

UCHWAŁA NR XXXIV/9/2021
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE

z dnia 7 maja 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 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 2020 r., poz. 219 ze zm.) Rada Miejska w Mrągowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz Pani Małgorzaty Bugiel, prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą: Firma Handlowo-Usługowa Małgorzata Bugiel z siedzibą w Marcinkowie nr 158A, 11-700 Mrągowo **lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z elementami zagospodarowania terenu na nieruchomości przy ul. Słonecznej w Mrągowie**, na działce nr ewid. 178/4 obręb 8 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) sumaryczna minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1 400 m²;
- 2) sumaryczna maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1 600 m²;
- 3) minimalna liczba mieszkań – 25;
- 4) maksymalna liczba mieszkań – 35;
- 5) w zakresie inwestycji nie przewiduje się funkcji handlowej lub usługowej.

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

1. Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLIII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych (Dz. Urz. Woj. Warmińsko -Mazurskiego z dnia 29 września 2006 r., poz. 2136), w którym teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem U1 – tereny usług.

2. Do roku 2001 teren ten był wykorzystywany przez działającą wówczas Fabrykę Maszyn Budowlanych „Bumar –Łabędy” w Mrągowie. Obecnie teren jest zdegradowany, istnieją fragmenty dawnej zabudowy i pozostałości uzbrojenia terenu, które zostaną usunięte.

3. W ramach inwestycji teren działki nr ewid. 178/4 obręb 8 miasto Mrągowo, przeznacza się na funkcję mieszkaniową pod realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania budynku oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: ciągami pieszo-jezdnymi, miejscami postojowymi, infrastrukturą konieczną do zaopatrzenia w media, zielenią urządzoną.

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

5. Na terenie inwestycji planuje się również wykonanie zbiornika przeciwpożarowego oraz hydrantu przeciwpożarowego.

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

1. Podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do istniejących sieci uzbrojenia terenu, na warunkach dysponentów tych sieci:

- 1) miejscem włączenia do wody jest istniejący wodociąg przy ul. Słonecznej Ø 100 mm;
- 2) miejscem włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej jest istniejąca sieć Ø 300 mm przy ulicy Wojska Polskiego;

- 3) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej nieruchomości;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną przez przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej przez projektowane przyłącze kablowe nN.

2. Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji przez zjazd na wewnętrzną drogę gruntową, działkę 177/4 obręb 8, która na dalszym odcinku jest utwardzoną drogą publiczną gminną ul. Słoneczną, na warunkach zarządcy drogi.

§ 6. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. przewidywanego średniego zapotrzebowania na:

- 1) wodę – 9,6 m³/d na cele bytowo-gospodarcze; 10 l/s na cele pożarowe;
- 2) energię elektryczną – 92,5 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – 9,6 m³/d;
- 4) energię ciepłą – 196 kW;

2. niezbędnej ilości miejsc postojowych:

- 1) nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie;
- 2) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycji.

3. **sposobu zagospodarowania odpadów:** segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do segregacji odpadów ustawionych na wyznaczonym do tego utwardzonym miejscu, zabudowanym wiatą na te pojemniki.

4. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:

- 1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) budynek niski o czterech kondygnacjach nadziemnych, z dachem płaskim;
- 3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz przeznaczenie projektowanych obiektów, ilustruje załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały;

5. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji – 3 365 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy kubaturowej – około 560 m²;
- 3) powierzchnia terenów utwardzonych (tarasy naziemne chodniki, wewnętrzny układ drogowy, parkingi powierzchniowe – około 1 560 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max do 0,8;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – około 35% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 7) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - a) kubatura – do 7 150 m³;
 - b) pow. całkowita – około 2 605 m²;
 - c) szerokość budynku – około 14,5 m;
 - d) długość budynku – około 40 m;
 - e) wysokość – do 13 m;
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych – do IV;
 - g) geometria dachu – dach płaski.

6. inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko:

1) powierzchnia miejsc postojowych wraz z dojazdami i dojazdami nie przekroczy 0,5 ha – inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

2) powierzchnia zabudowy inwestycji mieszkaniowej również nie kwalifikuje jej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; 4) segregacja odpadów i wywóz odbywać się będzie w oparciu o umowę zawartą z przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem i utylizacją odpadów;

5) wody deszczowe i roztopowe z terenu inwestycji zagospodarowane zostaną w granicach działki w sposób nieuciążliwy i nie oddziałujący na tereny sąsiednie.

§ 7. Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka nr ewid. 178/4 obręb 08 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00011111/2.

§ 8. Wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, 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:

1) działka nr ewid. 177/4 obręb 8 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00011245/0;

2) działka nr ewid. 270/9 obręb 8 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00011302/8;

3) działka nr ewid. 271/2 obręb 8 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00011302/8;

4) działka nr ewid. 52/32 obręb 8 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00011245/0;

5) działka nr ewid. 50/3 obręb 8 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00011245/0;

6) działka nr ewid. 48/10 obręb 8 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00028546/0.

§ 9. Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją wymagają przejścia przez tereny dróg publicznych, o których mowa w art. 38 ust. 1 w/w ustawy:

1) działka nr ewid. 177/4 obręb 8 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00011245/0;

2) działka nr ewid. 270/9 obręb 8 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00011302/8;

3) działka nr ewid. 271/2 obręb 8 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00011302/8.

§ 10. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

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

2. Na terenie objętym inwestycją nie występują obszary i obiekty podlegające prawnej ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu.

3. Realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony powietrza, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

4. Wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowo.

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

§ 14. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji 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.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

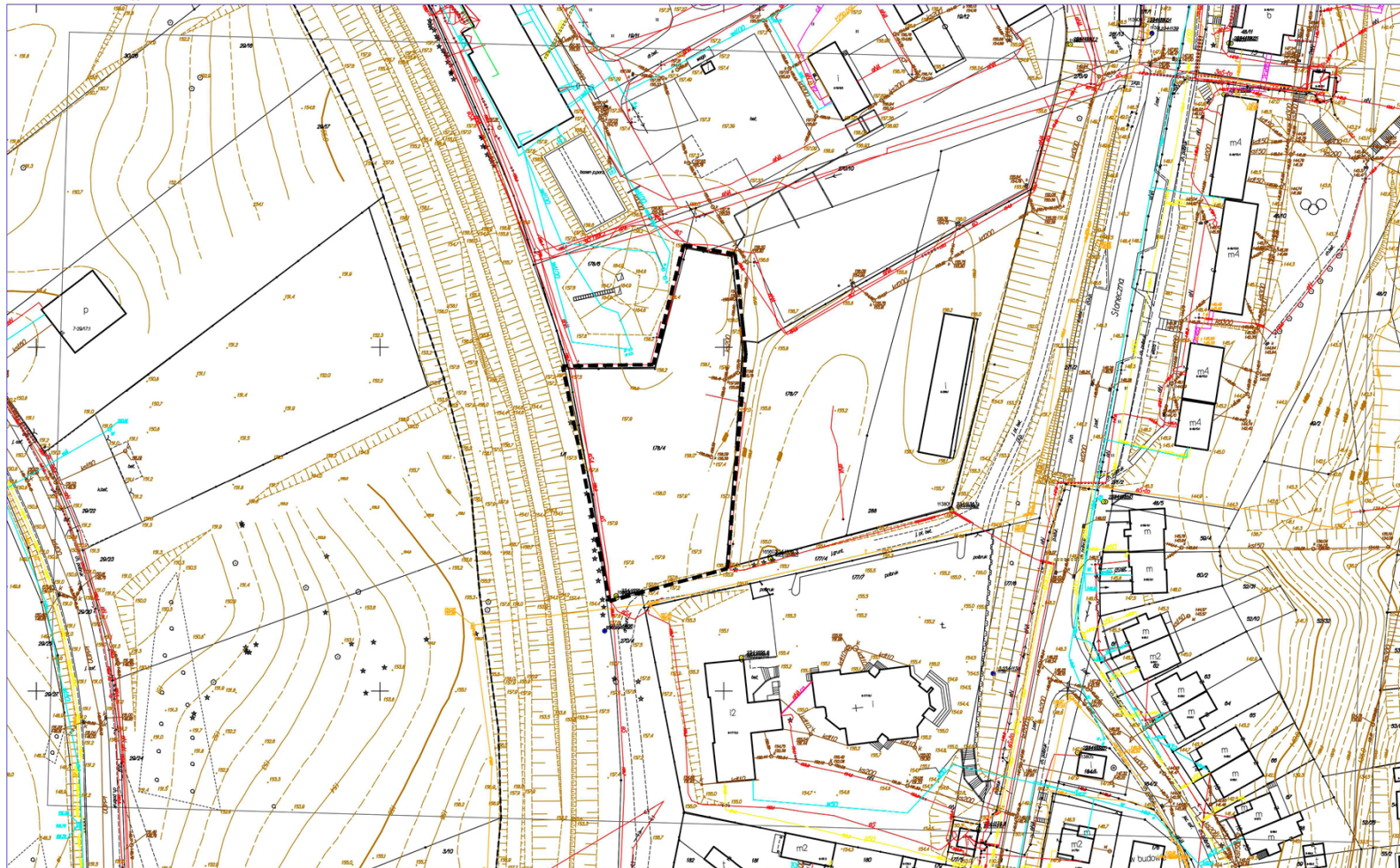
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Nikonor

STAROSTWO POWIATOWE w MRĄGOWIE

Powiat mrągowski, Jednostka ewidencyjna: m. Mrągowo, obręb: 08, 07 Skala 1:1000 (pomniejszenie ze skali 1:500)

Oznaczenie kancelaryjne: GK.6642.2.268.2021



Opracowano systemem GEO-MAP. Dokument wygenerowany automatycznie 2021.02.24 14:29:57 przez System obsługi zgłoszeń. Strona 1/1
Poświadczam zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

LEGENDA:

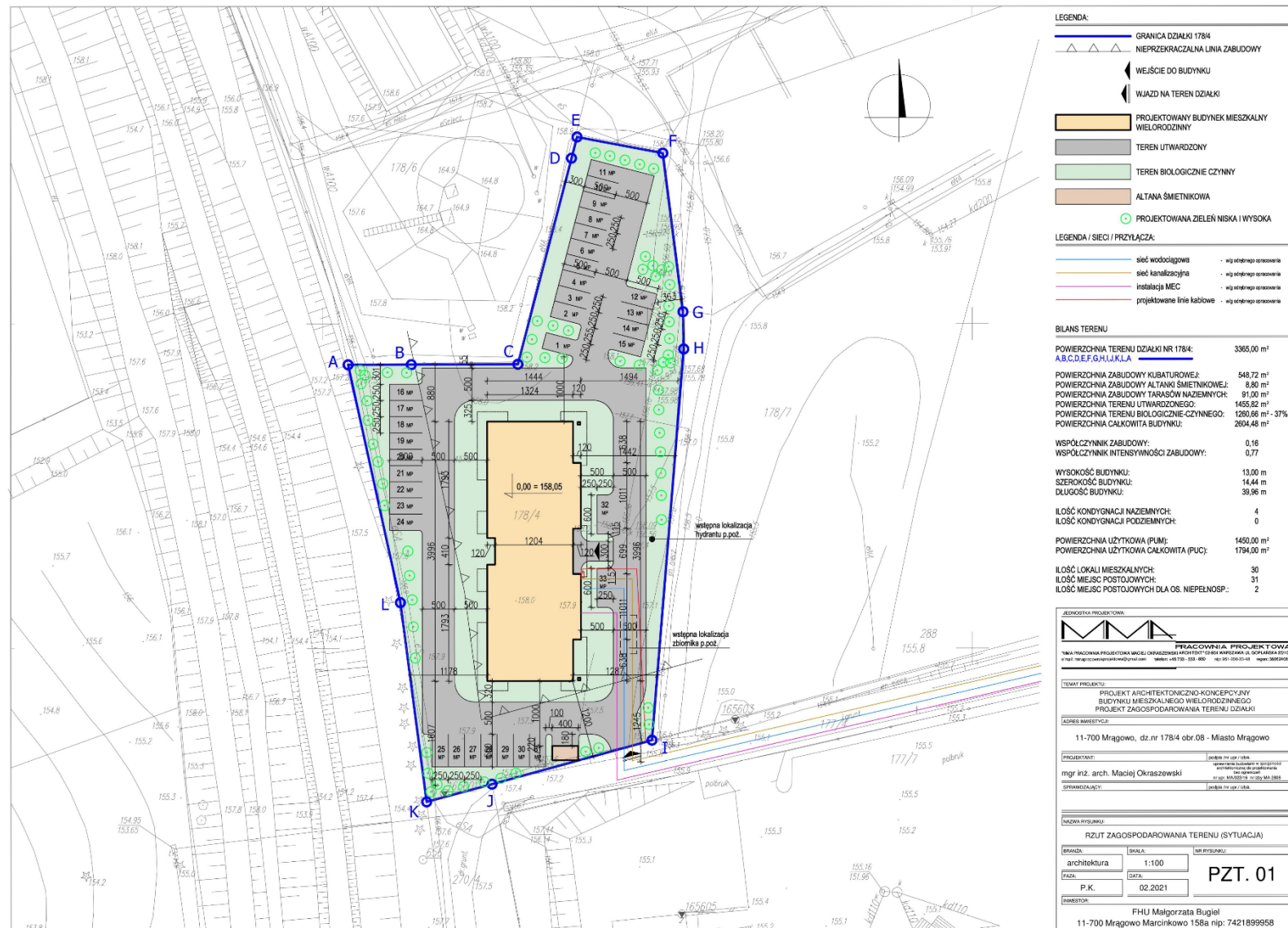
--- GRANICA DZIAŁKI 1784

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA:

PLANOWANA INWESTYCJA O FUNKCJI MIESZKALNEJ - WIELORODZINNEJ
WYKAZUJE ODDZIAŁYWANIE W GRANICACH WŁASNEJ POSESJI
DZIAŁKI 1784 OZNACZONEJ NA MAPIE PRZERZYWANĄ

mgr inż. arch. Maciej Okraszewski

MAPA ZASADNICZA



UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Słonecznej w Mrągowie

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz.U. z 2020 r., poz. 219 ze zm.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Pani Małgorzata Bugiel, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą: Firma Handlowo-Usługowa Małgorzata Bugiel z siedzibą w Marcinkowie 158A, 11-700 Mrągowo, w dniu 08 marca 2021 roku złożyła do Rady Miejskiej w Mrągowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mrągowo wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości przy ul. Słonecznej w Mrągowie, na działce nr ewid. 178/4 obręb 8 miasto Mrągowo.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej stanowi akt o charakterze indywidualnym, co zbliża ją do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast tryb jej uchwalania zbliża ją do planu miejscowego. W procedurze podejmowania wyżej wymienionej uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy, inwestor występuje z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej rady za pośrednictwem burmistrza, który zobowiązany jest do zamieszczenia wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej i powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii przez podmioty wykazane w ust. 12 art. 7 ustawy oraz występuje o uzgodnienie złożonego wniosku do organów wskazanych w ust. 14 art. 7.

W związku z tym, w dniu 11 marca 2021 roku zamieszczono wniosek z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Mrągowo wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag - 21 dni od dnia zamieszczenia, tj. do dnia 02 kwietnia 2021 roku.

Pismami z dnia 15 marca 2021 roku, działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od otrzymania.

W dniu 14 kwietnia 2021 roku upłynął najdalszy termin na wnoszenie uwag, na wydanie opinii, uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W wyznaczonym terminie do Burmistrza wpłynęły opinie:

1. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Olsztynie, z dnia 22 marca 2021 r., (data wpływu 24 marca 2021 r.), znak: WSzW-OI-OPER.0732.67.2021,
2. Opinia Starostwa Powiatowego w Mrągowie z dnia 25 marca 2021 r. (data wpływu 25 marca 2021 r.), znak: ROŚ.673.2.2021,

3. Opinia Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie, z dnia 26 marca 2021 r. (data wpływu 26 marca 2021 r.), znak: WZ.5562.30.1.2021,
 4. Opinia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 6 kwietnia 2021 r., (data wpływu 07 kwietnia 2021 r.), znak: WOPN.070.34.2021.ABI.1,
 5. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, z dnia 9 kwietnia 2021 r.,
 6. Opinia Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego, z dnia 6 kwietnia 2021 r. (data wpływu 09 kwietnia 2021 r.) znak: W-MBPP.P1R.5072.03.BS.2021,
 7. Opinia Energa Operator S.A Oddział w Olsztynie z dnia 06 kwietnia 2021r. (data wpływu 12 kwietnia 2021 r.), znak 6MMR/BP/EOP-6-015333-2021,
 8. Opinia Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie, z dnia 08 kwietnia 2021 r. (data wpływu 12 kwietnia 2021r.), znak ZNS.9022.1.90.2021.SG,
 9. Opinia PKP. S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku, z dnia 26 marca 2021 roku (data wpływu 13 kwietnia 2021 r.), znak KNGd1.6512.219.2021.MC/2,
- oraz jedno uzgodnienie:

1. Uzgodnienie Burmistrza Miasta Mrągowa jako zarządcy drogi gminnej, z dnia 29 marca 2021 r., znak: PBI.7021.32.2021, potwierdzające, że inwestycja związana z budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z elementami zagospodarowania terenu, planowana do zabudowy na nieruchomości, działce nr ewid. 178/4 obręb 8 miasto Mrągowo, posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Słonecznej w Mrągowie.

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.

W przewidzianym terminie do wniosku nie wpłynęły uwagi od mieszkańców.

Wszystkie dokumenty wpływające na tym etapie konsultacji były na bieżąco przekazywane dla inwestora. Inwestor nie dokonał modyfikacji złożonego wniosku. Uzyskane opinie i uzgodnienia dostarczają wskazań i warunków jakie inwestor powinien uwzględnić przy sporządzaniu branżowych rozwiązań projektowych projektu budowlano-wykonawczego.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji wynikające z przedmiotowej ustawy, 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:

- drogi publicznej gminnej ul. Słonecznej (art. 17 ust. 1 pkt 1 i art. 17 ust. 5),
- istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez planowane do realizacji przyłącza (art. 17 ust. 1 pkt 2 i art. 17 ust. 5),
- istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3)

oraz, że znajduje się:

- w odległości nie większej niż 1 000 m od przystanku komunikacyjnego przy ul. Słonecznej (art. 17 ust. 2 pkt 1),
- w odległości nie większej niż 3 000 m od Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Kopernika 2, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art.17 ust. 2 pkt 2). Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia

uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Mrągowa z dnia 3 marca 2021 r., znak: EKZ.4424.18.2021 (art.17 ust. 3),

- w odległości nie większej niż 3 000 od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (52 osoby) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Inwestor wskazał, w odległości ok. 2000 m od planowanej inwestycji Plażę Miejską przy Osiedlu Grunwaldzkim, o pow. około 2.500 m² z urządzeniami i terenami przystosowanymi do wypoczynku, rekreacji i sportu. Planowaną liczbę mieszkańców wynoszącą 52 osoby ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącą 1450 m² i wskaźnika 28 m² co dało wynik 52 osoby.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od ustaleń 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.

Procedowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczy terenu, na którym działała Fabryka Maszyn Budowlanych „Bumar-Łabędy”, produkująca m.in. sprzęt i urządzenia dla wojska, inwestycji nie dotyczy warunek wykazania nie sprzeczności z obowiązującym studium uchwałą Nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa.

Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych przyjętego uchwałą Nr XLIII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 sierpnia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko -Mazurskiego z dnia 29 września 2006 r., poz. 2136).

Inwestycja w części jest zgodna z ustaleniami planu. Nie narusza ustalonych § 51 wymienionej uchwały, wskaźników dotyczących zasad, warunków i standardów kształtowania zabudowy, tj. ustalonych :

1. wskaźnika intensywności zabudowy – 0,8;
2. maksymalnej wysokości zabudowy – 15m;
3. min. pow. biologicznie czynnej – 30%;
4. maksymalnej powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej – 65 %;
5. maksymalnej długości elewacji budynku – 40 m.

Nie spełnia wymogów planu w następującym zakresie.

1. W planie teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem U-1 tereny usług nieuciążliwych – zmiana na funkcję mieszkaniową wielorodzinną.
2. Zapis planu ustala maksymalną powierzchnię całkowitą budynków handlu i usług – 1000 m² – zmiana na 2 700 m² maksymalnej powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
3. Zapis planu ustala wskaźnik miejsc parkingowych 1,5 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie – zmiana wskaźnika 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.
4. Zapis planu stanowi, że połacie dachu na jednym obiekcie muszą mieć jednakowy spadek – zmiana na dachy płaskie stropodachy.

Burmistrz Miasta Mrągowa przyjął, że ze względu na spełnienie przez wnioskodawcę wymogów ustawowych oraz uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ustawa obliguje go do przygotowania Radzie Miejskiej w Mrągowie projektu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i taki projekt uchwały wraz opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, zgodnie z przepisami przedstawił Radzie.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy Rada Miejska w Mrągowie podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji biorąc 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. Realizacja tej przesłanki jest w całości niezależna od działań podejmowanych przez inwestora. Ocena, czy jest ona spełniona, zależna jest wyłącznie od rady gminy, która poprzez radnych znających lokalne realia i potrzeby mieszkańców dokona obiektywnej oceny stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Burmistrz, zaś jako organ prowadzący postępowanie oraz przygotowujący projekt uchwały, musi odnieść się do omawianej przesłanki, wskazując, czy została ona spełniona.

Odnosząc się do potrzeb i możliwości rozwoju miasta Mrągowa, wynikających z ustaleń studium należy stwierdzić, że obowiązujące studium nie zawiera analizy chłonności i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwoliłby na diagnozę stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta. Zatem wypełnienie dyspozycji art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących należało ocenić poprzez dodatkowe analizy i zbieranie informacji oceniających zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, istniejącą podaż mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym. Uzyskane stanowiska przedsiębiorstw prowadzących na terenie miasta działalność deweloperską i pośrednictwa obrotu nieruchomościami bezsprzecznie wskazują, że zainteresowanie kupnem i najmem mieszkań przewyższa podaż lokali mieszkalnych dostępnych na rynku. Obecna sytuacja na rynku mieszkaniowym, windowanie cen za m² mieszkania, wyraźnie świadczy o dużych potrzebach mieszkaniowych w mieście, które mogą być częściowo zaspokojone poprzez umożliwienie skorzystania z możliwości jaką przewidział prawodawca w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Rosnąca liczba wydawanych w latach 2019-2020 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych, również świadczy o stale rosnących potrzebach mieszkaniowych na terenie miasta Mrągowa. Istnieje pilna konieczność uruchamiania nowych terenów inwestycyjnych dla zaspokojenia rosnących potrzeb mieszkańców na nowy wyższy standard mieszkań.

Analizując potrzeby i możliwości rozwoju miasta Mrągowa wynikające z ustaleń studium oraz widoczny na mrągowskim rynku mieszkaniowym stały popyt na mieszkania, przy jednoczesnym spadku aktywności usługowej, należy stwierdzić, że niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe uzasadniają przekształcenie części terenów o pierwotnie innych przeznaczeniach funkcjonalnych pod zabudowę mieszkaniową.

Z art. 7 ust. 17 ustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały wraz z uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta

Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych uchwalony przez Radę Miejską w Mrągowie, uchwałą Nr XLIII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie – przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Dokumenty te stanowią załączniki do uzasadnienia uchwały:

1. Opinie i uzgodnienie dotyczące wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
2. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo (sierpień 2005 rok).
3. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo (sierpień 2006 rok).

Biorąc pod uwagę wymogi określone w tzw. specustawie mieszkaniowej i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Słonecznej w Mrągowie i przedstawienie jej Radzie Miejskiej do rozpatrzenia.