

UCHWAŁA NR XXXVIII/3/2021
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE

z dnia 3 sierpnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372) 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 dla Spółki MAZURIA APARTAMENTS Spółka z o.o. z siedzibą w Białymstoku Plac Rynek Kościuszki 11 lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz 153/8 obręb 2 przy ul. Giżyckiej w Mrągowie.

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

§ 3. 1. Dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w § 1, ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2 700 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3 200 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 55;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 70;
- 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 miasta Mrągowo – terenów usług turystycznych, uchwalony uchwałą Nr XVI/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko.-Mazurskiego z dnia 25 listopada 2019 r., poz. 5616), w którym teren inwestycji przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej i oznaczony symbolem 64 U oraz w niewielkim zakresie obejmuje teren drogi dojazdowej o symbolu 161 KD-D.

2. Obszar objęty inwestycją jest obecnie pozbawiony zabudowy kubaturowej, porośnięty zielenią nieurządzoną. Teren graniczy z uzbrojonymi drogami publicznymi: ul. Giżycką (droga klasy lokalnej) oraz ul. Nowogórdzką (droga klasy dojazdowej).

3. W ramach inwestycji teren o symbolu 64U przeznacza się na funkcję mieszkaniową pod realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem wielostanowiskowym 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. Na obszarze o symbolu 161 KD-D, w granicach działki o nr ewid. 5-262/5, dopuszcza się po wydzieleniu pasa drogowego ulicy Nowogórdzkiej urządzenie na pozostałej powierzchni stanowisk postojowych oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną.

5. Przez teren przebiegają sieci kolidujące z inwestycją, częściowo nieczynne. Niezbędnym elementem zmiany zagospodarowania jest usunięcie kolizji na warunkach dysponentów sieci.

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

1. Podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do istniejących sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych na przyległych działkach drogowych oraz na działkach sąsiadujących z inwestycją mieszkaniową, na warunkach dysponentów tych sieci:

- 1) miejscem włączenia do wody jest istniejący wodociąg Ø 160 mm;
- 2) miejscem włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej jest istniejąca sieć Ø 500 mm;

- 3) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na podstawie warunków przyłączenia do sieci;
 - 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 z ulicy Giżyckiej na warunkach zarządcy dróg gminnych ul. Giżyckiej i ul. Nowogrodzkiej.

§ 6. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. przewidywanego średniego zapotrzebowania na :

- 1) wodę – 25 m³/d na cele bytowe; 10 dm³/s na cele przeciwpożarowe;
- 2) energię elektryczną – 117 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – 22 m³/d;
- 4) odprowadzenie wód opadowych maksymalnie - 40l/s
- 5) energię ciepłą – 300 kW;

2. niezbędnej ilości miejsc postojowych :

- 1) nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie;
- 2) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garażu zintegrowanego z budynkiem oraz naziemnych miejsc postojowych;
- 3) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działek inwestycji .

3. sposobu zagospodarowania odpadów :

- 1) segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do segregacji odpadów ustawionych w wyodrębnionym pomieszczeniu budynku, wywożone do utylizacji przez uprawnione podmioty.

4. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy :

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) budynek niski o czterech kondygnacjach nadziemnych z dachem płaskim;
- 3) planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych ilustruje załącznik graficzny koncepcji architektoniczno-urbanistycznej stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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

- 1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 3 308 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 1 100 m²;
- 3) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, wewnętrzny układ drogowy, parkingi powierzchniowe – do 900 m²;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max do 3,0;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%;
- 6) wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 7) parametry techniczne budynku mieszkalnego:
 - a) kubatura – do 21 500 m³
 - b) pow.całkowita – około 6 600 m²;
 - c) szerokość elewacji frontowej – do 66,50 m;

- d) wysokość – do 15,5 m
- e) liczba kondygnacji nadziemnych – do IV
- f) liczba kondygnacji podziemnych – 1 kondygnacja
- g) geometria dachu – dach płaski

6. inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko :

1) powierzchnia miejsc postojowych wewnętrznych i zewnętrznych 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 odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej.

§ 7. 1. Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1) nr ewid. działki 262/10 obręb 05 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00036207/3;

2) nr ewid. działki 153/8 obręb 02 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00036207/3

3) nr ewid. działki 262/5 obręb 05 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00038528/3

§ 8. Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 9. Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, o których mowa w art. 38 ust. 1 w/w ustawy.

§ 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.

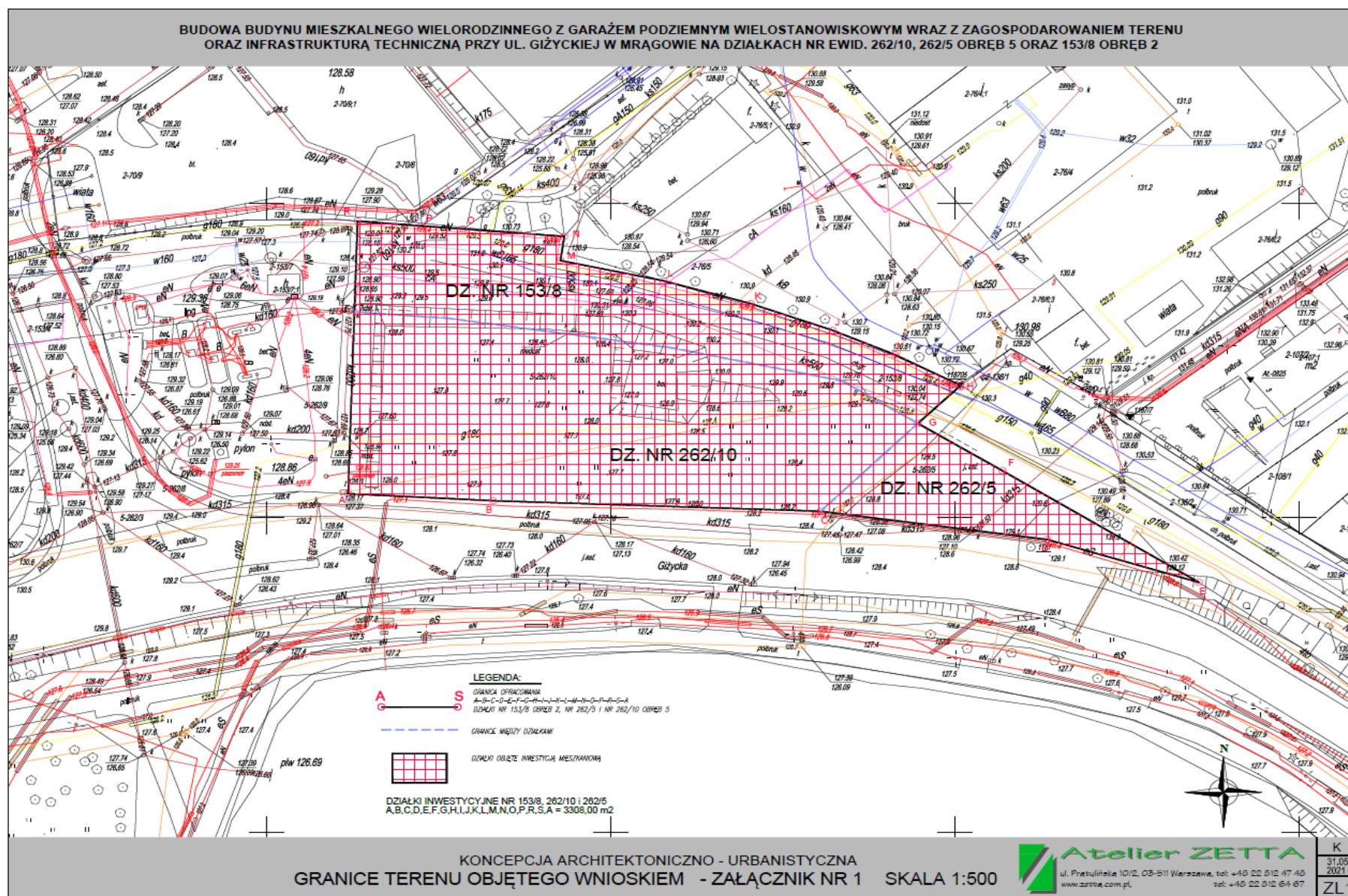
§ 14. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

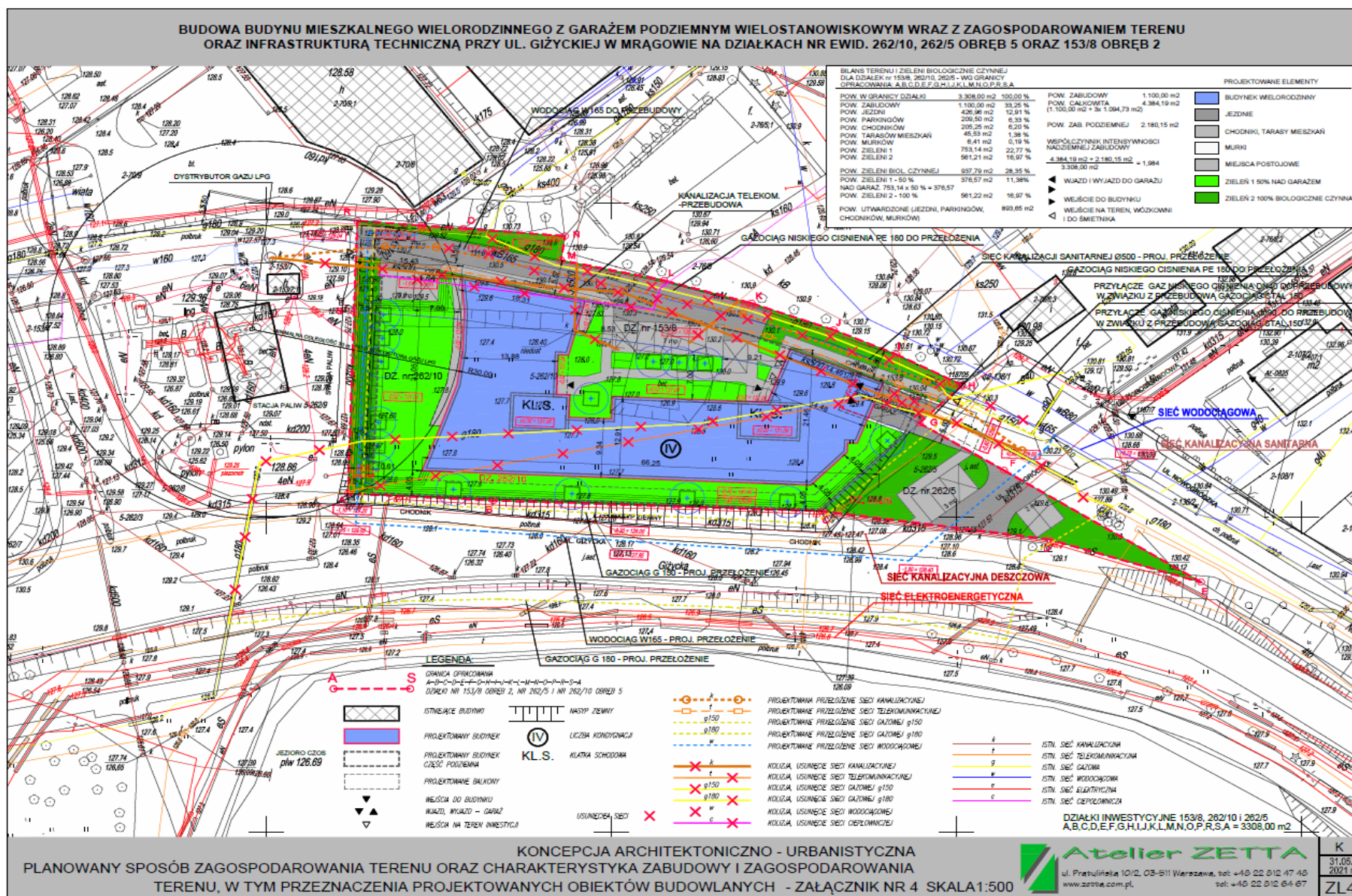
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Nikonor

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVIII/3/2021 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 03.08.2021 r.



PROJEKT stworzony prawem autorskim w zgodzie z Ustawą o Prawie Autorskim i prawach pokrewnych Dz.U.24.poz.83 z dn.4.05.1994r. Powielanie całości lub fragmentów bez zgody autora projektu = ZABRONIONE



UZASADNIENIE

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

Mazuria - Apartaments Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, w dniu 07 czerwca 2021 roku złożyła do Rady Miejskiej w Mrągowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mrągowa wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym i towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie, na działkach nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz 153/8 obręb 2 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 10 czerwca 2021 roku zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Mrągowa wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag - 21 dni od dnia zamieszczenia, tj. do dnia 01 lipca 2021 roku.

Pismami z 14 czerwca 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 powiadomienia.

W dniu 15 lipca 2021 roku upłynął najdalszy termin na wnoszenie uwag, na wydanie opinii, uzgodnienie przedmiotowego wniosku. W wyznaczonym terminie do Burmistrza wpłynęły opinie:

Starosty Mrągowskiego jako organu prowadzącego kataster nieruchomości,

Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie,

Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Olsztynie,

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie,

Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego,

Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego

oraz jedno uzgodnienie:

Burmistrza Miasta Mrągowa, jako zarządcy drogi gminnej, potwierdzające możliwość włączenia do dróg publicznych ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu przy ul. Giżyckiej.

Spośród zawiadomionych organów nie zajęły stanowiska:

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków
Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej,
PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Olsztynie,
Wojewoda Warmińsko-Mazurski,
Starosta Mrągowski, Wydział Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa,
Wojewódzka Komenda Policji w Olsztynie,
Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Delegatura Białystok,
Warmińsko-Mazurski Oddział Straży Granicznej w Kętrzynie,
Energia – Operator SA Oddział w Olsztynie.

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 wymaganym terminie wpłynęły od mieszkańców dwa pisma zawierające uwagi:

1. Stanowisko mieszkańców ul. Nowogródzkiej oraz ul. Ogrodowej wyrażające sprzeciw wobec planowanej inwestycji z wskazaniem przyczyn sprzeciwu.
2. Pismo mieszkańca Pana J.D. z dnia 30 czerwca 2021 roku, w którym powołując się na orzecznictwo w innym postępowaniu stwierdza, że koncepcja nie spełnia zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wszystkie dokumenty wpływające na tym etapie konsultacji były na bieżąco przekazywane dla inwestora, aby również na tym etapie czynnie uczestniczył w postępowaniu i był świadomy, co w szczególności należy uwzględnić na kolejnym etapie sporządzania konkretnych szczegółowych rozwiązań projektowych projektu budowlano-wykonawczego. Autor Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej i jednocześnie pełnomocnik inwestora złożył wyjaśnienia do każdej wniesionej uwagi. Zarówno dwa pisma mieszkańców wnoszące uwagi, jak też wyjaśnienia pełnomocnika inwestora zostaną przekazane dla radnych w celu indywidualnej oceny argumentów przedstawianych przez strony.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji wynikające z ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, 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. Giżyckiej oraz drogi publicznej gminnej ul. Nowogródzkiej (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. Giżyckiej (art. 17 ust.2 pkt 1); przystanek znajduje się w odległości ok. 200 m od inwestycji;
 - w odległości nie większej niż 3 000 m od Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Bohaterów Warszawy 4, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art.17 ust.2 pkt 2). Odległość od szkoły ok. 700 m. Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Mrągowo z dnia 4 grudnia 2020 r., znak: EKZ.4424.41.2020 (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 (114

osób) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Inwestor wskazał, w odległości ok. 200 m od planowanej inwestycji teren Parku Lotników o pow. około 1,5 ha z urządzeniami i terenami przystosowanymi do wypoczynku, rekreacji i sportu. Planowaną liczbę mieszkańców wynoszącą 114 osób ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącą 3 200 (pkt 2.3 wniosku) i wskaźnika 28 m², co dało wynik 114 osób.

Projektowany budynek spełnia również warunek wysokości, wynikający z art. 17 ust. 6 pkt 1 omawianej ustawy - nie jest wyższy niż 4 kondygnacje nadziemne.

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.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium. Zlokalizowana jest na terenie określonym w obowiązującym studium (uchwała 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 jako obszar o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej).

Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów usług turystycznych, uchwalonego uchwałą Nr XVI/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z dnia 25 listopada 2019 r., poz. 5616)

Inwestycja w części jest zgodna z ustaleniami planu. Nie spełnia wymogów planu w następującym zakresie.

1. W planie teren inwestycji posiada przeznaczenie pod zabudowę usługową – zmiana na funkcję mieszkaniową wielorodzinną.
2. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi oznaczonej w planie symbolem 145 KD-L - 6 m – proponuje się zmniejszenie do 4 m.
3. Wskaźnik intensywności zabudowy z max. 1,6 - proponuje się zwiększenie max do 3,0; Wysokość zabudowy 10,5 z trzema kondygnacjami nadziemnymi – proponuje się zwiększenie wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych z max wysokością do 15,5 m
4. Wskaźnik miejsc parkingowych 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie – ustalenia wskaźnika 1 miejsce na 1 mieszkanie.
5. W planie teren 161KD-D (tereny dróg publicznych) – umożliwienie urządzenia miejsc parkingowych (teren dróg publicznych i parkingów).

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 mieszkaniowy 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 Mrągowa- terenów usług turystycznych – przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Dokumenty te stanowią załączniki do uzasadnienia uchwały:

1. Uwagi mieszkańców zgłoszone do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zamieszczonego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mrągowie.
2. Wyjaśnienia inwestora do złożonych uwag mieszkańców.
3. Opinie i uzgodnienia zawiadomionych organów, właściwych do opiniowania i uzgadniania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
4. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa (grudzień 2017 rok).

5. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów usług turystycznych (marzec 2019).

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

