**Uzasadnienie**

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo - składowych oraz terenu śródmieścia   
w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich.

**1. Podstawa prawna i cel opracowania.**

Opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073) uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr XXVI/9/2016 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo, który stanowi zmianę:

1) części miejscowego planu terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich uchwalonego uchwałą Nr L/18/2002 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 27 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 102, poz. 1546 z dnia 21 sierpnia 2002 r.),

2) części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych uchwalonego uchwałą Nr XLIII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 145, poz. 2136 z dnia 29 września 2006 r.),

3) części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo – składowych uchwalonego uchwałą Nr XXIII/5/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z dnia 6 czerwca 2013 r. poz. 2042),

przystąpiono do procedury planistycznej zmierzającej do wykonania projektu przedmiotowego planu.

Sporządzenie projektu planu podyktowane było koniecznością określenia odpowiednich regulacji i zapisów wyznaczających przeznaczenie terenów i różne zasady użytkowania terenów oraz dostosowania ustaleń planu do aktualnych wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**2. Lokalizacja.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenów zlokalizowanych przy ul. Kolejowej – w projekcie planu oznaczony symbolem U, ul. Przemysłowej –   
w projekcie planu oznaczony symbolem P oraz ul. Jaworowej - w projekcie planu oznaczony symbolem MWU w Mrągowie.

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

**3.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – wyodrębniono obszary o różnym przeznaczeniu oraz wskazano linie rozgraniczające te tereny, określono zasady kształtowania zabudowy poprzez sprecyzowanie wskaźników urbanistycznych warunkujących możliwości wykorzystania terenu; projekt planu nie zaburza ładu przestrzennego i jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

**3.2. walory architektoniczne i krajobrazowe** – wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę, a także kierunki wyznaczone w studium;

**3.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na terenie objętym planem występują grunty rolne klasy VI na obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem P, nie występują grunty leśne;

**3.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

**3.5.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – wyznaczono minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustalenia planu nie wpływają negatywnie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

**3.6. walory ekonomiczne przestrzeni** – wyznaczono wskaźniki zagospodarowania terenu warunkujące racjonalne wykorzystanie terenu pod zabudowę,

**3.7. prawo własności**– wykonano analizę własności gruntów zlokalizowanych w obszarze objętym projektem planu, wprowadzone ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości zlokalizowanych na obszarze planu mieszczą się w granicach dopuszczanych prawem,

**3.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – ustalenia planu nie naruszają potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

**3.9. potrzeby interesu publicznego** – ze względu na lokalizację obszaru, a także jego otoczenie zastosowano racjonalne podejście do władztwa planistycznego jakim dysponuje gmina, tj. określono funkcje i parametry, które nie wpłyną negatywnie na obszary otaczające; ustalenia projektu planu odpowiednio ważą interes publiczny i interesy indywidualne;

**3.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – wskazano zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

**3.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** -po przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w dniu 05.12.2016 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

**3.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych -** na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mrągowie;

**3.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –** wskazano poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

**4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**4.1. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz Miasta analizował złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Sporządzona prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoliła określić skutki ekonomiczne jego uchwalenia, a prognoza oddziaływania na środowisko przedstawiła oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska. Potencjalne zagrożenia wynikające z powyższych analiz starano się ograniczyć do minimum poprzez odpowiednie wyznaczenie zasad zagospodarowania terenu.

Ograniczenie transportochłonności układu przestrzennego nastąpiło poprzez wskazanie, iż obsługa komunikacyjna następuje z przyległych ulic. Dopuszczona zabudowa przyczyni się do efektywniejszego zagospodarowania terenu.

**5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo oraz miejscowych planów zagospodarowania została uchwalona uchwałą Nr XI/17/2011 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 września 2011 roku.

**6. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Obszar objęty projektem planu posiada infrastrukturę techniczną, tj. wodociąg, kanalizację sanitarną, sieć gazową, sieć energetyczną i przylega do istniejących ciągów komunikacyjnych, tj. do ul. Kolejowej, ul. Przemysłowej oraz ul. Jaworowej. Projekt planu nie przewiduje nowych inwestycji   
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów terenów pod cele publiczne.

**7. Przebieg prac planistycznych**

Procedura sporządzania projektu miejscowego planu została przeprowadzona zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach proceduralnych czynności, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zamieszczono w dniu 05.12.2016 r. w prasie lokalnej, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mrągowie oraz Biuletynie Informacji Publicznej. O przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu zawiadomiono w dniu 16.12.2016 r. instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby opracowania przedmiotowego planu, został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mrągowie (pismo znak: ZNS.4082.1.2017 z dnia 04.01.2017 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie (pismo znak: WOOŚ.411.166.2016.MT. z dnia 04.01.2017 r.) .

Rozpatrzenie wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nastąpiło na etapie sporządzenia projektu planu. Wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta i zostały odpowiednio wykorzystane w projekcie planu.

Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wyłożony do publicznego wglądu od 3 lipca 2017 r. do 26 lipca 2017 r., a dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przewidziana w dniu 4 lipca 2017 r. Zgodnie z wymogami ustawowymi zapewniono możliwość wnoszenia uwag, które będą podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta.