

UCHWAŁA NR LV/360/2022
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE

z dnia 31 maja 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach o nr ew. 57/11, 57/16 położonych w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538) Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie działek o nr ewidencyjnych 57/11 i 57/16, położonych w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto.

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

3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszka – 28,00 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 80,00 m².

4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 40;
- 2) maksymalną – 70.

5. Określa się, że planowana inwestycja nie będzie posiadała lokali handlowych lub usługowych.

6. Określa się następujące zmiany w zagospodarowaniu terenu:

- 1) budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 2) zmiany w ukształtowaniu terenu – makroniwelacja terenu,
- 3) obiekt na działce o nr ew. 57/11 przeznaczony do rozbiórki,
- 4) budowa dojazdów, dróg dojazdowych i parkingów,
- 5) urządzenie terenów zielonych z elementami małej architektury,
- 6) plac zabaw dla dzieci.

7. Określa się następujące powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) projektowana inwestycja mieszkaniowa zostanie przyłączona do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz ciepłowniczej przebiegającej przez działkę nr 61, obręb Knopin, gm. Dobre Miasto;
- 2) obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi powiatowej nr DP1449N.

8. Ustalenia w zakresie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę -45,36 m³/dobę.
- 2) określa się zapotrzebowanie na energię elektryczną:
 - a) 90 kW dla budynku wielorodzinnego nr 1,
 - b) 85 kW dla budynku wielorodzinnego nr 2,
 - c) 40 kW - plac budowlany.

- 3) określa się odprowadzanie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na działce nr 61, obręb Knopin, gmina Dobre Miasto.
- 4) określa się zapotrzebowanie na ciepło z miejskiej kotłowni.
- 5) określa się sposób zagospodarowania odpadów:
 - a) w wydzielonych stanowiskach lub pomieszczeniach na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych na działce nr 57/11,
 - b) zapewnia się możliwość segregacji odpadów,
 - c) odpady przekazywane będą do utylizacji wyspecjalizowanym firmom.
- 6) określa się, że wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren własny inwestycji.
- 7) określa się liczbę miejsc postojowych - nie mniej niż 40.

9. Szczegółowy sposób zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych określa koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

- 1) powierzchnia działki: 1,3 ha
- 2) powierzchnia zabudowy: 1320 m²
- 3) kubatura: 17 820 m³
- 4) ilość kondygnacji: 4 kondygnacje
- 5) kształt dachów: dachy płaskie.
- 6) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. (Dz. U. poz. 1839) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, 2389) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

11. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową to:

- a) działka o nr ew. 57/11 –położona w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto - dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr KW OL10/00049407/1 oraz
- b) działka o nr ew. 57/16 –położona w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto - dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW OL10/00049407/1

12. W celu doprowadzenia sieci uzbrojenia podziemnego związanego z inwestycją mieszkaniową inwestor, na podstawie art. 38 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jest uprawniony do zajęcia terenu działki nr 61 położonej w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto oznaczonej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie księdze wieczystej nr KW OL10/00140145/4.

§ 2.

W uchwale nie określa się:

- 1) wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy, gdyż sytuacja ta nie wstępuje;
- 2) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska i zabytków.

§ 3.

Dla terenu objętego inwestycją nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 4.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – granice terenu objętego wnioskiem i obszar na który inwestycja będzie oddziaływać wraz z kopią mapy zasadniczej;
- 2) załącznik nr 2 - koncepcja urbanistyczna -architektoniczna wraz z projektem zagospodarowania terenu.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrego Miasta.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 7.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Łańko



Id : GD-PODGIK.6642.1.5011.2018 MAPA DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH
 Województwo: warmińsko-mazurskie SKALA 1 : 500
 Powiat : olsztyński
 Gmina/Miasto : 281 403_5 GMINA DOBRE MIASTO
 Celem : 0011 KNOPIN 08.01.2019
 Arkusz : 7.212.16.11.1.1, 7.212.16.11.1.2
 Działka : 57/11, 57/16
 Układ poziomy : 2000/7
 Układ wysokościowy : Kronstadt 86
 Granice opracowania

W granicach opracowania występują
 znaki geodezyjne podlegające ochronie
 na podstawie art. 15 ust. 1
 ustawy z dnia 17. V. 1989 r.
 Prawo geodezyjne i kartograficzne
 (Dz.U. 1989 Nr 30 poz. 163 z póź. zm.)

Uwaga! Mapa została wykonana bez
 ustalania, czy w granicach działek
 widocznych w zasięgu aktualizacji
 grunty nie zostały obciążone
 służebnościami gruntowymi.

Geodeta Uprawniony
 mgr inż. Artur Fedorczyk
 nr upr. 21881

Art-Geo
 Usługi geodezyjno-kartograficzne
 mgr inż. Artur Fedorczyk
 11-040 Dobry Miasto, Szosa Dąb 18G
 tel. 504 843 777
 NIP 739-929-81-83 REGON 281389313

Podpisano w imieniu Starosty Olsztyńskiego
 w oparciu o dane geodezyjne i kartograficzne, których prawdziwość
 stwierdzono w oparciu o dane geodezyjne i kartograficzne
 dostarczone przez podwykonawcę i kartograficzne

Organ prowadzący
 podlegający nadzoru
 Starostwa Olsztyńskiego
 P.2814. 2019. 347
 28 STY 2019
 Michał Krawczyk
 podlegający nadzoru
 w Wydziale Geodezji

LEGENDA:
 ABCDEFGH - GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNOSKIEM
 ABCDEFGH - OBSZAR NA KTÓRY WNIESIENIA
 BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/360/2022
Rady Miejskiej w Dobrym Mieście
z dnia 31 maja 2022 r.

DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI

LOKALIZACJA:

ul. Łużycka, 11-040 Knopin
działki nr ew. 57/11, 57/16 obręb 0011 Knopin
jednostka ew. 281403_5 gmina Dobre Miasto

INWESTOR:

MAX-LIGHT Sp. z o.o.
Knopin 32A, 11-040 Dobre Miasto

FAZA OPRACOWANIA:

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

Biuro projektowe BLOKUS sp. z o.o.
ul. Puławska 34
05-500 Piaseczno
Tel. 502 957 995

PROJEKTANT:

BRANŻA:	PROJEKTANT	PODPIS
Architektoniczna	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	

DATA: styczeń 2022 r.

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

<u>I.DOKUMENTACJA FORMALNO – PRAWNA DOTYCZĄCA PROJEKTU</u>			<u>str. 3</u>
1.	Kopia uprawnień i zaświadczenie projektanta		str. 4-5
2.	Oświadczenie o zgodności projektu z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej		str. 6
<u>II.KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKONICZNA</u>			<u>str. 7</u>
<u>IIA. CZĘŚĆ OPISOWA</u>			str. 8
1.	Przedmiot opracowania		str. 8
2.	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu		str. 8
3.	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej		str. 8
4.	Przebieg głównych elementów sieci oraz dróg publicznych		str. 8
5.	Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu		str. 9
6.	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi		str. 9
<u>IIB. CZĘŚĆ RYSUNKOWA</u>			str. 10
PKA_1	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500	str. 11
PKA_2	ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA – BUDYNEK NR 1	1:100	str. 12
PKA_3	ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA – BUDYNEK NR 1	1:100	str. 13
PKA_4	ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA – BUDYNEK NR 1	1:100	str. 14
PKA_5	ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA – BUDYNEK NR 1	1:100	str. 15
PKA_6	ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA – BUDYNEK NR 2	1:100	str. 16
PKA_7	ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA – BUDYNEK NR 2	1:100	str. 17
PKA_8	ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA – BUDYNEK NR 2	1:100	str. 18
PKA_9	ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA – BUDYNEK NR 2	1:100	str. 19
PKA_10	ANALIZA FUNKCJONALNA OBSZARU		str. 20
PKA_11	ANALIZA WYSOKOŚCIOWA OBSZARU		str. 21
<u>III.WIZUALIZACJE</u>			<u>str. 22-25</u>

I. DOKUMENTACJA FORMALNO – PRAWNA DOTYCZĄCA
PROJEKTU



MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Nr ewid. uprawnień: MA/023/04

Warszawa, dnia 15 stycznia 2004 roku

DECYZJA Nr KK/023/04

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016) oraz art. 11 i art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5, poz. 42, z dalszymi zmianami) oraz §9 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 roku w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 1995r. Nr 8, poz. 38, z dalszymi zmianami) oraz art. 104 i 107 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z dalszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku i na podstawie dokumentów stwierdzających wymagane wykształcenie oraz praktykę zawodową, jak też na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed Komisją Egzaminacyjną Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów

NADAJE SIĘ

magistrowi inżynierowi architektowi

MICHAŁOWI JERZEMU PIETRZAKOWI

ur. 24 września 1974 roku

UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

Zgodnie z §4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 roku uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń stanowią również podstawę do sprawdzania projektów budowlanych w specjalności objętej tymi uprawnieniami, sporządzania projektów zagospodarowania działki lub terenu, pełnienia nadzoru autorskiego oraz sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji za pośrednictwem Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów.

Komisja Kwalifikacyjna Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów:

Przewodniczący Komisji: mgr inż. arch. Antoni Bejll

Sekretarz Komisji: mgr inż. arch. Tomasz Błuszkowski

Członek Komisji: dr inż. arch. Janusz Pachowski

Członek Komisji: mgr inż. arch. Andrzej Sowa

Członek Komisji: mgr inż. arch. Anna Wojterska - Talarczyk

Członek Komisji: mgr inż. arch. Edward Wysocki

Członek Komisji: mgr inż. arch. Krzysztof Żerosławski

Otrzymują:

1. Pan mgr inż. arch. Michał Jerzy Pietrzak
2. Minister właściwy do spraw architektury i budownictwa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. Rada Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów
5. a/a





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Michał Jerzy PIETRZAK

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/023/04**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-1576**.

Członek czynny od: 10-02-2004 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-03-2021 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-04-2022 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-1576-39YY-1Y1C-7E14-FB35

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami składam niniejsze oświadczenie, że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna: **DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi** na działkach nr ew. 57/11,57/16 obręb 0011 Knopin, położonych przy ul. Łużyckiej w Knopinie została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

BRANŻA:	PROJEKTANT	PODPIS
Architektoniczna	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	

II. KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

IIA. CZĘŚĆ OPISOWA

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Niniejsze opracowanie stanowi załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji.

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z urządzeniami budowlanymi w Knopinie przy ul. Łużyckiej, na działkach nr ew. 57/11, 57/16 obręb 0011 Knopin.

2. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Działki budowlane pod planowaną inwestycję znajdują się w południowej części Dobrego Miasta. Na teren wskazany jako obszar inwestycji składają się dwie działki.

Na działkach projektuje się dwa czterokondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne. Każdy z budynków zaprojektowano na planie prostokąta. Przed obiektami, w poziomie terenu, zaprojektowano miejsca postojowe – zewnętrzne. Przewidziano również zapewnienie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Wjazd odbywać się będzie od strony ul. Łużyckiej.

Dla budynku nr 1 zaprojektowano wejście od strony południowo - zachodniej, natomiast dla budynku nr 2 zaprojektowano wejście od strony północno - wschodniej. Dojścia i dojazdy do budynku w formie utwardzonych nawierzchni od strony ul. Łużyckiej. Wokół budynków planuje się urządzenie terenów zielonych z elementami małej architektury. Oprócz tego przewiduje się miejsce rekreacji mieszkańców dostępne także dla osób niepełnosprawnych i plac zabaw dla dzieci. Na działkach przewidziano, również miejsce do selektywnego gromadzenia odpadów stałych.

3. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ.

Projektowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne lokalizuje się w południowej części Dobrego Miasta na obrzeżach miasta, w strefie terenów aktywności gospodarczej obejmujących tereny produkcji, usług i handlu. Inwestycja będzie zlokalizowany przy ul. Łużyckiej na działkach o numerach ewidencyjnych 57/11 i 57/16.

Przedmiotowy teren inwestycji ma nieregularny kształt, zbliżony do prostokąta. Otoczenie działek stanowi zabudowa biurowa, przemysłowa, magazynowa, gospodarcza i mieszkaniowa.

W najbliższym sąsiedztwie projektowanych budynków, od strony północnej, znajdują się pojedyncze budynki ogródków działkowych R.O.D. Od strony południowej teren inwestycji graniczy z działkami zabudowanymi głównie budynkami produkcyjnymi i magazynowymi. Od strony wschodniej inwestycja graniczy z działką drogową ul. Łużycką. Od strony zachodniej teren inwestycji przylega do niezabudowanych i niezagospodarowanych działek. W dalszej odległości od przedmiotowego terenu przebiega linia kolejowa.

Na działce nr ew. 57/11 znajduje się istniejący budynek magazynowy przeznaczony do rozbiórki. Na działce nr ew. 57/16 znajduje się istniejący budynek biurowy. Teren inwestycji jest ogrodzony oraz uzbrojony. Istniejąca infrastruktura techniczna przeznaczona jest do rozbiórki lub przebudowy. Od strony północno - wschodniej działki znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

4. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH.

Obsługa komunikacyjna dla inwestycji będzie realizowana z drogi publicznej ul. Łużyckiej. W drodze znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i ciepłownicza, do których możliwe jest przyłączenie projektowanej inwestycji mieszkaniowej.

5. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Inwestycja będzie realizowana jednoetapowo, jednym wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę i zatwierdzenie projektu budowlanego.

6. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Projektowane budynki nawiązują swoją funkcją oraz skalą do okolicznej zabudowy, a w szczególności do zespołu istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znajdującego się w najbliższej okolicy, przy ul. Łużyckiej, od strony północnej inwestycji.

W pobliżu planowanej inwestycji znajdują się wszystkie niezbędne usługi, które są w stanie zaspokoić różnorodne potrzeby przyszłych mieszkańców.

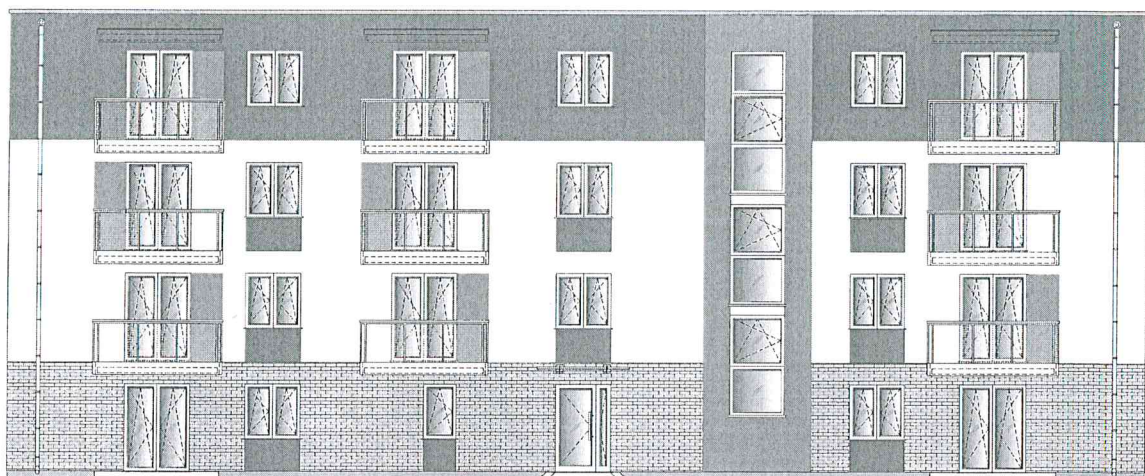
Projektowana zabudowa będzie spójna z klasyfikacją oraz funkcją terenu wg studium. Nie będzie zaburzać głównego celu rozwoju: jakim jest osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju miasta i gminy.

Inwestycja nie będzie zaburzać ładu przestrzennego ani estetycznego miasta. Będzie w pełni wyposażona w infrastrukturę oraz właściwą obsługę komunikacyjną.

Opracował:

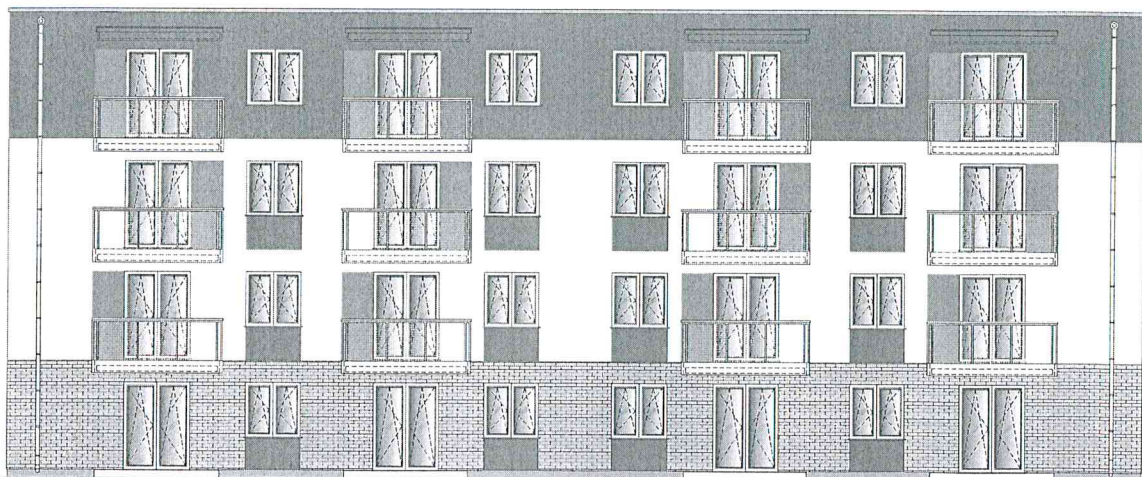
mgr inż. arch. Michał Pietrzyk

IIB. CZĘŚĆ RYSUNKOWA



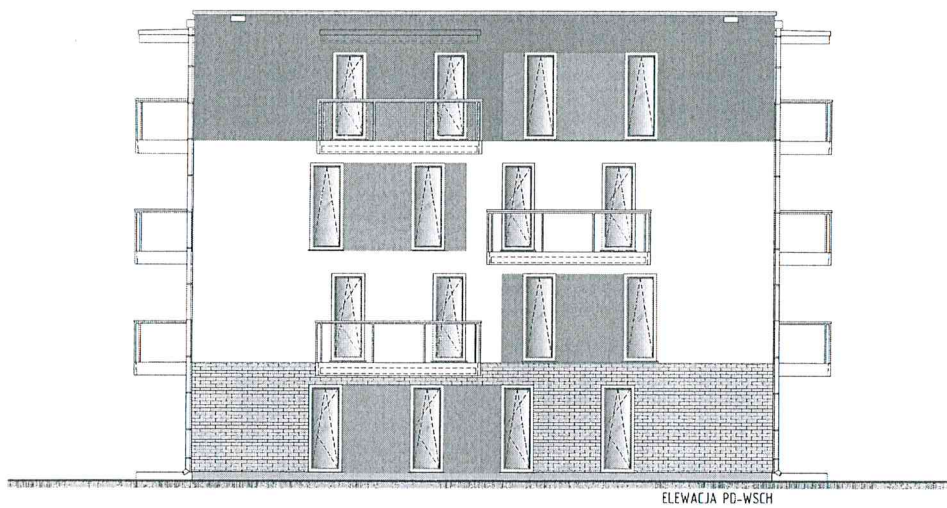
ELEWACJA PD-ZACH

 BLOKUS PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: KONCEPCJA URBANISTYCZNO ARCHYTEKTONICZNEJ PROJEKT: DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELOBLOKOWYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11, 57/16 obręb 0011 Knoplin	
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna	
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	
DATA:	STYCZEŃ 2022r. SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA - BUDYNEK NR 1	
NUMER RYSUNKU: PK₁A₁ 2	




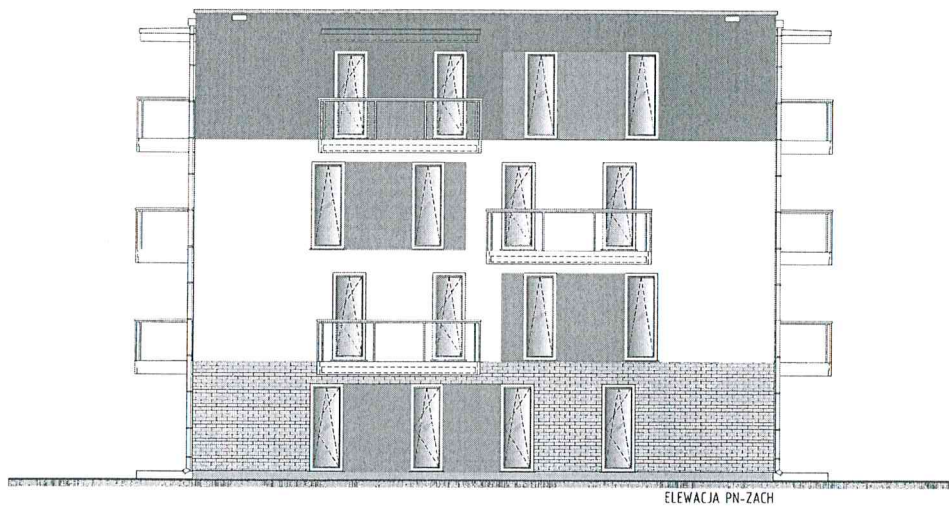
ELEWACJA PN-WSCH

 BLOKUS PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELKOPŁOŠCZYNNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11, 57/16 obręb. 0011 Knogin	
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr 15/023/04 specjalność architektoniczna	
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniżkiewicz	
DATA:	STYCZEŃ 2022r. SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA - BUDYNEK NR 1	
NUMER RYSUNKU: PK1A1 3	




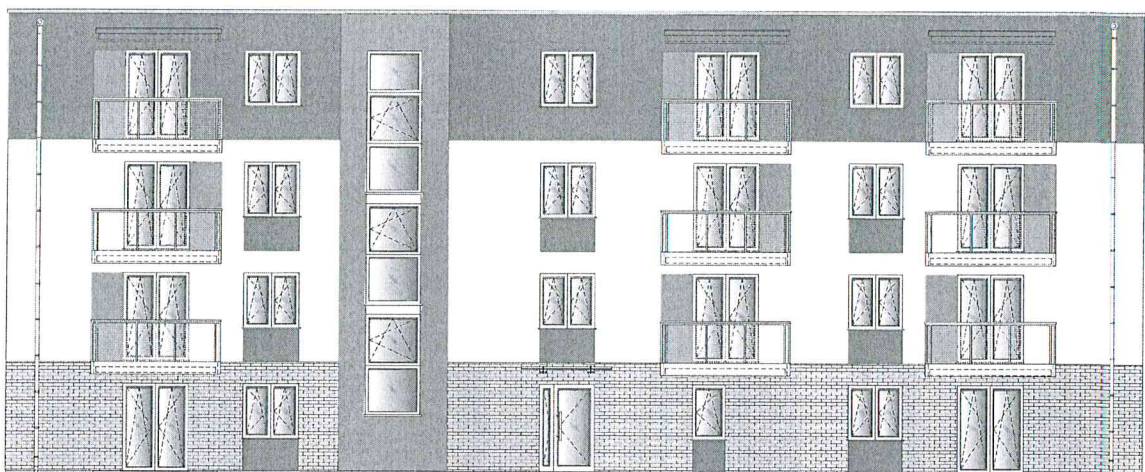
ELEWACJA PD-WSCH

 BLOKUS PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHYTEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łutyczka, 11-040 Dobrze Miasto dz. nr ew. 59/11, 57/16 obręb. 0011 Knopin	
PROJEKTOWAŁ:	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr: 11A/023/04 specjalność architektoniczna
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Piotr Pieniżkiewicz
DATA:	STYCZEŃ 2022r. SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA - BUDYNEK NR 1	
ALFABET RYSUNKU: PK, A, 4	




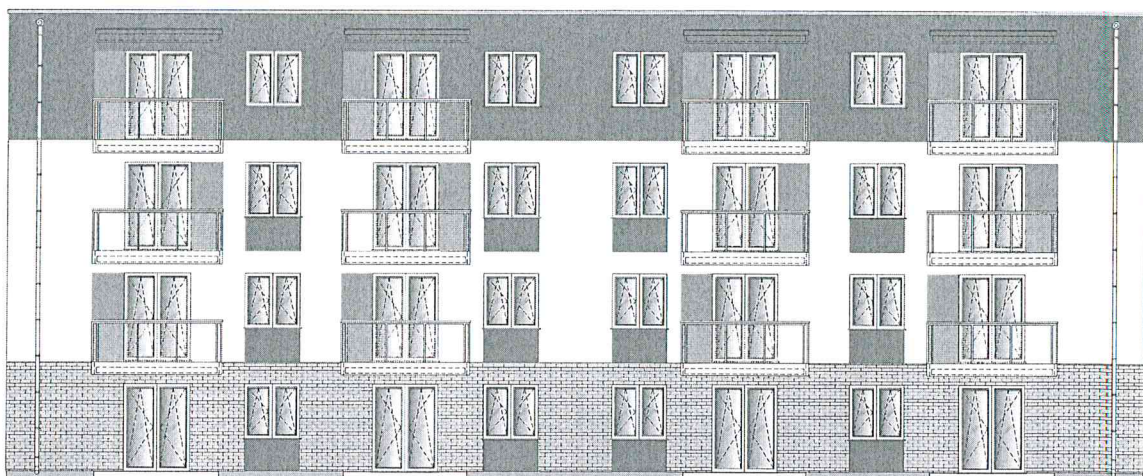
ELEWACJA PN-ZACH

 BLOKUS PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TEMAT RYSUNKU: PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDDLANNYMI ul. Tużycka, 11-04-0 Dobrze Miasto dz. nr ew. 52/11, 57/16 obręb 0011 Knopin	
PROJEKTOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Piatrzak upr. nr MA/923/04 specjalność architektoniczna	<input checked="" type="checkbox"/>
OPRAĆDWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz	<input checked="" type="checkbox"/>
DATA: STYCZEŃ 2022r.	SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA - BUDYNEK NR 1	
NUMER RYSUNKU: PKA 5	



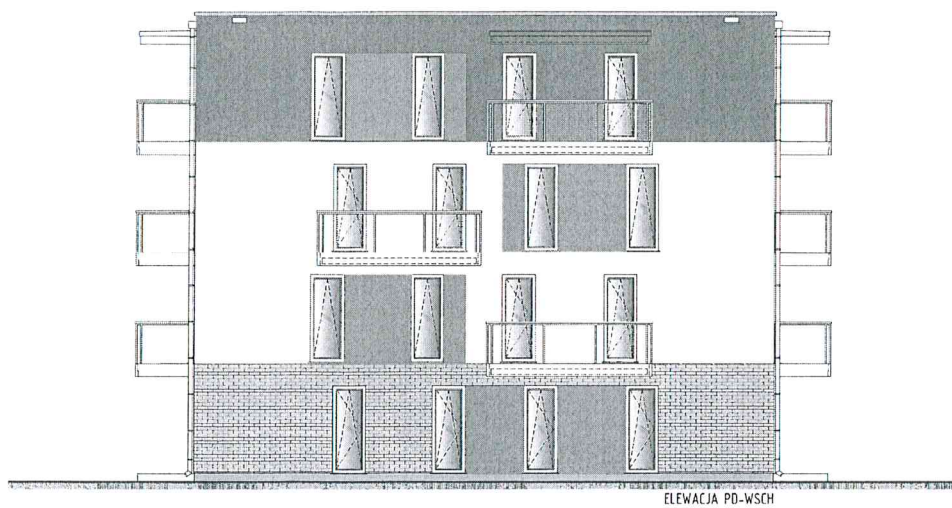
ELEWACJA PN-WSCH

 BLOKUS PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHYTEKTONICZNA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Tułycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11, 57/16 obręb 0011 Knopin	
PROJEKTOVAŁ: mgr inż. arch. Michał Pietraak upr. nr MA/023/04, specjalność: architektoniczna	<input checked="" type="checkbox"/>
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniżkiewicz	<input checked="" type="checkbox"/>
DATA: STYCZEŃ 2022r.	SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA - BUDYNEK NR 2	
NUMER RYSUNKU: PKA 6	



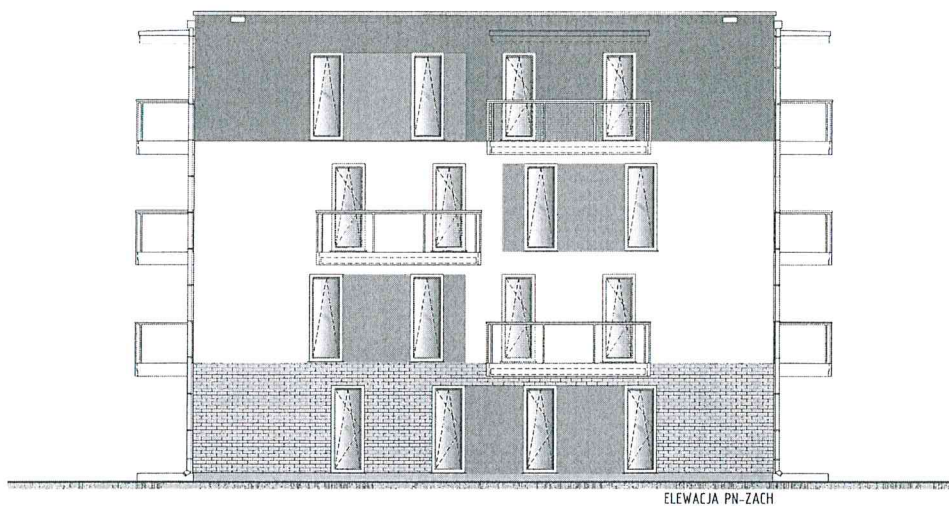
ELEWACJA PD-ZACH

 BLOKUS PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: PROJEKT KONSEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELOBLOKOWYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11, 57/15 obręb 0011 Knopik	
PROJEKTOWAŁ:	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr MA/023/04 specjalność architektoniczna
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz
DATA:	STYCZEŃ 2022r. SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA - BUDYNEK NR 2	
NUMER RYSUNKU: PKA ₁ 7	





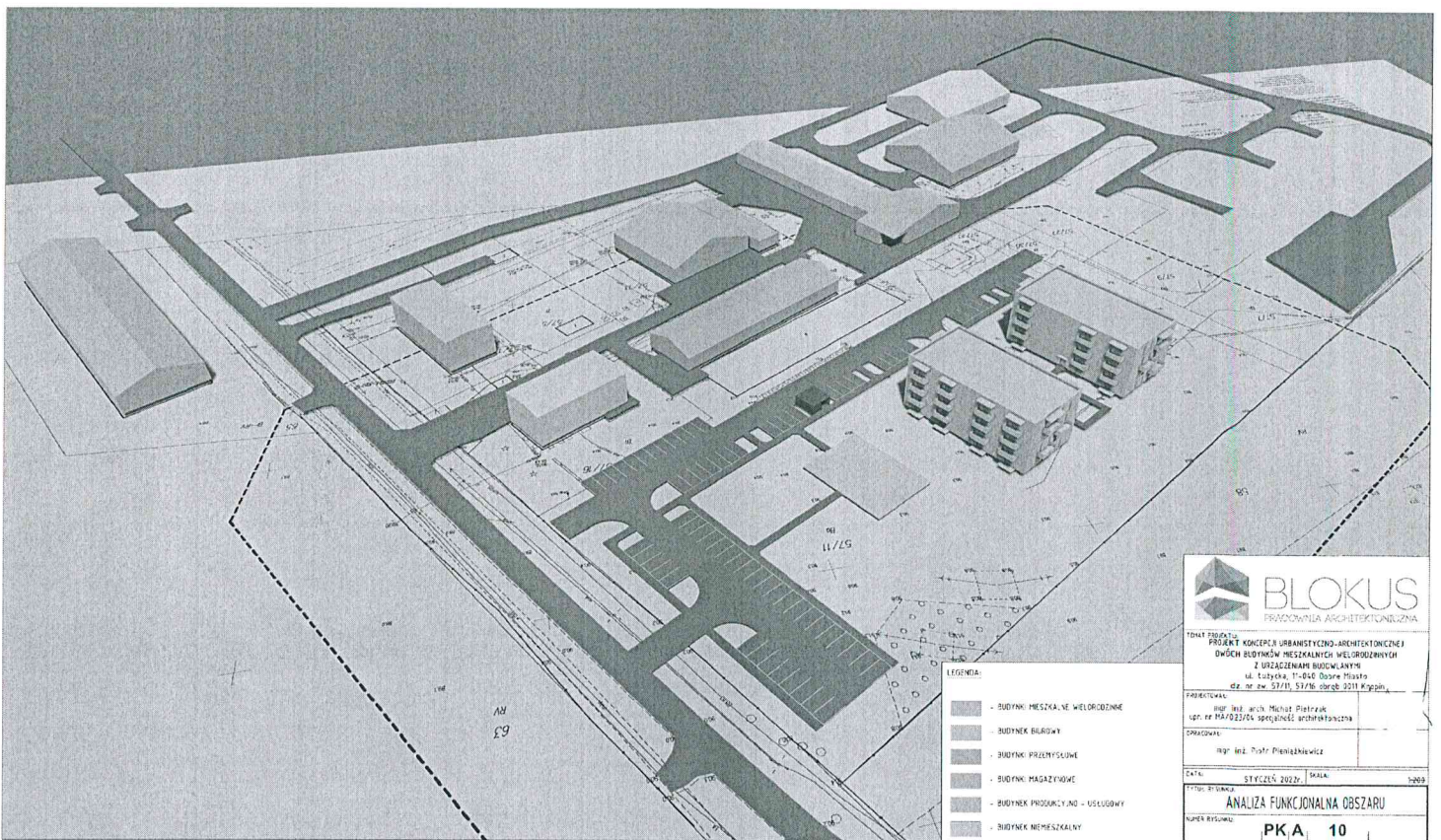
ELEWACJA PD-WSCH

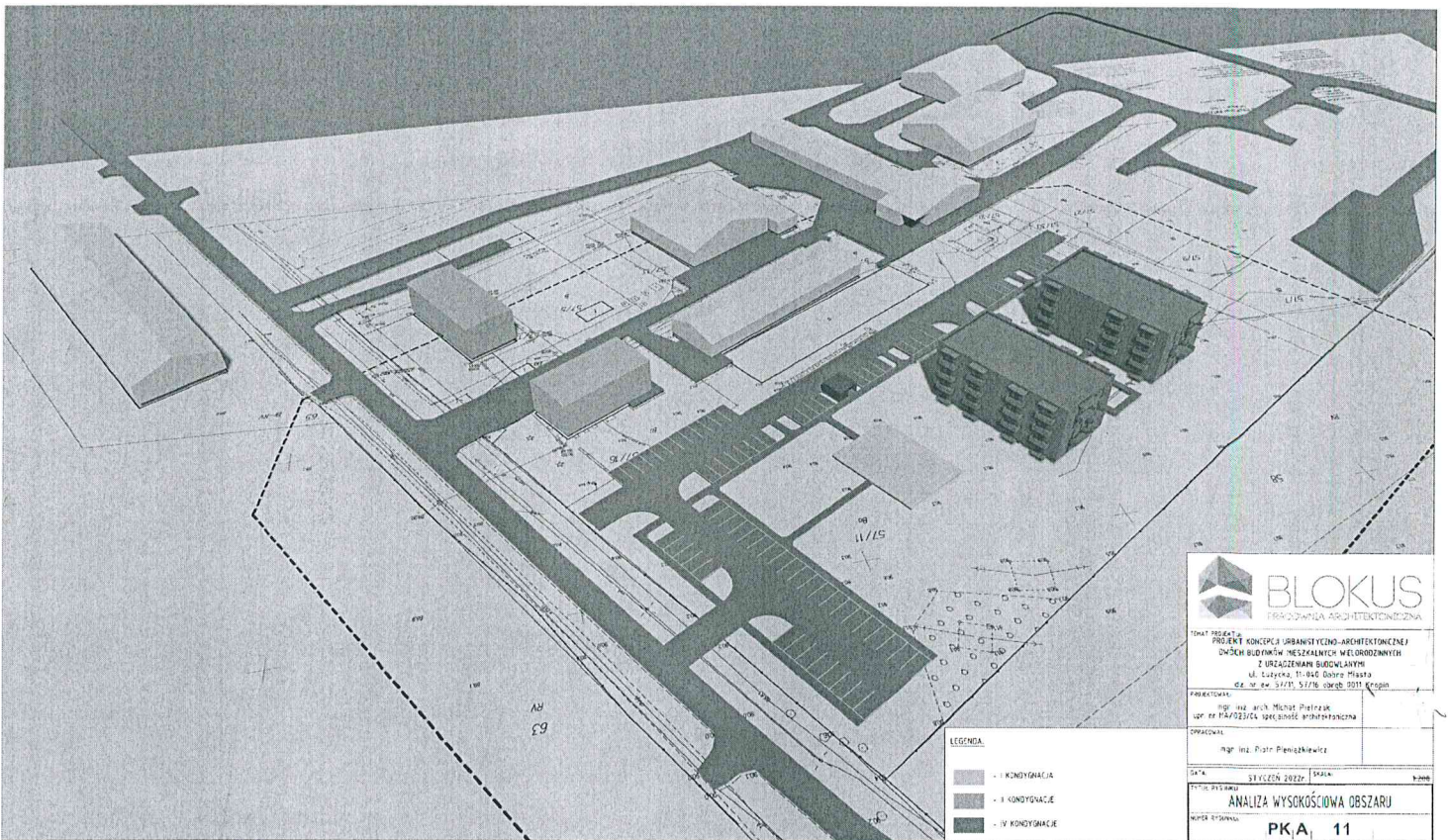
 BLOKUS PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: PROJEKT KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi ul. Łużycka, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 53/11, 53/16 obręb 0011 Knopin	
PROJEKTOWAŁ:	mgr inż. arch. Michał Pietrzak upr. nr 154/923/04 specjalność architektoniczna
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Piotr Pieniążkiewicz
DATA:	STYCZEŃ 2022r. SKALA: 1:100
TYTUŁ WYKRESU: ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA - BUDYNEK NR 2	
NUMER RYSUNKU: PK1A 8	



ELEWACJA PN-ZACH

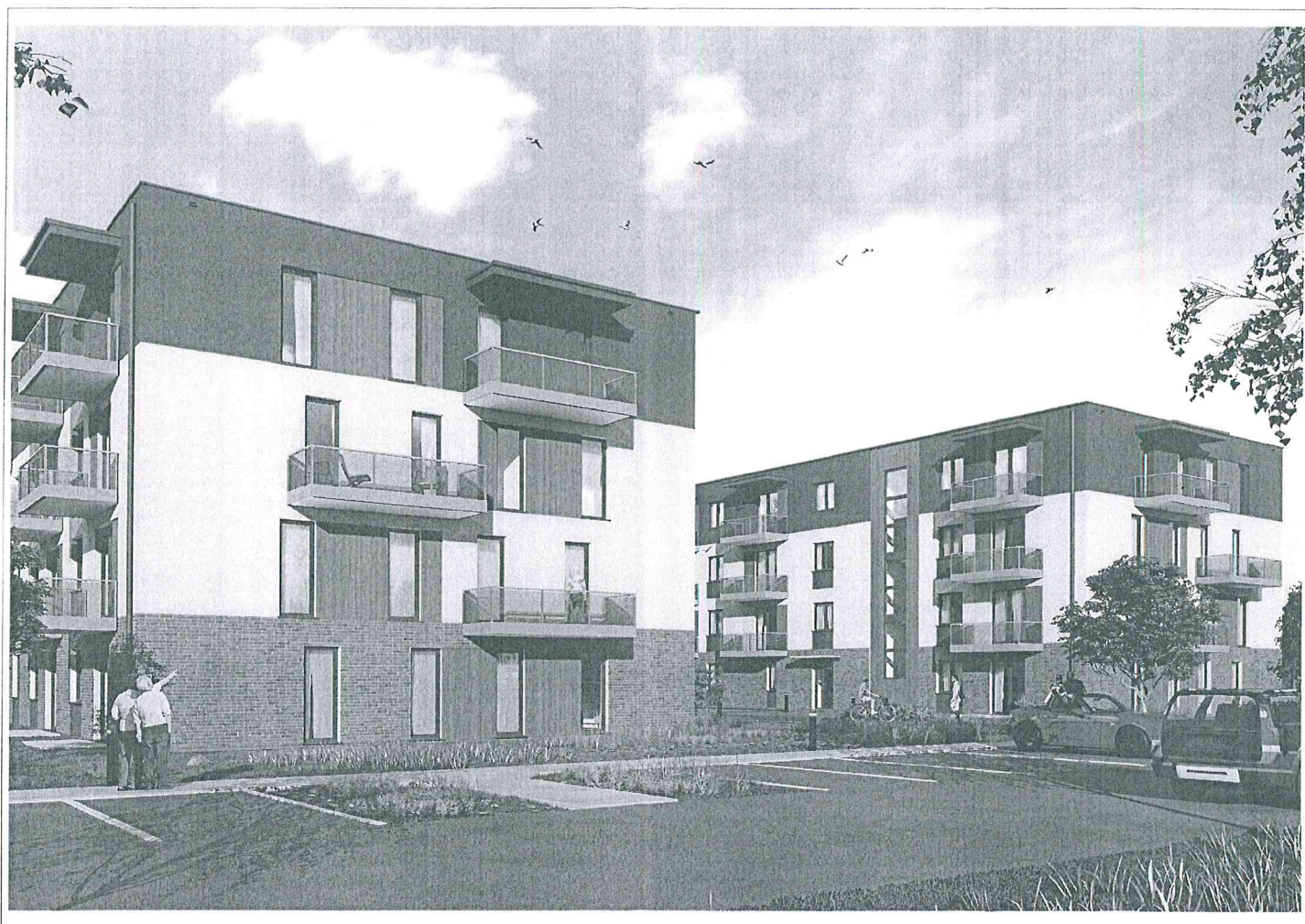
 BLOKUS PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA	
TEMAT PROJEKTU: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna i projekt dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z urządzeniami budowlanymi z urzędzeniem w Dobre Miasto ul. Łutycza, 11-040 Dobre Miasto dz. nr ew. 57/11, 57/15 obręb 0011 Knopin	
PROJEKOWAŁ: mgr inż. arch. Michał Piatrzak upr. nr PA/023/04 specjalności architektoniczna	
OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Pieniżkiewicz	
DATA: STYCZEŃ 2022r.	SKALA: 1:100
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA - BUDYNEK NR 2	
NUMER RYSUNKU: PKA 9	





III. WIZUALIZACJE







UZASADNIENIE

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 57/11,57/16 wraz z urządzeniami budowlanymi.

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, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Przedstawiciel firmy Max Light Sp. z o.o. złożył wniosek w dniu 26 stycznia 2022r., a Burmistrz Dobrego Miasta przeprowadził procedurę formalno-prawną, określoną w przepisach art. 10-15 ustawy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy mieszkaniowej, Burmistrz Dobrego Miasta w dniu 11 kwietnia 2022 r. zamieścił wniosek wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej w Dobrym Mieście, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku oraz obwieszczeniem z dnia 11 kwietnia 2022 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do złożonego wniosku, w okresie 21 dni. W przewidzianym terminie nie wpłynęły uwagi do wniosku od mieszkańców.

W wyznaczonym terminie do organu wpłynęło sześć opinii: od Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Energa Operator S.A, Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Świątkach, Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Starostwa Powiatowego w Olsztynie oraz dwa uzgodnienia: Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie i Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

W dniu 26 kwietnia 2022r wpłynęła opinia Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, znak: W-MBPP.P1P.5070.01.BS.2022, który nie wniósł uwag do wioskowanej inwestycji.

W dniu 27 kwietnia 2022 r. wpłynęła opinia Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego znak:W-MBPP.P1.R.5072.01.BS.2022, który poprzez brak audytu krajobrazowego, na dzień wpłynięcia wniosku nie może się odnieść do inwestycji.

W dniu 28 kwietnia 2022r. wpłynęła opinia Energa Operator S.A znak: EOP-6-031768-2022,w której wskazano inwestorowi warunki, jakie powinny być spełnione na etapie realizacji inwestycji.

W dniu 4 maja 2022r. wpłynęła opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej, która zaopiniowała wniosek z uwagami:

- Komisja poddała w wątpliwość należyte wypełnienie dyspozycji art.5 ust.4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dotyczące warunków niesprzeczności przedmiotowej inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i gminy Dobre Miasto z uwagi na kierunek rozwoju określony jako tereny produkcji, usług i handlu.
- Ze względu na brak opracowanego, stosownie do art.10 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który w należyty sposób zobrazowałby stan zaspokojenia potrzeb mieszkańców na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości jej rozwoju stwarza wątpliwości zgodnie z art.7 ust.4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W dniu 5 maja 2022r. wpłynęła opinia Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, znak: ZNS.9022.1.136.2022.Z, który negatywnie ocenił wniosek Inwestora w zakresie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Braki, które występują w koncepcji urbanistycznej uniemożliwiają przeprowadzenie prawidłowej oceny wniosku. Zwrócił uwagę również na sąsiednią istniejącą zabudowę produkcyjno-magazynową, która może znacznie wpływać na warunki bytowe ludzi mieszkających w budynkach wielorodzinnych. Ponadto podniósł kwestię dotyczącą sprzeczności przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i gminy Dobre Miasto.

W dniu 9 maja 2022 r. wpłynęła opinia Starosty Powiatowego w Olsztynie, znak: GN-III.673.433.2022, który nie wniósł uwag do przedmiotowego wniosku.

W dniu 26 kwietnia 2022r. wypłynęło uzgodnienie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie, znak: ZDW.TU.5333/338/2022, który nie wnosi uwag do przedmiotowego wniosku.

W dniu 5 maja 2022r. wpłynęło uzgodnienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie, znak: IZNR.5183.161.2022, który po ocenie danych dołączonych do wniosku stwierdził, iż nie posiada delegacji prawnej do zajmowania stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Organy, o których mowa w art. 7 ust. 12 ustawy, przekazują opinię w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie, Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Elblągu, nie przekazał opinii w wyznaczonym terminie. W związku z powyższym, uznaje się to za brak zastrzeżeń do przedstawionego wniosku.

Wszystkie opinie oraz uzgodnienia zostały przekazane Inwestorowi. Inwestor nie odniósł się do żadnej z uwag.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy *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.*

Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobre Miasto zatwierdzonym uchwałą nr XLVI/292/2017 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28 września 2017 roku. Z ustaleń studium, wynika że obszar, na którym planuje się inwestycję oznaczony jest jako teren aktywności gospodarczej (obejmujący tereny produkcji, handlu i usług), dla którego przyjęto następujące ustalenia: „poprzez tereny aktywności gospodarczej należy rozumieć: zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem, usługami rzemieślniczymi, handlowymi i usługowymi oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową realizowaną jako funkcję towarzyszącą działalności gospodarczej pod warunkiem zabezpieczenia standardów zamieszkiwania przez inwestora budynku”.

Zgromadzony materiał został poddany analizie i dyskusji. Dokonano oceny formalno-prawnej wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wzięto pod uwagę ustalenia studium dla przedmiotowego terenu oraz konieczność zaspokojenia niewystarczających na chwilę obecną potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy. Efektem dyskusji było zaakceptowanie wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z urządzeniami budowlanymi zlokalizowanej na działkach 57/11 i 57/16, obręb Knopin, gm. Dobre Miasto i podjęcie przedmiotowej uchwały.

Zgodnie z art.8 ust 12 pkt 3 uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.