacja) określając załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

#### **5. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej :**

1) powierzchnia terenu inwestycji - 3160,0 m<sup>2</sup>

2) powierzchnia zabudowy :

- łączna wszystkich budynków mieszkalnych - 1000 m<sup>2</sup> do 1400 m<sup>2</sup>
- pojedynczego budynku mieszkalnego (segmentu) - 63 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>

3) szerokość elewacji frontowej :

- łączna każdego szeregu budynków mieszkalnych - 50 m do 53,5 m
- pojedynczego budynku mieszkalnego (segmentu) - 5 m do 5,5 m

4) liczba kondygnacji nadziemnych - 2, w tym poddasze użytkowe,

5) liczba kondygnacji podziemnych - brak

6) geometria dachów budynków - dach dwuspadowy o nachylenie połaci 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu inwestycji – 20%.

#### **6. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko :**

1) planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska i rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

2) planowana inwestycja mieszkaniowa nie ma 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 działkach :**

1) nr 61/62 obr.8 miasta Kętrzyn, KW OL1K/00043420/2

2) nr 61/65 obr.8 miasta Kętrzyn, KW OL1K/00043420/2.

**§ 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 nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszarów kolejowych, toteż nie ma zastosowania uprawnienie inwestora wynikające z przepisu 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, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz.1098 ze zm.),

2. Realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia zasad ochrony środowiska, w szczególności ochrony powietrza, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz.1973 ze zm.).

3. Na terenie objętym inwestycją nie występują obiekty i obszary objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021r., poz.710 ze zm.).

4. Na terenie objętym inwestycją nie występują urządzenia melioracji wodnych, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyn.

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miejskie w Kętrzynie  
( - ) Dariusz Marek Duczek