

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu śródmieścia w Mrągowie

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 2023 r. poz. 40 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 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XI/6/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich.

Obszar opracowania objęty jest uchwałami:

- nr XLI/1/2018 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2018 r. poz. 1655),
- nr III/7/2014 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 366).

Uchwała z 2018 r. obejmuje większą część obszaru, dla którego opracowywany jest niniejszy plan miejscowy, natomiast uchwała z 2014 r. dotyczy jedynie pasa terenów we wschodniej jego części, obejmującego wody powierzchniowe.

Na mocy wyroku WSA w Olsztynie z dnia 9 lutego 2017 r., sygn. II SA/Ol 5/17, stwierdzono, że w uchwale z 2014 r. doszło do doprecyzowania definicji określonych w przepisach odrębnych, w związku z czym uchylono przedmiotowe zapisy. Z kolei część zapisów planu z 2018 r. została wyeliminowana wyrokiem WSA w Olsztynie z dnia 28 sierpnia 2018 r., sygn. II SA/Ol 321/18, ponieważ stwierdzono, że dla części terenów nie ustalono wymaganych parametrów i wskaźników dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym nie określono liczby miejsc parkingowych, poza tym stwierdzono istotne trudności interpretacyjne w procedurze wydawania pozwoleń na budowę. Poprzez uchylene

poszczególnych zapisów planu część terenów położonych na obszarze śródmieścia pozbawiona została regulacji planistycznych. W związku z powyższym zaistniała konieczność sporządzenia zmiany planu.

Celem sporządzanej zmiany planu jest skorygowanie lub uzupełnienie ww. zapisów, w tym doprecyzowanie parametrów i wskaźników zabudowy dla niektórych terenów, uzupełnienie ustaleń w zakresie sposobu zagospodarowania, m. in. ustalenie parametrów pomostów oraz rozszerzenie katalogu dopuszczonych obiektów tymczasowych o obiekty jak np. stoiska handlowe i gastronomiczne, zadaszenia czy sceny, które będą mogły zostać zlokalizowane w sezonie turystycznym.

Na obszarze opracowania planu znajduje się teren lasu, dla którego ustalono w planie obowiązującym funkcję zieleni naturalnej z dopuszczeniem sytuowania elementów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej. Dla ww. terenu leśnego nie uzyskano zgody Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Zgodę tę uzyskano w trybie sporządzania niniejszej zmiany planu.

Przy opracowaniu zmiany planu wzięte zostały pod uwagę liczne wnioski, złożone przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości położnych w jego obszarze, m. in. w rejonie ulic: 8-go Maja, Mickiewicza, Moniuszki i Kolejowej.

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. obszar opracowania planu znajduje się w granicach trzech obszarów funkcjonalnych: obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich, obszarów o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz obszarów o przeważającej funkcji turystyczno-wypoczynkowej. Według Studium zasadą planistyczną na poszczególnych obszarach jest wzmocnienie ich funkcji wiodącej. W części północnej i centralnej oznaczone zostały ponadto tereny predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczej z ograniczonym zagospodarowaniem.

Ustalenia Studium nie ograniczają możliwości rozwojowych i inwestycyjnych miasta, położono jednak nacisk na zachowanie i ochronę elementów systemu przyrodniczego, w szczególności terenów położonych w pobliżu jezior. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszczone są wyłącznie usługi nieuciążliwe, ponadto tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, turystyczno-wypoczynkowej i usługowej powinny zostać zabezpieczone przed możliwymi oddziaływaniami zabudowy przemysłowo-składowej.

Obszar opracowania planu, o powierzchni około 236 ha, obejmuje centralną część Mrągowa. Od strony wschodniej i południowej przylega do Jeziora Czos i obejmuje jego strefę przybrzeżną, na południowym zachodzie graniczy z ul. Kolejową, wzdłuż której biegnie linia kolejowa nr 23 Czerwonka – Elk. Od strony zachodniej granicę stanowią ulice Brzozowa i Rynkowa a od północy ulice Gen. Leopolda Okulickiego oraz Giżycka. Przez obszar opracowania planu przebiega droga krajowa nr 16 (w ciągu ulic Marii Curie-Skłodowskiej oraz Wojska Polskiego). Planowane przeniesienie tej drogi na zachód od granicy obszaru opracowania planu stworzy lepsze możliwości dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz zagospodarowania terenów znajdujących się w jego zasięgu.

Na obszarze objętym planem znajdują się Jezioro Magistrackie oraz Jezioro Sołtyskie a także

rozległe tereny zieleni urządzonej i naturalnej. Tereny zieleni obejmują strefę wzdłuż brzegu Jeziora Czos, zagłębienie terenu w miejscu istniejącego dawniej Jeziora Magistrackiego Dużego a także strefy położone w centrum obszaru opracowania, równoległe do brzegów Jez. Czos oraz w zachodniej jego części, obejmując również tereny czterech zamkniętych cmentarzy.

W obszarze opracowania planu znajdują się najstarsze zabudowane tereny miasta, skoncentrowane wzdłuż ulic Warszawskiej, Ratuszowej wraz z Placem Kajki oraz Królewieckiej. W części centralnej występują funkcje typowe dla śródmieścia – oprócz zabudowy mieszkaniowo-usługowej zlokalizowane są tutaj budynki użyteczności publicznej m. in. Urząd Miejski, Starostwo Powiatowe, Sąd Rejonowy, kościoły, liczne szkoły oraz obiekty sportowe (w tym Stadion Miejski).

Strefa wzdłuż brzegu Jeziora Czos zdominowana jest, zwłaszcza w części środkowej, przez obiekty usług turystyki jak hotele i pensjonaty. W części południowej tej strefy znajduje się przystań żeglarska oraz plaża miejska. Wzdłuż Jeziora Czos biegnie promenada spacerowa wraz ze ścieżką rowerową. Kolejna plaża oraz tereny turystyczno-rekreacyjne przylegają do północnej granicy obszaru opracowania planu.

W części centralnej miasta dominuje zabudowa mieszkaniowo-usługowa, która w rejonach zachowanej zabudowy historycznej ma układ pierzejowy. Wzdłuż ul. Marii Curie-Skłodowskiej i w południowej części obszaru opracowania znajdują się osiedla mieszkaniowe, zrealizowane w latach 70-tych XX w., w obrębie których dominują cztero- i pięciokondygnacyjne bloki mieszkalne. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje głównie na południu i na północnym zachodzie obszaru opracowania oraz wzdłuż jego granic.

Obszar planu obejmuje teren targowiska miejskiego, zlokalizowanego przy ulicy Moniuszki, pozostałe tereny zabudowy usługowej występują w różnych częściach obszaru opracowania a te o największym znaczeniu skoncentrowane są wzdłuż ul. Wojska Polskiego. Przy ul. Marii Curie-Skłodowskiej znajduje się nieczynny zakład produkcyjny „Warmia”. Teren tego zakładu, o znaczącej powierzchni, stanowi rezerwę dla uzupełnień zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej w tej części miasta. W granicach obszaru planu zlokalizowane są liczne tereny urządzeń infrastruktury technicznej w tym: gazowej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej.

Podstawą koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie są następujące założenia:

A. ZABUDOWA

- uzupełnienie zabudowy mieszkaniowo-usługowej w strefie centralnej, w predysponowanych do tego celu lokalizacjach (m. in. poprzez wydzielenie terenu dla tego typu zabudowy z targowiska miejskiego), ze szczególnym uwzględnieniem istniejącej zabudowy historycznej,
- uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej na terenach na wschód od ul. Kolejowej – teren po dawnym zakładzie produkcyjnym „Warmia”, teren dawnego dworca autobusowego oraz teren wzdłuż ul. Kolejowej, na zachód od ul. Piaskowej,
- uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej (o funkcjach występujących razem lub osobno) na terenach na zachód od ul. Mrongowiusza,

- uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, głównie wzdłuż ul. Kolejowej, na wschód od ul. Piaskowej,
- stworzenie możliwości powstania zabudowy usługowej (w tym obiektu hotelowego) lub usługowo-mieszkaniowej w formie dominanty architektonicznej przy ul. Oficerskiej (po wschodniej stronie ronda),
- zabezpieczenie terenów wzdłuż brzegu Jez. Czos pod obiekty hotelowo-pensjonatowe.

B. POWIERZCHNIE WOLNE, TERENY ZIELENI

- poprawa funkcjonowania przestrzeni publicznej poprzez zmianę sposobu ukształtowania Placu Kajki oraz wyłączenie ruchu kołowego z ul. Mały Rynek, dopuszczenie sytuowania obiektów tymczasowych jak ogródki gastronomiczne oraz obiekty związane z organizowaniem imprez,
- zabezpieczenie terenów sportowo-rekreacyjnych (Stadion Miejski, tereny wzdłuż Jez. Czos, tereny w zachodniej części obszaru opracowania),
- zachowanie terenów zieleni urządzonej, dopuszczenie na wybranych terenach sytuowania urządzeń rekreacyjnych oraz tymczasowych obiektów jak: obiekty handlowe i gastronomiczne oraz obiektów związanych z organizowaniem imprez,
- zachowanie i zabezpieczenie funkcjonowania terenów zieleni naturalnej, będących częścią korytarza ekologicznego wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania oraz terenów zieleni naturalnej rozciągających się od północnej i południowej granicy obszaru planu w stronę centrum miasta, wzdłuż jego osi.

C. KOMUNIKACJA

- poszerzenie terenu ul. Roosevelta w rejonie jej odcinka przylegającego do terenu zieleni urządzonej oraz jej wylotu na ul. Ratuszową,
- ukształtowanie ul. Stary Rynek jako ciąg pieszy,
- wyznaczenie nowych terenów pod parkingi, sytuowane wzdłuż pasa zabudowy znajdującego się w części centralnej, po jego stronie wschodniej i zachodniej,
- wyznaczenie terenu parkingu przy ul. Sobczyńskiego, który będzie obsługiwał Stadion Miejski.

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

2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego uwzględnia istniejące zagospodarowanie obszaru opracowania, ze szczególnym uwzględnieniem historycznego zespołu zabudowy w jego części centralnej. Założono zachowanie istniejących funkcji oraz ich uzupełnienie w predysponowanych do tego celu lokalizacjach. Ustalenia planu mają umożliwiać rozwój funkcji o kluczowym znaczeniu dla rozwoju miasta tj. funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz turystyczno-wypoczynkowej.

Uwzględniono przy tym szczególnie istniejące tereny zieleni, zarówno urządzonej jak i nieurządzonej, które ze względu na wybitne walory przyrodniczo-krajobrazowe wzbogacają wraz z terenami jezior krajobraz miasta oraz zapewniają warunki do wypoczynku dla mieszkańców i turystów.

Układ komunikacyjny opiera się na sieci dróg istniejących, w tym na zachowanym w rejonie

historycznego układu urbanistycznego, wywodzącym się z okresu średniowiecza, szachownicowym układzie ulic.

Koncepcja przestrzenna zakłada zachowanie i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowo-usługowej skoncentrowanej wzdłuż pionowej osi miasta, uzupełnienie parkingów na zapleczu tej zabudowy, po jej stronie wschodniej i zachodniej, rozwój terenów zabudowy usług turystyki i usług sportu i rekreacji wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy obszaru opracowania a także zachowanie terenów zieleni, głównie wzdłuż brzegów jezior oraz rozciągających się od strony północnej i południowej w stronę centrum.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zabudowa istniejąca na obszarze opracowania, głównie zlokalizowana wzdłuż osi wyznaczającej kierunek północ – południe, wykazuje szczególne walory architektoniczne i stanowi o wartości krajobrazu miasta. Przy ustalaniu parametrów i wskaźników dla planowanej zabudowy uwzględniono parametry (wysokość, liczba kondygnacji nadziemnych) i wskaźniki (wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy) zabudowy istniejącej a także jej cechy jak: forma dachu i kąt nachylenia połaci, forma zabudowy (np. zabudowa pierzejowa wzdłuż głównych ulic) czy sposób usytuowania budynków względem drogi dojazdowej. Tym samym zapewnione zostanie harmonijne uzupełnianie zabudowy w najstarszej części miasta.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru opracowania planu zostały uwzględnione poprzez zachowanie i ustalenia dotyczące ochrony terenów zieleni naturalnej i urządzonej, strefy wzdłuż brzegu Jez. Czos oraz terenów Jeziora Magistrackiego i Sołtyskiego. Wszystkie te elementy tworzą niepowtarzalny charakter miasta i stanowią o jego atrakcyjności dla mieszkańców i turystów.

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

Większa część obszaru opracowania planu, od jego strony północnej, znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 205 Subzbiornik Warmia, z tego względu w planie nie dopuszczono użytkowania mogącego zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne. W celu ochrony Jeziora Czos ustalono dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż terenów promenady nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m (miejscowo 10,0 m) od ich linii rozgraniczających.

Oprócz trzech pomników przyrody (dwa dęby i lipa drobnolistna) nie występują na obszarze opracowania planu inne formy ochrony przyrody. We wschodniej części obszaru opracowania znalazł się fragment korytarza ekologicznego, przebiegającego wzdłuż Jeziora Czos i dalej w kierunku północnym doliną rzeki Dajny. Tereny zieleni naturalnej usytuowane w północno-wschodniej części obszaru opracowania pełnią więc szczególną rolę przyrodniczą, co uwzględniono w ustaleniach dotyczących tych terenów.

W projekcie planu zawarto ustalenia nakazujące zachowanie rzeźby terenu w rejonach o znacznych spadkach, na terenach zieleni ekologiczno-krajobrazowej ustalono nakaz zachowania istniejących drzew, natomiast na pozostałych terenach wskazano konieczność ich zachowania w maksymalnym stopniu. Nakazano też stosować do uzupełnień zieleni gatunki rodzime.

Obszar opracowania planu nie obejmuje gruntów rolnych, natomiast dla terenu lasu w północnej części opracowania wystąpiono o zgodę Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego 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 2022 r. poz. 2409). Było to

podyktowane potrzebą umożliwienia sytuowania na tym terenie elementów małej architektury czy infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem jego szczególnej roli ekologicznej. Zgodę tę uzyskano decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 listopada 2021 r., znak: IG.I.7151.18.2021.

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

Na obszarze opracowania planu znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej ujęte w rejestrze zabytków: założenie urbanistyczne starego miasta w Mrągowie oraz strefa ochrony konserwatorskiej archeologicznej – obszar nawarstwień kulturowych starego miasta. Ponadto, zwłaszcza w części centralnej, zlokalizowane są liczne obiekty oraz obszary, ujęte w rejestrze zabytków bądź w Gminnej Ewidencji Zabytków Nieruchomych Miasta Mrągowa.

Przy brzegu Jeziora Czos oraz Jeziora Sołtyskiego znajdują się dwa stanowiska archeologiczne. Ochrona obiektów zabytkowych polega nie tylko na wskazaniu zasad ochrony poszczególnych budynków ale, oprócz tego, na zachowaniu i ochronie ich kontekstu, poprzez odpowiednie ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla budynków lokalizowanych w ich sąsiedztwie.

Ponadto objęto ochroną konserwatorską ustaleniami planu obszar historycznej zabudowy przy ul. Grunwaldzkiej wraz z drogą dojazdową oraz usytuowanym centralnie terenem zieleni urządzonej.

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

Na całym obszarze opracowania planu występuje zabudowa mieszkaniowa, ponadto planowane są uzupełnienia zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej – z tego względu w ustaleniach planu zawarto zapis, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej.

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 do osób prywatnych czy

Skarbu Państwa, większość terenów jest jednak własnością Miasta Mrągowo.

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 niego 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, zieleni urządzonej ZP, zieleni urządzonej wraz z terenami usług sportu i rekreacji ZP/US, placu miejskiego UKS, plaży miejskiej D52US, wód powierzchniowych śródlądowych WS, obsługi komunikacji – miejsc parkingowych KSp oraz terenów komunikacji – dróg publicznych: klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, klasy zbiorczej KD-Z, klasy lokalnej KD-L, klasy dojazdowej KD-D, ciągów pieszo-jezdných KD-X, ciągów pieszych KX oraz ciągów pieszo-rowerowych KXR.

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 jest 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 fizycznych.

Po sporządzeniu projektu przedmiotowego planu, uzyskaniu opinii i uzgodnień oraz sporządzeniu innych dokumentów wymaganych prawem, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 czerwca 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mrągowie. Informacja o miejscu i terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, o terminie dyskusji publicznej oraz terminie i zasadach składania uwag do planu, została podana na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Mrągowie, w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mrągowie. W terminie wyłożenia projektu planu był on również dostępny na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Mrągowie.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami zorganizowana została w dniu 13 czerwca 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mrągowie.

Do planu wpłynęły w trybie wyłożenia do publicznego wglądu 33 uwagi, z których część dotyczyła kilku lub kilkunastu zagadnień. 18 uwag zostało uwzględnionych lub uwzględnionych częściowo. W dniu 11 sierpnia 2022 r. wydane zostało Zarządzenie Nr 1279/2022 Burmistrza Miasta Mrągowa w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie.

W związku z uwzględnieniem części uwag, które wiązało się ze zmianami zarówno na rysunku planu jak i w tekście uchwały, konieczne jest powtórzenie procedury sporządzania planu miejscowego od etapu uzgodnienia/opiniowania.

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 liczne wnioski mieszkańców i właścicieli nieruchomości położonych na obszarze opracowania. Większa część tych wniosków została uwzględniona. Uwzględnione zostały również wnioski od zawiadomionych instytucji.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego formułowano mając na uwadze interes publiczny, głównie zabezpieczając tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej, znajdujące się m. in. we wschodniej części obszaru opracowania i będące częścią istniejącego korytarza ekologicznego rozciągającego się wzdłuż brzegu Jeziora Czos w stronę północną do koryta rzeki Dajny oraz tereny zieleni urządzonej a także poprzez propozycję zmiany ukształtowania obszaru placu miejskiego w rejonie historycznego Ratusza i podkreślenie roli tej przestrzeni publicznej jako miejsca spotkań mieszkańców i turystów.

Ponadto plan zabezpiecza tereny pod lokalizację dróg publicznych, wyznacza nowe tereny ogólnodostępnych miejsc parkingowych a także zawiera rozwiązania w zakresie zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, znajdujących się we wszystkich częściach obszaru opracowania.

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 zawarte zostały 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 wymogi dotyczące kształtowania zabudowy na poszczególnych terenach oraz ustalenia dotyczące terenów zieleni naturalnej i urządzonej, zwłaszcza w sąsiedztwie brzegów jezior.

2.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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: (....)

Przez obszar opracowania planu przebiega droga krajowa nr 16 (w ciągu ulic Marii Curie – Skłodowskiej i Wojska Polskiego). Tereny zlokalizowane wzdłuż tej drogi są w większości zabudowane. Jedynie przy ul. Marii Curie – Skłodowskiej oraz na południe od tej ulicy znajdują się działki niezabudowane oraz tereny po nieczynnym zakładzie produkcyjnym „Warmia”.

Tereny te są predysponowane do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej między innymi ze względu na bardzo dobre powiązania komunikacyjne z centralną częścią miasta, głównie przy wykorzystaniu transportu zbiorowego. Wzdłuż ul. Marii Curie – Skłodowskiej oraz Wojska Polskiego a także wzdłuż ulic Warszawskiej, Roosevelta, Pl. Kajki, Ratuszowej, Mrongowiusza i Królewieckiej kursują linie autobusowe – zapewnione są zatem bardzo dobre warunki do korzystania z publicznego transportu.

Z południowo-zachodnią granicą obszaru opracowania sąsiaduje linia kolejowa nr 223 Czerwonka-Ełk, przebiegająca wzdłuż ul. Kolejowej. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu usytuowany jest dworzec kolejowy. Modernizacja tej linii na trasie z Orzysza przez Mikołajki, Mrągowo i Biskupiec do Czerwonki oraz przywrócenie ruchu pasażerskiego przyczyniłoby się zarówno do zwiększenia ruchu turystycznego jak i do zwiększenia atrakcyjności terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych w Mrągowie.

Układ komunikacyjny w opracowywanym planie wykorzystuje układ dróg istniejących, w kilku przypadkach planowane są nowe drogi, stanowiące dojazdy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Propozycja zmiany ukształtowania Placu Kajki oraz wyłączenie ruchu kołowego z ul. Stary Rynek mają na celu, oprócz stworzenia atrakcyjnego placu miejskiego, poprawę warunków dla ruchu pieszego w centralnej części miasta. Ustalenia planu przewidują lokalizowanie na obszarze opracowania nowych ciągów pieszo-jezdných, pieszych i rowerowych, łączących tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej

z terenami zieleni, rozciągającymi się wzdłuż brzegów jezior oraz od strony północnej i południowej w kierunku centrum miasta.

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 Mrągowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, na podstawie analiz zawartych w opracowaniu zatytułowanym „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Mrągowo”, częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo. W ww. uchwale stwierdzono ponadto nieaktualność lub częściową nieaktualność Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich, uchwalonego uchwałą nr III/7/2014 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 grudnia 2014 r. i opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 22 stycznia 2015 r. poz. 366.

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 przepisach odrębnych. Natomiast przeznaczenia terenów określone w obowiązującym Studium są zasadniczo zgodne z potrzebami mieszkańców i inwestorów (brak wniosków o zmianę). Ponadto w opracowaniu tym stwierdzono konieczność doprowadzenia w sporządzanych planach do zgodności z przepisami prawa. W trosce o ład przestrzenny, mając na względzie silnie zurbanizowane i częściowo zabytkowe śródmieście, wymagana jest w nowych planach szczegółowa analiza stanu istniejącego zabudowy i zabytkowego układu ulic w powiązaniu z nową zabudową i komunikacją.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że aktualnie opracowywany plan miejscowy jest zgodny 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

Wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu oszacowane zostały wstępnie w sporządzonej do przedmiotowego planu prognozie skutków finansowych.

W związku z uchwaleniem planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej – budowę dróg dojazdowych wraz z odwodnieniem i oświetleniem a także budowę parkingów. Natomiast nie planuje się budowy sieci wodociągowych oraz kanalizacyjnych.

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