

**UCHWAŁA NR XLI/520/23
RADY MIEJSKIEJ WE FROMBORKU**

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących na działkach nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 obręb Frombork 7, gmina Frombork

Na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 oraz art. 20 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), a także 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) Rada Miejska we Fromborku uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących tj.: budowę zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 obręb Frombork 7, gmina Frombork.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową na mapie w skali 1:1000 określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 9999,00 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 10214,00 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalna liczba mieszkań – 220;
- 2) maksymalna liczba mieszkań – 225.

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

§ 6. Ustalenia dotyczące zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu:

1. Działki objęte inwestycją to teren niezabudowany pokryty zielenią niską. W ramach inwestycji planuje się budowę pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj. przyłączami wodno-kanalizacyjnymi, elektroenergetycznym, teletechnicznym oraz przyłączem do miejskiej sieci ciepłowniczej a także wewnętrzną drogę stanowiącą układ komunikacyjny dla osiedla.

2. Sposób zagospodarowania poszczególnych działek:

1) na terenie działek nr 12/29 i 12/30 planuje się trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, częściowo drogę dojazdową oraz parkingi;

2) na teren działki nr 12/31 planuje się drogę dojazdową, zewnętrzne miejsca postojowe oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych;

3) na teren działki nr 24 planuje się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, wewnętrzną drogę, miejsca postojowe oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych.

3. Przez południową część działki nr 24 przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV, które zostaną przebudowane na odcinkach kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci.

4. Teren działek nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 obręb Frombork 7, na których przewiduje się inwestycję objętą jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XI/68/2007 Rady Miejskiej we Frombork z dnia 27 września 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork. Powyższe działki położone są w terenach o funkcji mieszkaniowo-usługowej o następujących oznaczeniach na rysunku planu: MN/U3, MW/U2, oraz terenach dróg oznaczonych na rysunku planu: KDD - drogi dojazdowe (od południa oraz częściowo północy), KDL – drogi lokalne (od wschodu). Ponadto części działki nr 12/31 obręb Frombork 7 objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr VI/60/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork. W przedmiotowym planie miejscowym działka ta oznaczona jest na rysunku planu jako KDD- teren drogi klasy dojazdowej.

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

1. W zakresie inwestycji planowane jest podłączenie budynków wielorodzinnych do sieci uzbrojenia terenu na warunkach dysponentów tych sieci:

1) do istniejącej sieci ciepłowniczej w rejonie ulicy Młynarskiej i ZHP poprzez budowę indywidualnych przyłączy do poszczególnych budynków;

2) do istniejącej sieci wodociągowej DN200 zlokalizowanej w działce nr 82 poprzez budowę sieci z indywidualnymi przyłączami do poszczególnych budynków;

3) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej - włączenie do istniejącego kolektora DN200 poprzez istniejącą studnię kanalizacyjną zlokalizowaną na działce nr 12/28 – budowa sieci z indywidualnymi przyłączami;

4) do sieci elektroenergetycznej oraz teletechnicznej.

2. Wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych będą odprowadzane do gruntu za pomocą studni chłonnych.

§ 8. Ustalenia w zakresie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej:

1. Przewidywane średnie zapotrzebowanie na media:

1) woda na cele bytowe - 87,75 m³/d;

2) woda na cele przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia - 10,00 dm³/s;

3) woda na cele przeciwpożarowe do wewnętrznego gaszenia - 3,00 dm³/s;

4) energia elektryczną - 700 kW;

5) ciepło (co) - 540 kW ciepła woda użytkowa - 300 kW;

6) odprowadzanie ścieków bytowych - 79,00 m³/d;

7) wody opadowe odprowadzane do gruntu za pomocą studni chłonnych – 110,18 dm³/s.

2. **Niezbędna liczba miejsc postojowych dla określonej w §4 liczby lokali mieszkalnych** - 225 miejsc postojowych w tym 175 w halach garażowych i 50 miejsc zewnętrznych na terenie inwestycji zgodnie z wymaganiami warunków technicznych.

3. **Sposób zagospodarowania odpadów** - w wydzielonych budynkach w odległościach zgodnych z warunkami technicznymi odpady będą gromadzone w pojemnikach przystosowanych do segregacji odpadów i wywożone będą do utylizacji przez uprawniony podmiot.

4. Planowany sposób zagospodarowania terenu i charakterystyka zabudowy:

1) budowa pięciu powtarzalnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych o liczbie lokali mieszkalnych od 220 do 225. Budynki o czterech kondygnacjach nadziemnych i jedną kondygnacją podziemną; hale garażowe z 175 miejscami postojowymi (budynki A,B,C osobne hale garażowe, dla budynków D,E wspólna hala garażowa); każdy z budynków posiadać będzie trzy klatki schodowe;

2) budowa drogi wewnętrznej na terenie inwestycji stanowiącej dojazd do hal garażowych; wykonanie zjazdów z terenu inwestycji – od strony północnej zjazd z działki nr 12/31 na działkę nr 3 obręb Frombork 7 stanowiącą wewnętrzną drogę gminną oraz od strony południowej zjazd z działki 24 na działkę nr 2 obręb Frombork 7 stanowiącą wewnętrzną drogę gminną; budowa ciągu pieszego; wykonanie 50 miejsc postojowych zewnętrznych, budowa wiat śmietnikowych, na terenie działek 12/30 i 24 obręb Frombork 7 realizacja terenów rekreacyjnych wraz z placem zabaw dla dzieci;

3) budynki podzielone będą na trzy segmenty z wycofanymi oraz wysuniętymi fragmentami budynku; budynki „A”, „B” i „C” odróżniać się będą od pozostałych dodatkowym wcięciem w bryle przeznaczonym na zjazd do hali garażowych; lukarny od południowej oraz północnej części budynku; dwuspadowy dach o kącie 30° pokryty tradycyjną dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni naturalnej.

5. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji - 14 980,00 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy budynków - 3945 m²;
- 3) wymiary rzutu budynków - 64,06 m x 14,30 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych - 3 + poddasze;
- 5) liczba kondygnacji podziemnych - 1;
- 6) maksymalna wysokość budynków - 13,20 m;
- 7) geometria dachu budynków - dwuspadowy o kącie 30°;
- 8) teren powierzchni biologicznie czynnej – 7590,01 m² (50%);
- 9) intensywność zabudowy dla wszystkich kondygnacji – 1,5.

6. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko - przedmiotowa inwestycja posiada status przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które jest wymienione w §3 ust.1 pkt 58 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839) - „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54 57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 3 tej ustawy,

b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a);

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W decyzji znak: OŚ.6220.2.2022 z dnia 7 października 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Frombork stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko pn. Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych) we Fromborku na działkach nr 12/29, 12/30, 12/31, 24, obręb Frombork 7. Jednocześnie w przedmiotowej decyzji określił warunki korzystania ze środowiska w fasie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

§ 9. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr 12/29 obręb Frombork 7 – EL1B/00042539/3;
- 2) działka nr 12/30 obręb Frombork 7 – EL1B/00042539/3;
- 3) działka nr 12/31 obręb Frombork 7 – EL1B/00042539/3;

4) działka nr 24 obręb Frombork 7 – EL1B/00020301/6.

§ 10. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa a art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Planowane w związku z realizacją inwestycji sieci uzbrojenia terenu nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych oraz obszarów kolejowych.

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

1. Teren inwestycji nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony.

2. Realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia warunków korzystania ze środowiska w fasie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: OŚ.6220.2.2022 z dnia 7 października 2022 r. wydanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Frombork.

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

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

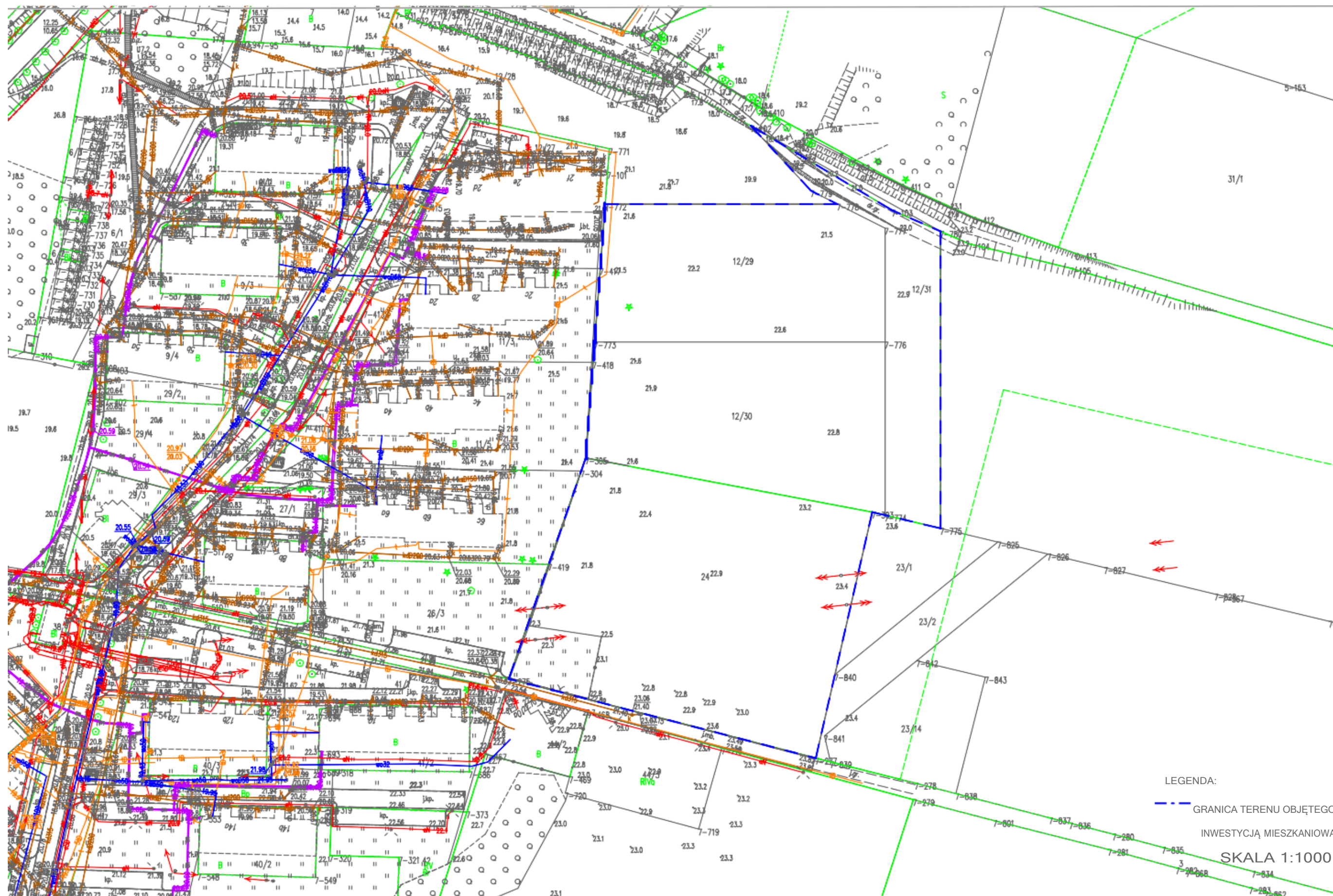
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy we Fromborku.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i wchodzi w życie z dniem publikacji.

Przewodniczący Rady
Miejskiej we Fromborku

Ryszard Pawluczuk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/520/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30.03.2023 r.



LEGENDA:
--- GRANICA TERENU OBJĘTEGO
INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/520/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30.03.2023 r.



- LEGENDA:
- GRANICA DZIAŁKI
 - ▲ ZJAZDY NA TEREN INWESTYCJI
 - ▲ WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
 - ⊙ LICZBA KONDYGNACJI
 - ⊙ LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH
 - PROJEKTOWANY BUDYNEK
 - DROGA WEWNĘTRZNA - KOSTKA BETON
 - MIEJSCA POSTOJOWE - GEOKRATA
 - OGRÓDKI PRZYDOMOWE - ZIELEŃ
 - CHODNIKI - KŁÓSTKA BETON
 - ZIELEŃ NISKA - TRAWA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE KARTY MPZP
 - ⊙ MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW

POW. DZIAŁEK	14980,25 m ²
POW. BIOL.-CZ.	7500,00 m ² (50%)
POW. ZABUDOWY	3950m m ²
ILOŚĆ MIESZKAŃ	(45x5) 225
ILOŚĆ MIEJSC POST.	225
PUM.	10214m ²

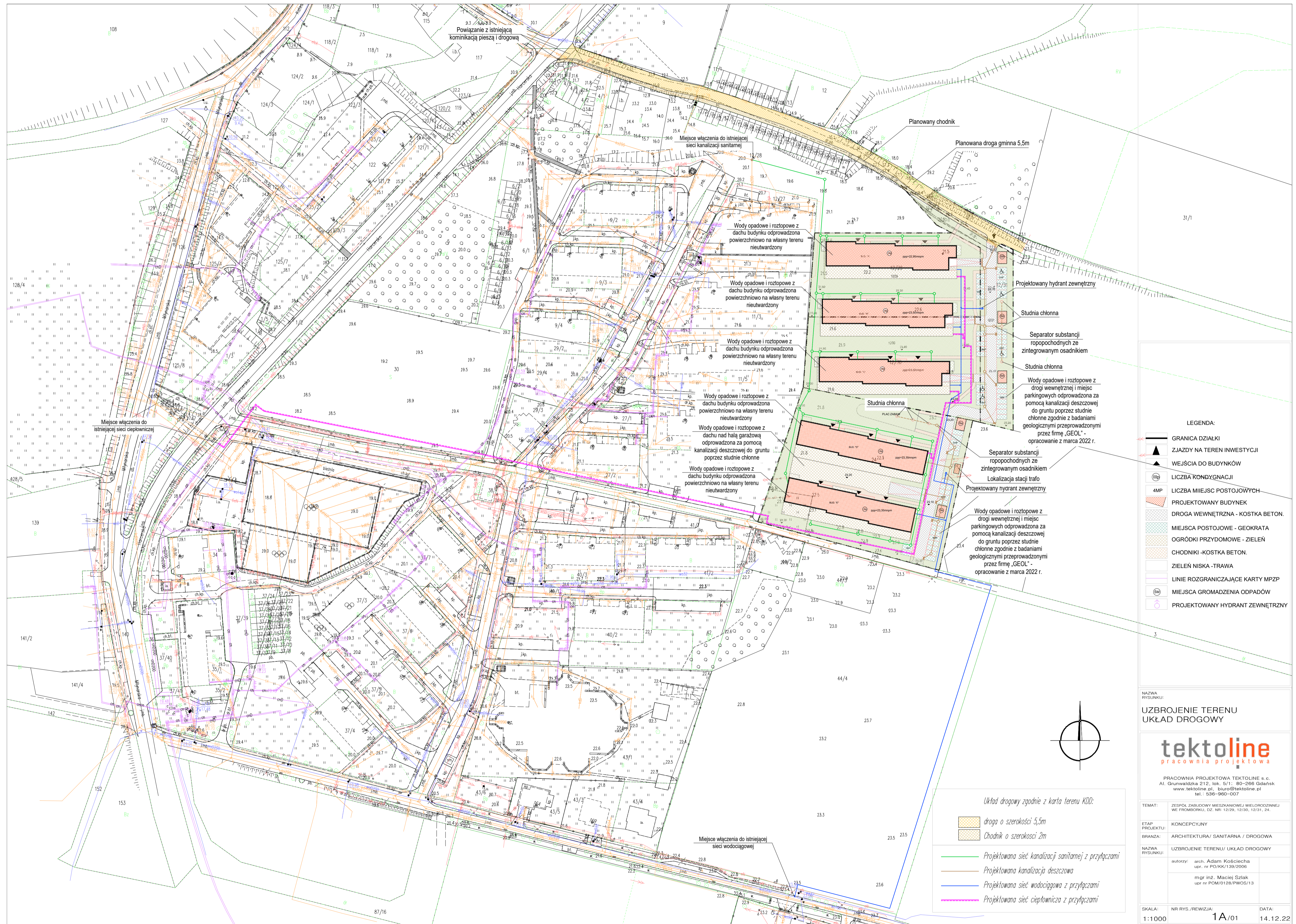
HAZWA RYBULKU:
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

tektoline
 pracownia projektowa

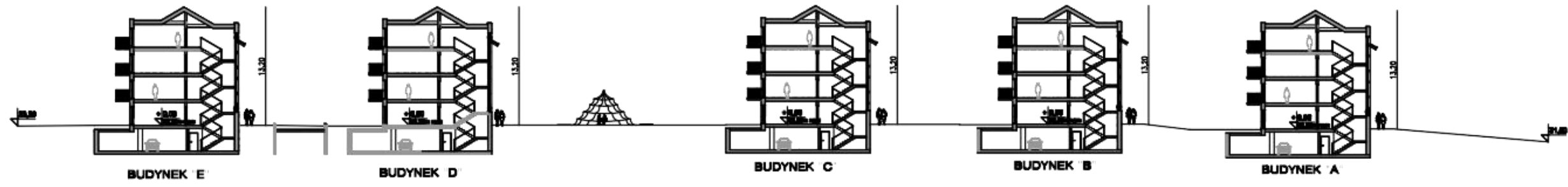
PRACOWNIA PROJEKTOWA TEKTOLINE s.c.
 Al. Graniewalska 212, lok. 5/11, 80-268 Gdańsk
 www.tektoline.pl, biuro@tektoline.pl
 tel.: 538-960-007

TEMAT	ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOBLODOWEJ WE FROMBORKU, CZ. NR 12/29, 12/30, 12/31, 24	
ETAP PROJEKTU	KONCEPCYJNY	
BRANŻA	ARCHITEKTURA / URBANISTYKA	
HAZWA RYBULKU	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	autor	arch. Adam Kościucha upr. nr PO/IK/139/2006
		inż. Magdalena Kroskowska
SKALA:	NR RYS./REWIZJA:	DATA:
1:500	1/00	18.03.22

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/520/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30.03.2023 r.




Załącznik Nr 4 do Uchwały
 Nr XL/520/23 Rady Miejskiej
 we Fromborku z dnia 30.03.2023 r.



PRZEKRÓJ PRZEZ OSIEDLE
 skala 1:500



WIZUALIZACJA OD STRONY DROGI WEWNĘTRZNEJ

NAZWA RYSUNKU PRZEKRÓJ PRZEZ OSIEDLE/ WIZUALIZACJA OD STRONY DROGI WEWNĘTRZNEJ		
 tektoline pracownia projektowa		
PRACOWNIA PROJEKTOWA TEKTOLINE s.o. A. Grunwaldzka 212, ok. 8/1, 80 206 Gdańsk www.tekto.pl, biuro@tekt.pl tel. 58 660 007		
TEMAT	ZBIÓR ZABUDOWY MIESZKANOWI W ŚLĄSKOZACHOWIE WE FROMBORKU, CZ. NR 12/28, 12/30, 12/31, 24	
ETAP PROJEKTU	KONCEPCYJNY	
BRANŻA	ARCHITEKTURA/ URBANISTYKA	
NAZWA RYSUNKU	PRZEKRÓJ PRZEZ OSIEDLE/ WIZUALIZACJA	
	autor	arch. Adam Kościński ur. nr PQ/00/198/2008
		rz. Magdalena Kroskowska
SKALA	NR RYS./PRZEJAZD	DATA
1:500	500	18.03.23

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLI/520/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30.03.2023 r.



Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XLI/520/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30.03.2023 r.



tektoline
pracownia projektowa

ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
WE FROMBORKU, DZ. NR: 12/29, 12/30, 12/31, 24.

WIZUALIZACJA OD STRONY POŁUDNIOWEJ

Uzasadnienie

do uchwały nr XLI/520/23 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących na działkach nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 obręb Frombork 7, gmina Frombork

Rada Miejska we Fromborku podjęła uchwałę jw. o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 obręb Frombork 7, gmina Frombork.

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 2021 r., poz. 1538) na wniosek inwestora – DAXBUD INVESTMENT GROUP Sp. z o.o., z dnia 10.11.2022 r., który po usunięciu braków formalnych został przyjęty do procedowania w dniu 15.11.2022 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. 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 ze 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 – ustawa) 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 niezabudowanych działek nr 12/29, 12/30, 12/31, 24 obręb Frombork 7 o łącznej powierzchni 14 980,00 m². Według ewidencji gruntów przedmiotowe działki stanowią:

- §dz. nr 12/29 o pow. 0,3328 ha – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;
- §dz. nr 12/30 o pow. 0,3656 ha – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;
- §dz. nr 12/31 o pow. 0,1676 ha – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy;
- §dz. nr 24 o pow. 0,6322 ha – użytek rolny, grunty orne klasy RIVa.

Przedmiotowa inwestycja znajdowała się będzie w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej Osiedla Słonecznego. Inwestor uzyskał zapewnienie (warunki przyłączenia) do sieci ciepłowniczej, wodociągowej, sanitarnej oraz energetycznej na warunkach gestorów sieci.

Inwestor na działkach nr 12/29, 12/30, 12/31 i 24 obr. Frombork 7 planuje budowę pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości czterech kondygnacji z częścią podziemną przeznaczoną na hale garażowe i komórki lokatorskie wraz z przyłączami do sieci infrastruktury technicznej i towarzyszącym zagospodarowaniem terenu tj.: wykonanie zjazdów z działek drogowych gminnych wraz z miejscami postojowymi, dojeżdż pieszych, drogi wewnętrznej oraz realizacji terenów rekreacyjnych z placem zabaw dla dzieci. W budynkach planuje się od 220 do 225 lokali mieszkalnych, a do ich obsługi 225 miejsc postojowych, w tym 175 miejsc w garażach podziemnych oraz 50 miejsc zewnętrznych na terenie inwestycji. Każdy z pięciu budynków posiada trzy klatki schodowe, a w każdej z nich dostępnych będzie 15 mieszkań oraz wspólna podziemna hala garażowa. Zgodnie z wymogami z 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 i 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 jak tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XI/68/2007 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 27 września 2007 roku oraz w niewielkiej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr VI/60/15 z dnia 16 lipca 2015 roku Rady Miejskiej we Fromborku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork.

Ustalenia planu dla poszczególnych działek:

-działka 12/29 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U2 (Uchwała XI/68/2007),

-działka 12/30 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U2 (Uchwała XI/68/2007) i teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U3(Uchwała XI/68/2007),

-działka nr 12/31 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U2 (Uchwała XI/68/2007), teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U3(Uchwała XI/68/2007) i teren drogi klasy dojazdowej KDD (Uchwała VI/60/15),

-działka nr 24 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW/U2 (Uchwała XI/68/2007), teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U3(Uchwała XI/68/2007), teren drogi klasy dojazdowej KDD i teren drogi klasy lokalnej KDL (Uchwała XI/68/2007).

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr VI/58/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16 lipca 2015 r. przedmiotowe nieruchomości przeznaczone są następująco:

-działka nr 12/29 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU,

-działka nr 12/30 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU,

-działka nr 12/31 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, teren drogi powiatowej o funkcji lokalnej,

-działka nr 24 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU, teren drogi powiatowej o funkcji lokalnej, teren zabudowy mieszkaniowej M.

Zgodnie z wymogami ustawy Wnioskodawca określił we wniosku w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania uchwalonego uchwałą nr XI/68/07 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 27 września 2007 r. głównie na części działek 12/30, 12/31 i 24 tj. w karcie terenu MN/U3 w zakresie:

-przeznaczenia terenu – planowana jest zabudowa mieszkalna wielorodzinna na terenie o przeznaczeniu w miejscowym planie jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,

-w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji - planowane są 4 kondygnacje nadziemne z częścią podziemną – określone w miejscowym planie są 2 nadziemne z poddaszem użytkowym,

-maksymalnej wysokości budynków – planowane 13,20 m, określone w miejscowym planie 10,5 m,

-wskaźnika intensywności zabudowy – planowane 1,1 przy 4 kondygnacjach nadziemnych oraz 1,6 przy uwzględnieniu nadziemnych i podziemnych, określone w miejscowym planie pomiędzy 0,5 – 0,9,

-minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – planowane 43% określone w miejscowym planie 60%,

Pozostałe ustalenia planu zostały uwzględnione.

Inwestorzy wykazali we wniosku, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji określonym w art. 17 ustawy. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do działki drogowej nr 2 obręb Frombork 7, posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz do sieci ciepłowniczej. Ponadto lokalizacja inwestycji spełnia warunki

dopuszczalnych odległości od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej i urządzonych terenów wypoczynki i rekreacji lub sportu dla planowanej liczby mieszkańców budynku przyjętej w liczbie około 364 osób. Wysokość budynku nie przekracza dopuszczalnych w ustawie 4 kondygnacji nadziemnych.

Gmina Frombork nie posiada przyjętych w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych. Inwestor wykazał spełnienie przepisów określonych w art. 17 ustawy.

Jak wymagają przepisy ustawy, przed podjęciem uchwały przez Radę Miejską we Fromborku Burmistrz Miasta i Gminy Frombork poddał wniosek określonemu trybowi postępowania zgodnie z wymogami art. 7 ust. 9-16 ustawy, obejmującemu upublicznienie kompletnego wniosku 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 i Gminy Frombork zamieścił kompletny wniosek inwestorów w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Frombork i ogłosił w BIP-ie oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie urzędu o możliwości składania uwag do wniosku, określając formę, miejsce i termin składania tych uwag. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły uwagi dotyczące wniosku.

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

W ustawowym terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia organy wypowiedziały się co do wniosku opiniując go pozytywnie, bądź pod warunkiem uzupełnienia wniosku przez inwestora w następującym zakresie:

-Opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – opinia pozytywna z adnotacją, iż przedmiotowa inwestycja może wymagać pozwolenia wodnoprawnego w związku z planowanym odprowadzaniem wód opadowych;

-Opinia Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej – opinia negatywna w związku z brakiem zaplanowania na terenie inwestycji hydrantów do zewnętrznego gaszenia pożaru –inwestor został zobowiązany do złożenia wyjaśnień i uzupełnił wniosek o zagospodarowanie miejsca na terenie inwestycji na hydranty do gaszenia zewnętrznego - Burmistrz Miasta i Gminy Frombork po zwróceniu się o ponowne opiniowanie uzyskał pozytywną opinie wniosku;

-Opinia Miejsko Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - pozytywna po uzupełnieniu koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w zakresie:

· przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu, rozwiązanie sposobu odprowadzenia wód deszczowych oraz wyznaczenie lokalizacji stacji trafo niezbędnej dla wnioskowanej mocy przyłączeniowej 700 kW,

· rozszerzenia opracowania drogowego do powiązania projektowanego układu osiedla z komunikacją pieszą i drogową; Uzupełnienie wniosku na wezwanie przez Inwestora i uzyskanie pozytywnej opinii MGKUA;

-Opinia Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego – nałożony został obowiązek dotrzymania obowiązujących wymagań określonych w Rozporządzeniu ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225) w zakresie:

· nasłonecznienia placu zabaw dla dzieci – art. 40 ust. 2,

· usytuowania czerpni i wyrzutni powietrza w instalacji wentylacyjnej garaży podziemnych – art. 152,

· odległości stanowisk postojowych od najbliższych okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – art. 19 ust. 1 pkt. 1.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Elblągu, ul. Świętego Ducha 19. 82-300 Elbląg postanowieniem z dnia 12.12.2022 r.(data wpływu 16.12.2022 r.) znak WUOZ-

ELBLAG.5151.187.2020.MG uzgodnił wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i nie zawarł w nim warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków.

Pozostałe organy zaopiniowały wniosek bez uwag, a brak odpowiedzi w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku uznano za stosowne jego zaopiniowanie.

Wymogi proceduralne wskazane w art. 7 ust. 9-16 ustawy zostały przez Burmistrza Miasta i Gminy Frombork dopełnione i po rozpatrzeniu wniosku biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście oraz potrzeb i możliwości rozwoju miasta wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Frombork – podjęła uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Podjęta uchwała umożliwi wnioskodawcom realizację nowej zabudowy wielorodzinnej jako uzupełnienie zabudowy istniejącego już Osiedla Słonecznego, co przyczyni się do zwiększenia oferty mieszkaniowej oraz przyniesie miastu i jego mieszkańcom wymierne korzyści społeczne i ekonomiczne. Realizacja nie wiąże się z poniesieniem kosztów z budżetu Gminy Frombork.

Integralną częścią uchwały są załączniki nr 1-6 określające granice terenu objętego inwestycją, sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy.

Zgodnie z wymogami art. 7 ust. 17 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Frombork 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:

1. Wykaz zgłoszonych opinii do wniosku
2. Wykaz uzyskanych uzgodnień do wniosku
3. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby mpzp
4. Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną na potrzeby planu.