

**UCHWAŁA NR XXIII/3/2026  
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy  
ul. Giżyckiej położonego na terenie miasta Mrągowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37eb, art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr XVII/1/2025 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Giżyckiej, Rada Miejska w Mrągowie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mrągowo przyjętego Uchwałą nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 r., w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo, uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru przy ul. Giżyckiej położonego na terenie miasta Mrągowo zwany w dalszej części planem. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,89 ha w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta Mrągowo;
- 5) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

3. Plan obejmuje:

- 1) obszar inwestycji głównej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1MW-U**;
- 2) obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1KDL-KOO, 1KDL**.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) wymiarowanie podane w metrach;
- 6) obszar zieleni wysokiej – do zachowania i nasadzeń.

2. Następujące oznaczenie przedstawione na rysunku planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: położenie planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 – Subzbiornik Warmia.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia symboli cyfrowo – literowych terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## **Rozdział 2.**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicę planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;

- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 9) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu: handlu z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych takich jak krawiec, fryzjer, salon kosmetyczny, pralnia, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, usługi podstawowe nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 11) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 12) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości docelowej przekraczającej 3 m.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA OGÓLNE**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu**

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu elementarnego oznaczonego symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MW - U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 3) **KDL - KOO** – teren drogi lokalnej lub obsługi podróźnych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. 1. W zakresie ochrony ładu przestrzennego ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych - z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:

- 1) nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego;
  - a) dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów, elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku;
  - b) w celu ograniczenia wizualnego oddziaływania zabudowy dla ostatniej kondygnacji nadziemnej nakazuje się zastosowanie odmiennego koloru elewacji względem koloru elewacji niższych kondygnacji nadziemnych.

3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Wskazuje się, że plan w całości znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 205-Subniecka Warmia. Ochrona zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska, w tym przede wszystkim chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami;
- 3) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosowny organ odstąpił od przeprowadzenia oceny na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska: dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MW-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowych.

3. W granicach planu nie występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody – nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.

4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. W granicach planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające prawnej na podstawie przepisów odrębnych – nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.

2. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

#### **Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są tereny oznaczone symbolami literowymi KDL, KDL-KOO.

2. W liniach rozgraniczających terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDL-KOO dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie wiat przystankowych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizowanie szyldów o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>;
- 3) reklam o powierzchni do 5,0 m<sup>2</sup>;
- 4) masztów flagowych o wysokości do 6,0 m;
- 5) reklam wolno stojących o wysokości nieprzekraczającej 4,5 m, pod warunkiem nie pogorszenia widoczności w obrębie ulic.

3. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

**Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 10. 1. W granicach planu występuje obszar o którym mowa w § 6 ust. 1 podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego;
- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 11. 1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MW-U**:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 30 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

**Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicy planu przebiegają sieci infrastruktury technicznej - przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) zgodnie z załącznikiem graficznym, wzdłuż północnej granicy planu oraz częściowo wzdłuż granic wschodniej i zachodniej, wyznaczono obszar zieleni wysokiej, który obejmuje obszar zieleni wysokiej do zachowania oraz nasadzeń zieleni wysokiej. Obszar ten pełni funkcję kształtowania ładu i kompozycji przestrzennej w stosunku do sąsiednich terenów istniejącej zabudowy.

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 13. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie planu z układem komunikacyjnym w mieście odbywa się poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolami literowymi **KDL** i **KDL-KOO** oraz zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MW-U** należy realizować z terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **KDL** i **KDL-KOO**;
- 3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów łącznie:

- a) minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- b) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
  - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
  - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 3, wliczając miejsca w garażach w budynkach oraz w ramach zorganizowanych zespołów parkingowych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

##### **§ 14. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta Mrągowo i powiązane są z miejskim i gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
- 4) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MW-U**, **KDL-KOO**, **KDL** pod warunkiem, że lokalizacja tych sieci nie ograniczy możliwości realizacji przeznaczenia tych terenów oraz zachowane zostaną przepisy odrębne.

##### **2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
- 4) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

##### **3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych oraz powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejącą napowietrzną linię o napięciu 15 kV;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie lub z miejskiej sieci ciepłowniczej z chwilą jej wybudowania;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

#### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. W granicach planu nie występują obszary, dla których określono sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie formułuje się ustaleń w tym zakresie.

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 16. Ustala się wysokości stawki procentowej dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MW-U, KDL, KDL-KOO – 30 %.

#### **Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

§ 17.1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MW-U: 2000 m<sup>2</sup>.

2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

#### **Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

##### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MW-U**

**§ 18. 1.** Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: usługi handlu, usługi gastronomii, usługi edukacji, usługi biurowe i administracji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki;
- 3) przeznaczenia wykluczone: usługi rzemieślnicze, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi nauki, usługi turystyki, usługi kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne realizować jako wolnostojące lub w formie zgrupowanej;
  - b) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo – garażowej z wyjątkiem wiat rekreacyjnych, ogrodowych oraz wiat śmietnikowych;
  - c) funkcję garażową realizować jako wbudowaną w bryły budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jako garaż podziemny;
  - d) dopuszcza się realizację usług, o których mowa w pkt 2 w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie bryłach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w kondygnacjach nie wyższych niż parterowe;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego: maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych;
  - b) wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 16 m;
  - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 6 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy płaskie;
  - b) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
  - c) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

## **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL-KOO**

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDL-KOO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej lub obsługi podróżnych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących komunikacji zbiorowej, takich jak zatoki, wiaty autobusowe, przystanki autobusowe oraz chodników, ścieżek rowerowych i infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) lokalizacja zabudowy – w liniach rozgraniczających teren zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu:
    - **1KDL-KOO** – stała 3,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla obiektów i urządzeń służących komunikacji zbiorowej: nie wyżej niż 5 m;
  - b) dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

## **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL**

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących komunikacji zbiorowej, takich jak zatoki, wiaty autobusowe, przystanki autobusowe oraz chodników, ścieżek rowerowych i infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu:
    - **1KDL** – zmienna od 10,0 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla obiektów i urządzeń służących komunikacji zbiorowej: nie wyżej niż 5 m;
  - b) dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

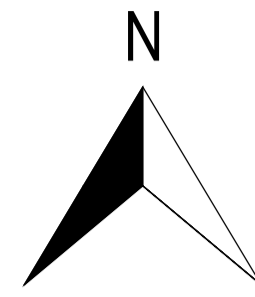
§ 21. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowa.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

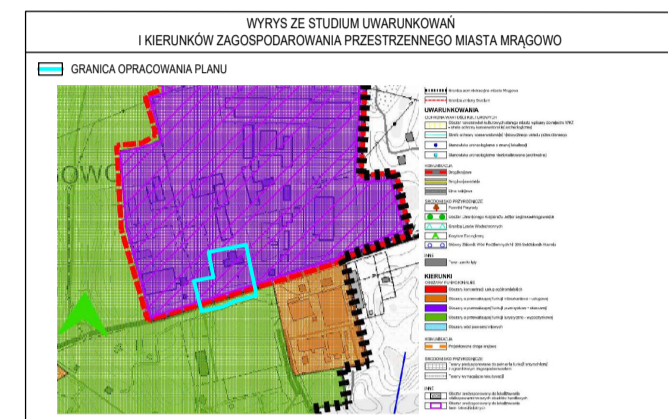
Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Magdalena Szłońska**

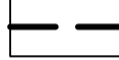
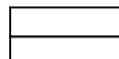
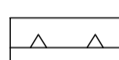


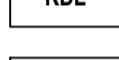
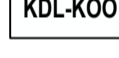
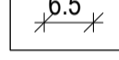
# ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA OBSZARU PRZY UL. GIŻYCKIEJ POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA MRĄGOWO



SKALA 1:1000



## USTALENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
-  KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
-  KDL-KOO TEREN DROGI LOKALNEJ LUB OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
-  6.5 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
-  OBSZAR ZIELENI WYSOKIEJ - DO ZACHOWANIA I NASADZEŃ

## USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD  
PODZIEMNYCH NR 205 - SUBZBIORNIK WARMIA

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:  
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:  
Starostwo Powiatowe w Mrągowie  
ul. Królewiecka 60A  
11-700 Mrągowo

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/3/2026  
Rady Miejskiej w Mrągowie  
z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA OBSZARU PRZY UL. GIŻYCKIEJ  
POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA MRĄGOWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mrągowie		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
KONSULTACJE - od 23 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. W wyznaczonym terminie tj. od 23.01.2026 r. do dnia 16.02.2026 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Giżyckiej położonego na terenie miasta Mrągowo							

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/3/2026  
Rady Miejskiej w Mrągowie  
z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta Mrągowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Mrągowie rozstrzyga, co następuje:

Niniejszy *Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru przy ul. Giżyckiej położony na terenie miasta Mrągowo* nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/3/2026

Rady Miejskiej w Mrągowie

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Giżyckiej położonego na terenie miasta Mrągowo

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Miejską w Mrągowie w dniu 30 października 2025 r. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 0,89 ha, położony w części obrębu geodezyjnego nr 2, w granicach administracyjnych miasta Mrągowo. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37 ea ust. 3 oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

- wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu;
- zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ust. 1-2)
- wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania;
- wpływ na finanse publiczne.

#### I. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu jest:

- budowa i modernizacja infrastruktury przystankowej wraz z zagospodarowaniem przestrzeni w rejonie drogi gminnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 1KDL, 1KDL-KOO.

#### II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

##### 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: Studium) oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi miasta Mrągowo, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określone były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy istniejącej w obszarze opracowania oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

##### 2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

### **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska, w tym przede wszystkim chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami;
- c) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- d) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosowny organ odstąpił od przeprowadzenia oceny na podstawie przepisów odrębnych;
- e) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- f) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska: dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowych.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo – widokowych.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

W granicach planu nie zachodzą przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

### **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

### **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu zintegrowanego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług. Wzrost zainteresowania nieruchomościami w sąsiedztwie przełoży się na wzrost wpływów podatkowych, co pozytywnie wpłynie na budżet gminy. Realizacja planu wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do długoterminowej stabilności ekonomicznej gminy.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30% dla wszystkich terenów elementarnych.

#### **7) prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

#### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

#### **9) potrzeby interesu publicznego**

W granicach planu występują obszary przestrzeni publicznej oznaczone w planie symbolami literowymi KDL i KDL-KOO, stanowiące ogólnodostępne ciągi komunikacyjne. Plan określa zasady kształtowania przestrzeni publicznych, w szczególności poprzez ustalenia dotyczące wyposażenia w elementy małej architektury oraz urządzenia porządkowo-informacyjne o ograniczonych gabarytach, co porządkuje ład przestrzenny i ogranicza presję reklamową w granicach przestrzeni publicznych. Wymóg niepogarszania widoczności służy bezpieczeństwu ruchu, a obowiązek uwzględnienia udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich wprowadza standardy dostępności.

#### **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §14. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1KDL-KOO**, **1KDL** – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę i modernizację infrastruktury przystankowej wraz z zagospodarowaniem przestrzeni w rejonie drogi gminnej.

#### **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Ogłoszenia o przekazaniu przez Burmistrza Miasta Mrągowo do Rady Miejskiej w Mrągowie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Giżyckiej położonego na terenie miasta Mrągowo dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r.:

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym planem lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Burmistrz Miasta Mrągowo wystąpił jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od 23 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. prowadzone były konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie otwartego spotkania (04.02.2026 r.) oraz w formie indywidualnych konsultacji z projektantami planu w formie online (03.02.2026 r.). W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

## **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r. Równolegle przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).

## **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w § 14. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

### **III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mrągowo, przewidującymi rozwój funkcji produkcyjnej, ale również funkcji usługowej oraz funkcję mieszkaniowej w ograniczonym zakresie dostosowaną do istniejących uwarunkowań oraz infrastruktury. Projekt uwzględnia również walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, określając zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.

### **IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną położony jest w granicach miasta Mrągowo i charakteryzuje się dobrym skomunikowaniem z resztą miasta. Wskazany obszar znajduje się w sąsiedztwie drogi gminnej, co zapewnia jego dostępność transportową. Plan wprowadza tereny elementarne oznaczone symbolami liczbowo-literowymi 1KDL-KOO, 1KDL na terenie, których przewiduje się realizację inwestycji uzupełniającej w postaci budowy i modernizacji infrastruktury przystankowej wraz z zagospodarowaniem przestrzeni w rejonie drogi gminnej oraz określa standardy dostępności, obejmujące rozwiązania dla osób z niepełnosprawnościami, które minimalizują bariery w przestrzeni publicznej i ułatwiają tym samym przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów. Obszar uzbrojony jest w wysokim stopniu w infrastrukturę techniczną, tym samym nie wymaga działań w zakresie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej a jedynie modernizację obecnej i dostosowanie jej w przyszłości do potrzeb rozwojowych terenu. Teren ten jako częściowo zabudowany, jest racjonalnie wykorzystany zgodnie z zasadami gospodarowania przestrzenią i nie generuje presji na nowe obszary nieurbanizowane. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

## **V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Przedmiotowy plan zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Mrągowo jakie zostały przeprowadzone w oparciu o inwentaryzacje i analizy przestrzenne obszaru gminy. Ponadto tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium.

## **VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §9. Dodatkowo w §13 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **VII. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej ani dostosowania przestrzeni do potrzeb rozwojowych miasta w zakresie budowy i modernizacji infrastruktury przystankowej wraz z zagospodarowaniem przestrzeni w rejonie drogi gminnej, gdyż jest to inwestycja uzupełniająca przewidziana do wykonania przez inwestora. Plan nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Mrągowie niniejszej Uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Giżyckiej położonego na terenie miasta Mrągowo, jest uzasadnione.