



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia wtorek, 2 grudnia 2025 r.

Poz. 4498

### UCHWAŁA NR BRM.0007.62.2025 RADY MIEJSKIEJ W ORNECIE

z dnia 19 listopada 2025 r.

#### **w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej przy ul. Morąskiej w Ornecie**

Na podstawie art.7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz.195 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r.,o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 roku poz. 1153) Rada Miejska w Ornecie uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, parkingiem na samochody osobowe z komunikacją wewnętrzną na części działki

o numerze ewidencyjnym 100/11 obręb 4 miasto Orneta.

2. Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Orneta, przyjętego uchwałą Nr XIII/94/11 Rady Miejskiej w Ornecie z dnia 26 października 2011 roku (Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 18.01.2012 roku, poz. 201).

3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje wydzieloną część działki nr 100/11 obręb 4 miasto Orneta, z dopuszczeniem jej podziału.

**§ 2.** Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej i usługowej.

**§ 3.** Teren jest zlokalizowany w mieście Orneta przy ulicy Morąskiej i stanowi część działki nr 100/11 obręb 4 miasto Orneta o całkowitej powierzchni wynoszącej 2,6623 ha. Kształt przedmiotowej części działki nr 100/11 obręb 4 miasto Orneta przy ul. Morąskiej przypomina wielobok, ukierunkowany północ - południe, teren równy. Teren jest niezagospodarowany i niezabudowany. Mocno porośnięty zielenią wysoką w północno - wschodniej części. Na pozostałym obszarze występuje zieleń niska oraz pojedyncze drzewa. Działka otoczona od strony wschodniej, południowej i zachodniej drogami: działka nr 100/7 obręb nr 4 miasto Orneta, działka nr 104 obręb nr 4 miasto Orneta, działka nr 86 obręb nr 4 miasto Orneta, działka nr 106 obręb nr 3 miasto Orneta oraz od strony północnej niezabudowanymi działkami nr: 101/4, 101/6, 101/7 i 101/8 obręb nr 4 miasto Orneta.

**§ 4.** Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1. Działka ma dostęp do uzbrojenia niezbędnego do realizacji inwestycji w postaci: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i energii elektrycznej. Na terenie działki znajduje się sieć wodociągowa, ciepłownicza, teletechniczna i linia energetyczna. W sąsiedztwie przylegającego do niej pasa drogowego ulicy Morąskiej – działka nr 100/7 obręb nr 4 miasto Orneta – zlokalizowana jest infrastruktura techniczna. W pobliżu znajdują się hydranty.

2. Przyłącza realizowane będą na podstawie warunków technicznych wydanych przez dysponentów mediów.

#### § 5. Zapotrzebowanie na media, miejsca postojowe, sposób zagospodarowania odpadów

1. Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej - ok. 21,00 m<sup>3</sup>/d.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - ok. 21,00 m<sup>3</sup>/d.

3. Zapotrzebowanie na energię elektryczną - ok. 240 kW.

4. Zapotrzebowanie na moc cieplną, z dopuszczeniem własnego źródła ciepła - wielkość określona na etapie projektu budowlanego.

5. Odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w obrębie działki. Wody opadowe z dróg i parkingów odprowadza się do instalacji kanalizacji deszczowej. Odbiornikiem wód opadowych i roztopowych może być również podziemny zbiornik retencyjny lub system komór rozsączających.

6. W wyniku użytkowania inwestycji będą powstawać wyłącznie odpady bytowe. Odpady stałe gromadzone będą na terenie inwestycji w miejscach wyznaczonych, z możliwością sortowania lub w projektowanym budynku w pomieszczeniu na odpady.

7. W ramach inwestycji przewiduje się stanowiska postojowe zlokalizowane w obrębie przedmiotowej nieruchomości, w tym także miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Przewiduje się min 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 6. Sposób zagospodarowania terenu, charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie projektowanych budynków:

1. Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne.

2. Ukształtowanie terenu zostanie przekształcone w miejscach przewidywanej zabudowy z niewielkimi zmianami. Przewiduje się ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień, usunięcie zieleni wysokiej kolidującej z planowaną inwestycją, rekompensatę zieleni usuniętej w postaci wprowadzenia zieleni urządzonej, w postaci trawników, oraz krzewów ozdobnych i zieleni wysokiej maksymalnie do 12 m poprzez zastosowanie odpowiednich gatunków drzew. Dla mieszkań zlokalizowanych na parterze przewiduje się wygrozione ogródki lokatorskie.

3. Przewiduje się dostęp do drogi publicznej - wjazd na teren działki od strony zachodniej z działki drogowej ulicy Morąskiej, z pasa drogowego działki nr 100/7 obręb nr 4, miasto Orneta. Komunikacja wewnętrzna odbywać się będzie drogą wewnętrzną lub ciągiem pieszo-jezdny oraz chodnikami.

4. Przewiduje się stanowiska postojowe w ilości minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny.

5. W ramach inwestycji przewidziano utworzenie placu zabaw, miejsca rekreacji dla seniorów, małej architektury w postaci miejsca do parkowania rowerów przed wejściami głównymi do budynków, ławek i śmietników oraz oświetlenie zewnętrzne.

6. Przewiduje się miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji.

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

1. Ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 5 kondygnacji.

2. Ilość kondygnacji podziemnych – nie przewiduje się.

3. Wysokość budynku - do 20 m.

4. Kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski lub spadzisty, kąt nachylenia dachu do 15°.

5. powierzchnia terenu inwestycji – 11686,61 m<sup>2</sup> z podziałem na:

- a) powierzchnię zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji,
- b) powierzchnie utwardzone - nie więcej niż 40% powierzchni terenu inwestycji,
- c) powierzchnie biologicznie czynną - nie mniej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.

6. Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1400 m<sup>2</sup>.

7. Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 4000 m<sup>2</sup>.

8. Minimalna liczba mieszkań – 20.

9. Maksymalna liczba mieszkań – 60.

10. Maksymalna kubatura jednego budynku – 10 000 m<sup>3</sup>.

11. Przewidywana liczba miejsc parkingowych – od 20 do 90.

12. Powierzchnia przeznaczona dla obiektów handlowych – nie przewiduje się.

**§ 8.** Szczegółowe informacje dotyczące sposobu zagospodarowania terenu zawarto w opisie technicznym i części graficznej koncepcji architektoniczno-budowlanej - załącznik graficzny nr 2.

**§ 9. 1.** Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają przeprowadzenia procedury środowiskowej.

2. Dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

**§ 10.** Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową to działka budowlana nr 100/11, obręb nr 4 miasto Orneta, KW: OL1L/00035371/5.

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

**§ 12.** W uchwale nie określa się:

1. Wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż sytuacja ta nie występuje.

2. Wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres.

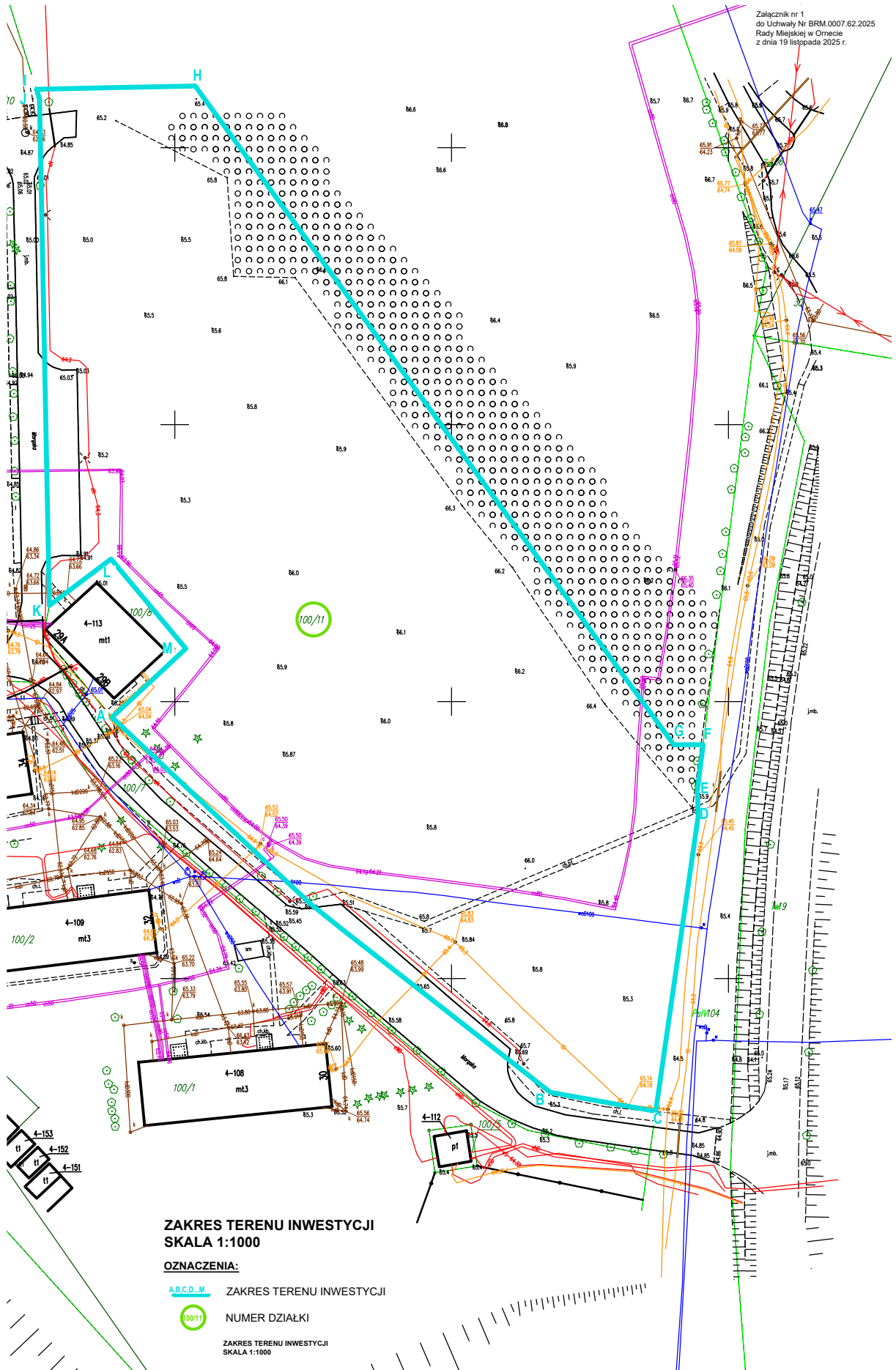
3. Warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

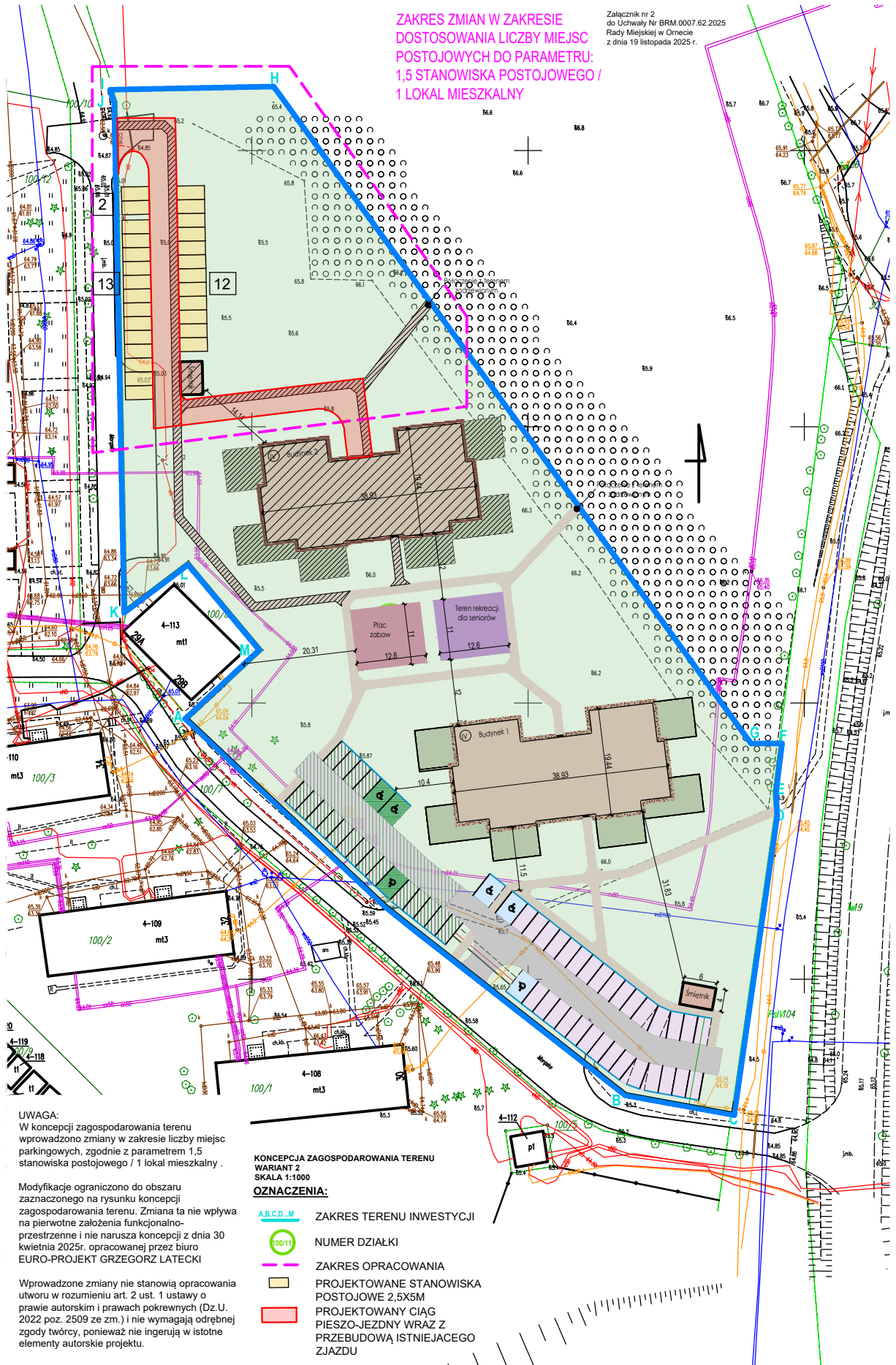
**§ 13.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ornety.

**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Alicja Grodowska**





ZAKRES ZMIAN W ZAKRESIE  
DOSTOSOWANIA LICZBY MIEJSC  
POSTOJOWYCH DO PARAMETRU:  
1,5 STANOWISKA POSTOJOWEGO /  
1 LOKAL MIESZKALNY

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr BRM.0007.62.2025  
Rady Miejskiej w Ornece  
z dnia 19 listopada 2025 r.

**UWAGA:**  
W koncepcji zagospodarowania terenu wprowadzono zmiany w zakresie liczby miejsc parkingowych, zgodnie z parametrem 1,5 stanowiska postojowego / 1 lokal mieszkalny .

Modyfikacje ograniczono do obszaru zaznaczonego na rysunku koncepcji zagospodarowania terenu. Zmiana ta nie wpływa na pierwotne założenia funkcjonalno-przestrzenne i nie narusza koncepcji z dnia 30 kwietnia 2025r. opracowanej przez biuro EURO-PROJEKT GRZEGORZ LATECKI

Wprowadzone zmiany nie stanowią opracowania utworu w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. 2022 poz. 2509 ze zm.) i nie wymagają odrębnej zgody twórcy, ponieważ nie ingerują w istotne elementy autorskie projektu.

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
WARIANT 2  
SKALA 1:1000  
**OZNACZENIA:**

- A,B,C,D,M ZAKRES TERENU INWESTYCJI
- 100/11 NUMER DZIAŁKI
- ZAKRES OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANE STANOWISKA POSTOJOWE 2,5X5M
- PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO-JEZDNY WRAZ Z PRZEBUDOWĄ ISTNIEJĄCEGO ZJAZDU