

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu miasta Mrągowa położonego na północ od ul. Gen. Leopolda Okulickiego  
oraz na zachód od ul. Młodkowskiego i Jeziora Juno**

**Podstawa prawna:** art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### 1 Wstęp

Do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXVII/9/2021 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych, położonych w północno-zachodniej części miasta.

Obszar opracowania planu o powierzchni około 88,8 ha znajduje się w północno-zachodniej części miasta Mrągowa i obejmuje tereny leżące po obu stronach drogi krajowej nr 59 (Zachodnia Obwodnica Mrągowa) oraz na zachód od ul. Młodkowskiego i Jeziora Juno. W jego obrębie znajdują się głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej. Przy ul. Młodkowskiego zlokalizowany jest teren usług opieki społecznej, w sąsiedztwie Jeziora Juno – teren produkcji rybackiej, natomiast w sąsiedztwie drogi krajowej – zakład produkcyjny. W południowo-wschodniej części obszaru objętego planem znajduje się stacja benzynowa, w części centralnej i północnej zlokalizowane są tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej (stacje transformatorowe) oraz tereny urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej (przepompownia ścieków). W granicach obszaru objętego planem usytuowane są sieci gazowe wysokiego ciśnienia oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, wzdłuż południowej linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 59 planowane jest usytuowanie kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/2/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 25 kwietnia 2013 r., zmienionym uchwałą Nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 r. większa część terenów objętych planem znajduje się w granicach obszarów o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Tereny obecnie zagospodarowane zielenią nieurządzoną znalazły się w obrębie obszarów o przeważającej funkcji turystyczno-

wypoczynkowej i terenów predysponowanych do pełnienia funkcji przyrodniczej z ograniczonym zagospodarowaniem. Teren zakładu produkcyjnego jest częścią obszarów o przeważającej funkcji przemysłowo-składowej, natomiast kilka terenów położonych w południowo-wschodniej części obszaru opracowania planu, wzdłuż ulicy Młodkowskiego, włączonych zostało do obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich.

Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące uchwały:

- nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych, ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. Nr 145, poz. 2136,
- nr XXXVIII/7/2009 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 września 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych, ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 października 2009 r. Nr 159, poz. 2253,
- nr XXXV/2/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 9 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych, ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 sierpnia 2013 r. poz. 2490,
- nr XXIII/5/2016 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych, ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 5 października 2016 r. poz. 3843,
- nr XXXV/4/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych uchwalonego uchwałą Nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych, ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 października 2017 r. poz. 4064,
- nr IX/8/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa terenów mieszkaniowo-usługowych, ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 10 lipca 2019 r. poz. 3585.

Celem sporządzanego planu jest umożliwienie rozwoju i uzupełnienie istniejących funkcji – m. in. umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z istniejącym zapotrzebowaniem oraz predyspozycjami części przedmiotowego obszaru, doprecyzowanie ustaleń dotyczących wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy na poszczególnych terenach oraz weryfikacja zapisów obowiązujących planów miejscowych w celu dostosowania ich do nowych wymagań prawnych.

Ponadto w trybie sporządzania planu miejscowego, obowiązującego na przedmiotowym obszarze, nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla terenów lasów, które przekształcono na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodę tę należy uzyskać w trybie sporządzania niniejszego planu.

## **2 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **2.1 Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenów znajdujących się w obszarze opracowania, w tym głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występującej szczególnie intensywnie po północnej stronie drogi krajowej nr 59. Parametry i wskaźniki dla terenów, na których ma nastąpić uzupełnienie tego typu zabudowy, oparto na parametrach i wskaźnikach zabudowy istniejącej. Ponadto po północnej stronie drogi krajowej nr 59 przeznaczono dwa tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przy czym w jednym przypadku zmieniono funkcję niedostatecznie wykorzystywanego w chwili obecnej terenu zabudowy produkcyjnej. Funkcje pozostałych terenów produkcyjnych (w tym produkcji rybackiej), usługowych a także terenów infrastruktury technicznej utrzymano zgodnie ze stanem istniejącym.

Ze względu na położenie obszaru opracowania w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Juno zwiększono powierzchnię terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami turystyki, w obrębie których dopuszczono lokalizowanie usług turystyki wraz z usługami towarzyszącymi (handel, gastronomia) w odrębnych budynkach.

Zachowane zostały wszystkie tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej, w tym znajdujące się w części południowo-wschodniej obszaru opracowania, wzdłuż drogi krajowej nr 59, w części centralnej oraz wzdłuż brzegu Jeziora Juno a także w części północnej.

Określony w opracowywanym planie układ komunikacyjny opiera się na istniejącej sieci dróg publicznych i wewnętrznych. Niewielkie zmiany układu komunikacyjnego, zaproponowanego w planach obowiązujących, nastąpiły w części północnej (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej przy ulicach Młodkowskiego i Kormoranów) oraz w części południowej (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami wzdłuż ul. Gen. Leopolda Okulickiego).

### **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zabudowa istniejąca na obszarze opracowania, głównie wzdłuż ul. Młodkowskiego, w tym zabudowa historyczna (pojedyncze budynki mieszkalne, zabudowania Domu Pomocy Społecznej dla Dzieci i Młodzieży Niepełnosprawnych) wykazuje walory architektoniczne ze względu na proporcje, formy dachów, podziały elewacji oraz zastosowane materiały. Również fragmenty współczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w centralnej części obszaru opracowania planu, poprzez jednolite gabaryty, usytuowanie budynków, formę dachów oraz zbliżony kąt nachylenia połaci dachowych tworzą harmonijnie ukształtowane zespoły urbanistyczne.

Obszar opracowania planu charakteryzują niewątpliwe walory przyrodniczo-krajobrazowe, na które składają się: położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Juno, urozmaicona rzeźba terenu, opadającego w stronę wschodnią a także rozległe tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej i towarzyszące im zadrzewienia oraz zakrzewienia.

### **2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, natomiast znajduje się on w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 Subzbiornik Warmia. Z tego względu w ustaleniach ogólnych planu nakazano chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem oraz, również ze względu na bliskie sąsiedztwo Jeziora Juno, nie dopuszczono użytkowania mogącego zanieczyścić wody

powierzchniowe lub podziemne. W celu ochrony strefy przybrzeżnej jeziora ustalono na terenach zabudowy zlokalizowanych wzdłuż jego brzegu nieprzekraczalne linie zabudowy w sposób uniemożliwiający zabudowę w odległości mniejszej niż 8,0 m od linii brzegowej.

Na terenach MN/UT, MN/U, MN,U, MW/U, UT/MN oraz 40 U dopuszczono jedynie usługi nieuciążliwe, czyli usługi nie zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, natomiast na terenach P, PR, KSU oraz na terenie 41 U nie dopuszczono przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Jak wspomniano wyżej zachowane zostały wszystkie tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej, przy czym powiększono teren zieleni ekologiczno-krajobrazowej znajdujący się po południowej stronie ul. Kormoranów, w celu zachowania powiązań przyrodniczych z terenami zieleni ciągnącymi się w stronę wschodnią, do Jeziora Juno. Na obszarze opracowania planu wskazano na konieczność zachowania w maksymalnym możliwym stopniu zieleni wysokiej a do uzupełnień zieleni nakazano stosować gatunki rodzime.

Obszar opracowania planu nie obejmuje gruntów rolnych, natomiast zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wg ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.). Zgody tej nie uzyskano w trakcie sporządzania planu obowiązującego, w którym zmieniono funkcję terenów leśnych, znajdujących się po północnej stronie ul. Kormoranów, na funkcję mieszkaniową.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mrągowie oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie.

## **2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Obszar opracowania planu nie obejmuje obiektów ani obszarów wpisanych do rejestru zabytków, natomiast znajdują się na nim dwa budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Nieruchomych Miasta Mrągowa (oba budynki usytuowane są przy ul. Młodkowskiego). Ponadto przy ul. Widok zlokalizowany jest historyczny cmentarz ewangelicki.

W ustaleniach planu dotyczących ochrony zabytków wskazano na konieczność ochrony zabytkowej wartości budynków, w tym: kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, sposobu wykończenia elewacji a także ochrony układu przestrzennego zabytkowego cmentarza.

W opracowywanym planie nie objęto ochroną konserwatorską dalszych obiektów ani obszarów.

## **2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Na obszarze opracowania planu występuje zabudowa mieszkaniowa, głównie jednorodzinna, ponadto planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna – z tego względu w ustaleniach planu zawarto zapis, że prowadzona działalność, zwłaszcza na terenach produkcyjnych oraz usługowych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

Teren zabudowy usług opieki społecznej, na którym znajduje się Dom Opieki Społecznej dla Dzieci i Młodzieży Niepełnosprawnych (przy ul. Młodkowskiego) służy zaspokajaniu potrzeb tej grupy mieszkańców nie tylko Mrągowa ale i okolicznych miejscowości.

Konieczność uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wskazano w przepisach, dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych w ustaleniach ogólnych planu. Potrzeby te uwzględniono ponadto nakazując zlokalizowanie na poszczególnych terenach miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej.

## **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

W ustaleniach szczegółowych opracowywanego planu, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został uwzględniony w prognozie skutków finansowych, sporządzonej dla przedmiotowego planu.

## **2.7 Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące głównie do osób prywatnych oraz Miasta Mrągowa, w jego granicach znajdują się również grunty będące własnością Skarbu Państwa.

## **2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Teren objęty planem nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z powyższym przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem Państwa, nie ma też na nie wpływu.

## **2.9 Potrzeby interesu publicznego**

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w ustaleniach ogólnych planu a także uwzględniono je w ustaleniach szczegółowych dla terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej tj. terenów zieleni ekologiczno-krajobrazowej ZE, terenów zieleni urządzonej 45 ZP i 46 ZP, terenu parkingów 61 KS, terenu obsługi komunikacji – pętli autobusowej KSa oraz terenów komunikacji – dróg publicznych: klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, klasy lokalnej KD-L, klasy dojazdowej KD-D, ciągów pieszo-jezdnich KD-X oraz ciągów pieszych KX.

Ustalenia planu zabezpieczają tereny pod drogi, rozstrzygają o zasadach i sposobie lokalizacji planowanych sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego a także ustalają zasady zagospodarowania dla terenów zieleni.

## **2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu w § 15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej głównie na terenach zieleni a także w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem terenu drogi KD-GP, na którym możliwe jest jedynie sytuowanie przejść infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się ponadto prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych

z nimi urządzeń na pozostałych terenach, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów oraz pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych.

## **2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

### **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania przedmiotowego planu zapewniona została jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została ogłoszona w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Mrągowie oraz na tablicy ogłoszeń.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono również właściwe do uzgadniania i opiniowania organy i jednostki. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski zawiadomionych instytucji oraz osób prywatnych.

## **2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w § 15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

## **2.13 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**

Do sporządzenia przedmiotowego planu przystąpiono między innymi ze względu na zainteresowanie inwestorów terenami pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w tej części miasta. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły wnioski od instytucji oraz osób prywatnych – głównie przedsiębiorców, mieszkańców oraz właścicieli działek znajdujących się w obszarze opracowania planu. Wnioski te zostały uwzględnione.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego uwzględniają interes publiczny, głównie zabezpieczając tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej, tereny pod lokalizację dróg publicznych, teren ogólnodostępnych miejsc parkingowych przy ul. Młodkowskiego oraz pętli autobusowej przy ul. Łabędziej a także poprzez określenie rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, znajdujących się w jego granicach, w tym terenu przepompowni ścieków i terenów stacji transformatorowych.

Ochrona interesów osób prywatnych została zapewniona poprzez uwzględnienie przy ustalaniu granic poszczególnych terenów przebiegu granic działek należących do tej grupy właścicieli.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach sporządzonej do projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym wykazano, że w wyniku realizacji

zapisów uchwały nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na środowisko. Ponadto realizacja zapisów planu wpłynie korzystnie na poprawę jego jakości, szczególnie na walory krajobrazowe, głównie ze względu na ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów zieleni oraz wymogi dotyczące kształtowania zabudowy na poszczególnych terenach.

**2.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: (....)

Obszar opracowania planu przecina droga krajowa nr 59 (Zachodnia Obwodnica Mrągowa) a w jego obrębie znajdują się drogi lokalne oraz dojazdowe. Tereny na obszarze opracowania planu są predysponowane do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, również wielorodzinnej między innymi ze względu na bardzo dobre powiązania komunikacyjne z centralną częścią miasta, głównie przy wykorzystaniu transportu zbiorowego. Wzdłuż głównych osi komunikacyjnych kursują linie autobusowe a w rejonie ul. Łabędziej zlokalizowana jest pętla autobusowa – zapewnione są zatem bardzo dobre warunki do korzystania z publicznego transportu.

Układ komunikacyjny w opracowywanym planie wykorzystuje układ dróg istniejących. Proponowane korekty dotyczą terenów w północnej oraz południowej części obszaru opracowania planu.

Ustalenia planu przewidują lokalizowanie na obszarze opracowania ciągów pieszych i rowerowych, szerokość nowych dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających ustalona została w sposób umożliwiający sytuowanie w ich granicach ciągów rowerowych.

**3 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

W uchwale Nr XXXV/5/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, na podstawie analiz zawartych w opracowaniu zatytułowanym „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Mrągowa”, częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa oraz nieaktualność lub częściową nieaktualność następujących planów miejscowych, obowiązujących na obszarze opracowywanego aktualnie planu:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych (Uchwała Nr XLII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 29 czerwca 2006 r., Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 sierpnia 2006 r. Nr 145, poz. 2136),
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych (Uchwała Nr XXXVIII/7/2009 Rady Miejskiej w

Mrągowie z dnia 24 września 2009 r., Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 października 2009 r. Nr 159, poz. 2253),

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych (Uchwała Nr XXXV/2/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 9 lipca 2013 r., Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 sierpnia 2013 r. poz. 2490),
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych (Uchwała Nr XXIII/5/2016 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 25 sierpnia 2016 r., Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 5 października 2016 r. poz. 3843).

W opracowaniu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Mrągowo”, w wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uznano, że ww. dokument wymaga aktualizacji pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz do przepisów odrębnych. Natomiast przeznaczenia terenów określone w obowiązującym Studium są zasadniczo zgodne z potrzebami mieszkańców i inwestorów (brak wniosków o zmianę).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanej w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych.

#### **4 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu.

W związku z uchwaleniem planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej – głównie budowę dróg dojazdowych w północnej oraz w południowej części obszaru opracowania. Ponadto planuje się wykonanie sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej dla terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu gminy, związane głównie ze zwiększonymi podatkami od nieruchomości.