

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

Poniższą listę sporządzono na podstawie Zarządzenia Nr 1081/2017 Burmistrza Miasta Mrągowo z dnia 17.11.2017 r.

Lp.	Wnioskodawca	Data złożenia uwagi	Czego dotyczy uwaga	Powody nieuwzględnienia uwagi
1	*) (1 osoba złożyła 1 uwagę)	11.10.2017 r.	Uwzględnienie planowanej drogi łączącej ul. Grunwaldzką z ul. Kolejową oznaczoną symbolem O10KDL oraz przedłużenie promenady ul. Nadbrzeżnej do ul. Wojska Polskiego oznaczonej symbolem D42Z w sposób niekolidujący z przebiegiem inwestycji	Rozbudowa ul. Grunwaldzkiej oraz jej połączenie poprzez skrzyżowanie z ul. Wojska Polskiego i ul. Kolejową, pomimo zapisów w planie miejscowym, nie jest planowana do realizacji. Ponadto, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, promenada od ul. Nadbrzeżnej nie prowadzi do ul. Wojska Polskiego, a do ul. Dzielnicznej. Zaprojektowana promenada łączy się w planie z drogą oznaczoną symbolem O10KDL (przedłużenie ul. Grunwaldzkiej). Aktualnie opracowywany jest projekt ścieżki rowerowej, której przebieg zgodnie z planem miejscowym, dopuszczony został na terenach zieleni naturalnej i nie został wykluczony na terenie drogi oznaczonej symbolem O10KDL.
2	*) (1 osoba złożyła 2 uwagi)	16.10.2017 r.	Nowopowstająca inwestycja na działce do 150m ² w centrum miasta może być realizowana ścianą bezpośrednio przy granicach działki, bez względu na to czy na sąsiadującej działce istnieje budynek czy jest tylko częściowo zabudowana lub jest bez zabudowy	Projekt planu umożliwia realizację obiektów na granicy działki w treści par. 9 pkt 7 – jest to zmiana wobec warunku stawianego w obowiązującym planie. Nie ma więc potrzeby wprowadzania zmian w projekcie, gdyż projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu, dopuszcza możliwość sytuowania budynków, lub budowli, bezpośrednio przy granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3			Zabudowa miejska tam gdzie to możliwe powinna być zwarta	Projekt planu, już w obowiązującej formie, zakłada intensyfikację zabudowy. Obecnie opracowywana zmiana zwiększa dopuszczalne parametry. Trudno stwierdzić, co składający uwagę, przyjął jako „zwartą zabudowę”. Pojęcie zwartej zabudowy zdefiniowane zostało w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w której podano, że przez zwartą zabudowę rozumie się „zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m”. Trudno jest stwierdzić, aby pojęcie to znalazło zastosowanie dla terenów w centrach miast, dlatego należy uznać, że wnoszący uwagę używa go dla własnej interpretacji. Ponadto, uwaga jest zbyt ogólna aby można było się do niej odnieść. W ocenie organu sporządzającego plan, zaproponowana zasada jest zrealizowana w projekcie planu.
4	*) 27 mieszkańców złożyło razem 1 uwagę)	23.10.2017 r.	Określenie maksymalnej wysokości budynku do 11m od poziomu gruntu; dotyczy nieruchomości oznaczonej symbolem A48MUS, położonej przy ul. Dolny Zaulek	Teren A48MUS jest już częściowo zabudowany na wysokości posesji Pl. Kajki 6. Projektanci nowych obiektów będą musieli spełnić, obok zapisów planu, również przepisy prawa budowlanego dotyczące przesłaniania obiektów. Posesja przy Pl. Kajki 6 położona jest przy wąskiej ulicy w centrum Miasta. Teren przeznaczony jest pod zabudowę. W takiej sytuacji nie można uniknąć sąsiedztwa.
5	*) (Uwagi złożone w formie pisemnej na sesji Rady Miejskiej w Mrągowie – apel mieszkańców, pod apelem podpisały się 33 osoby)	26.10.2017 r.	Pozostawienie ulicy Oficerskiej jako ulicy, na której posadowione są jedynie budynki jedno lub kilku rodzinne	Uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem przeznaczenia A87MWU. Jest to teren, na którym znajduje się budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana – wyrok nieostateczny.
6			Dokonanie korekty w § 65 projektu planu w ten sposób, że w § 65 ust. 3 pkt 9 (po korekcie numeracji będzie to pkt 10) znajdzie się zapis, iż intensywność zabudowy dla terenu A87MWU wyniesie od 0,2 do 1,8 (tak jak jest to podobnie określone dla innych terenów na tym obszarze oznaczonych symbolami: A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU)	W sąsiedztwie terenu A87MWU występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ul. Oficerska od 19A-1 do 19A-6 oraz od 27-1 do 27-4, która zgodnie z rejestrem budynków powstała w 2011 r. (dot. nieruchomości od 19A-1 do 19A-6) i odpowiednio w 2009 r. (dot. nieruchomości od 27-1 do 27-4). Dla projektowanego terenu A87MWU plan miejscowy od 2002 r. zmieniany był kilkakrotnie. Początkowo, w 2002 r. teren ten przeznaczony był częściowo pod usługi, a częściowo pod zabudowę jednorodziną, przy czym zabudowę usługową można było kształtować z maksymalną wysokością wynoszącą 20m, przy maksymalnie 4 kondygnacjach. Następny plan jaki obowiązywał dla przedmiotowego terenu został uchwalony w 2005 r. W planie tym ustalono dla niego funkcję usługową oraz dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy równą 20m. W 2009 r. po raz kolejny zmieniono plan dla terenu oznaczonego w aktualnie sporządzanym projekcie symbolem przeznaczenia A87MWU. W planie z 2009 r. ustalono

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

7		Dokonanie korekty w § 65 ust. 3 poprzez wprowadzenie po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12 m	następujące zapisy: maksymalna ilość kondygnacji pełnych - 4; maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym – 2; przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych. Kolejna zmiana planu miała miejsce w 2014 r. Z przeprowadzonej analizy zmian w planach miejscowych wynika, że dla terenu A87MWU, położonego przy ul. Oficerskiej w Mrągowie od wielu lat była dopuszczona zabudowa wysoka o wysokości budynków wynoszącej nawet 20m. Obecny projekt planu zakłada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnej wysokości do 16m. Mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej powstałej w 2009 r. (dz. nr 238/10, 238/11, 238/12, 238/13, obręb 5) i 2011 r. (dz. nr od 227/7 do 227/10, obręb 5), położonej w najbliższym sąsiedztwie terenu A87MWU w trakcie podejmowania decyzji o zamieszkaniu przy ul. Oficerskiej, mieli możliwość zapoznania się z planem miejscowym, co więcej, mieli prawo składania uwag do planu, gdyż plan miejscowy był zmieniany w tym miejscu wielokrotnie. Uwagi dotyczą jednego zasadniczego problemu. Rozstrzygając w tej sprawie należy odpowiedzieć na pytanie, czy śródmieście Mrągowa ma się rozwijać. Niekwestionowanym założeniem rozwoju centrum Miasta, jest zagęszczanie zabudowy. Działanie Miasta jako ośrodka funkcjonalnego nie byłoby możliwe gdyby nie mieszkańcy, którzy licznie zamieszkują tereny śródmieścia. Na terenie całego Powiatu Mrągowskiego następują duże zmiany w strukturze przestrzennej. Mieszkańcy Mrągowa coraz częściej wybierają strefę podmiejską, dla zabudowy jednorodzinnej, jako miejsce swojego zamieszkania. Zauważalny jest proces rozpraszania lokalizacji domostw, usług oraz miejsc pracy, przez co mieszkańcy są uzależnieni od samochodów w przemieszczaniu się. Z jednej strony proces ten jest wyrazem poszukiwania lepszej jakości życia w społeczeństwie (większa powierzchnia mieszkania i mniejsza gęstość zabudowy), a z drugiej strony pociąga za sobą wzrost kosztów funkcjonowania zbiorowości miejskich, wywołuje wzrost zagrożeń środowiska przyrodniczego, zwłaszcza atrakcyjnych obszarów w sąsiedztwie Mrągowa, oraz dezintegrację struktur społecznych. Opisane zjawisko jest zdecydowanie negatywne. W wyniku redystrybucji mieszkańców i miejsc pracy, postępuje szybszy wzrost w strefie podmiejskiej niż w ośrodku centralnym. W przypadku zjawiska „rozlewania się” miast mamy do czynienia z kategorią procesu prowadzącego w większości przypadków do bezładu przestrzennego. Aby przeciwdziałać temu procesowi należy zniechęcać do osadnictwa w strefie rozproszonej. Jest wiele instrumentów regulujących ten proces. Jednym z nich jest instrument ekonomiczny w postaci redukcji nadmiernej rozpiętości w kosztach uzyskania mieszkania. Większa podaż mieszkań na rynku nieruchomości w Mrągowie doprowadzi do obniżenia ich cen. Władze Mrągowa powinny przeciwdziałać wyludnianiu się Miasta, gdyż proces ten ma zdecydowanie negatywne skutki. W mieście zaczyna brakować atrakcyjnych terenów pod zabudowę wielorodzinną, co jest jedną z przyczyn tak wysokich kosztów nowych mieszkań. Obecne działania Rządu wskazują na wspieranie rynku pierwotnego nieruchomości oraz pomoc w ich zakupie. Mieszkańcy Mrągowa, szczególnie Ci młodszy, zasługują na własne mieszkania, zaspokajając w ten sposób swoje podstawowe potrzeby, ale muszą to być mieszkania, na które będzie ich stać. Organy Gminy Miasta Mrągowa powinny się zaangażować i zweryfikować swoją dotychczasową działalność na rzecz Miasta oraz spróbować przekonać właścicieli nieruchomości niezabudowanych, lub przeznaczonych do przebudowy o funkcji jednorodzinnej, położonych na terenie śródmieścia do zmiany ich przeznaczenia na funkcję wielorodzinną w celu ułatwienia i umożliwienia dalszego rozwoju Miasta. Wiele nieruchomości zostało nabytych do celów inwestycyjnych i nie zostaje zabudowana. Inwestorzy spekulują na rynku nieruchomości kształtując w ten sposób ceny nieruchomości. Zadaniem Miasta powinno być ukierunkowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonych terenów. Będzie ono polegało na ustaleniu kierunków, zasad i celów, możliwości i uwarunkowań rozwojowych struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszaru objętego planem. To organy Gminy Miasta Mrągowa powinny nadać kierunek dla rozwoju Miasta. Można to zrobić między innymi poprzez ingerencję w kształtowanie i ustalenie kierunków przemian
---	--	--	---

**Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.**

				struktury przestrzennej. Poprzez odpowiednie działania w polityce przestrzennej Miasto może wpływać na strukturę zatrudnienia, prognozowane tempo przyrostu liczby ludności, a co za tym idzie zmian w strukturze użytkowania terenów. Dalsze przemieszczanie się ludności i podmiotów gospodarczych do strefy podmiejskiej prowadzi do decentralizacji w rejonie śródmiejskim. Proces decentralizacji w obszarze śródmiejskim, polegający na przemieszczaniu się ludności i podmiotów gospodarczych z miasta centralnego do strefy podmiejskiej jest procesem suburbanizacji, która ma swoje negatywne konsekwencje. Należy również pamiętać, że przedmiotowy teren położony jest, zgodnie z obowiązującym Studium, w obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich. Polityka przestrzenna Miasta, wyrażona jest w Studium wprost, zapisem: „Dla obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich – zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług w tym w szczególności funkcji publicznych i związanych z turystyką i rekreacją, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz niezbędnej infrastruktury”. Zapis ten wskazuje wprost na intensyfikację zabudowy, nie ma tu bowiem mowy o utrzymywaniu czy powiększaniu terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (jednorodzinnej). Sporządzając plan miejscowy powinniśmy kierować się właściwym funkcjonowaniem całego organizmu Miasta, a nie interesem grupy mieszkańców.
8			Dokonanie korekty zapisów dotyczących maksymalnej wysokości budynków, określonej w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) projektu planu, poprzez wprowadzenie zapisu: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Oznacza on, że możliwa jest budowa budynku o maksymalnie 3 kondygnacjach. Wbrew opinii osób wnoszących uwagę w projekcie planu nie dopuszcza się realizacji czwartej kondygnacji.
9	*) (Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła 1 uwagę)	27.10.2017 r.	Sprzeciw wobec doprowadzenia drogi wewnętrznej do granicy spółdzielczej działki z wyznaczeniem na niej przejazdu, przez parking osiedlowy, do ul. Grunwaldzkiej	Docelowo Gmina Miasto Mrągowo powinna dążyć do przejęcia terenu na os. Grunwaldzkim przy jeziorze Czos, oznaczonego w planie jako parking. Obecnie teren ten znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej Perspektywa i stanowi miejsce, przez które służby miejskie oraz ratunkowe mogą dojechać do plaży. Tym samym miasto nie uchyla się od obowiązku utrzymania terenu, z którego korzysta. Zasady tego współdziałania należy jednak uzgodnić między stronami, niezależnie od procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określa się przeznaczenie terenów, nie zaś zasady ich utrzymania.
10	*) (32 mieszkańców osobno złożyło po 3 takie same uwagi)	30.10.2017 r.	Maksymalna wysokość zabudowy, określana w metrach, dla terenu A87MWU powinna być ustalona podobnie, jak dla innych terenów przy ul. Oficerskiej (np. terenu A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU), tj. do 12m. Wprowadzenie w § 65 ust. 3 po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12m	Uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem przeznaczenia A87MWU. Jest to teren, na którym znajduje się budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana – wyrok nieostateczny.
11			Intensywność zabudowy dla terenu A87MWU należy ustalić porównywalnymi wskaźnikami, tak jak dla innych terenów ul Oficerskiej (np. A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU). Dokonanie w § 65 projektu planu korekty w ten sposób, że: w § 65 ust. 3 pkt 9 (po korekcie numeracji będzie	W sąsiedztwie terenu A87MWU występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ul. Oficerska od 19A-1 do 19A-6 oraz od 27-1 do 27-4, która zgodnie z rejestrem budynków powstała w 2011 r. (dot. nieruchomości od 19A-1 do 19A-6) i odpowiednio w 2009 r. (dot. nieruchomości od 27-1 do 27-4). Dla projektowanego terenu A87MWU plan miejscowy od 2002 r. zmieniany był kilkakrotnie. Początkowo, w 2002 r. teren ten przeznaczony był częściowo pod usługi, a częściowo pod zabudowę jednorodzinna, przy czym zabudowę usługową można było kształtować z maksymalną wysokością wynoszącą 20m, przy maksymalnie 4 kondygnacjach. Następny plan jaki obowiązywał dla przedmiotowego terenu został uchwalony w 2005 r. W planie tym ustalono dla niego funkcję usługową oraz dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy równą 20m. W 2009 r. po raz kolejny zmieniono plan dla terenu oznaczonego w aktualnie sporządzanym projekcie symbolem przeznaczenia A87MWU. W planie z 2009 r. ustalono następujące zapisy: maksymalna ilość kondygnacji pełnych - 4; maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym – 2; przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych. Kolejna zmiana planu miała miejsce w 2014 r. Z przeprowadzonej analizy zmian

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

			to pkt 10) znajdzie się zapis, iż intensywność zabudowy dla terenu A87MWU wyniesie od 0,2 do 1,8	w planach miejscowych wynika, że dla terenu A87MWU, położonego przy ul. Oficerskiej w Mrągowie od wielu lat była dopuszczona zabudowa wysoka o wysokości budynków wynoszącej nawet 20m. Obecny projekt planu zakłada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnej wysokości do 16m. Mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej powstałej w 2009 r. (dz. nr 238/10, 238/11, 238/12, 238/13, obręb 5) i 2011 r. (dz. nr od 227/7 do 227/10, obręb 5), położonej w najbliższym sąsiedztwie terenu A87MWU w trakcie podejmowania decyzji o zamieszkaniu przy ul. Oficerskiej, mieli możliwość zapoznania się z planem miejscowym, co więcej, mieli prawo składania uwag do planu, gdyż plan miejscowy był zmieniany w tym miejscu wielokrotnie. Uwagi dotyczą jednego zasadniczego problemu. Rozstrzygając w tej sprawie należy odpowiedzieć na pytanie, czy śródmieście Mrągowa ma się rozwijać. Niekwestionowanym założeniem rozwoju centrum Miasta, jest zagęszczanie zabudowy. Działanie Miasta jako ośrodka funkcjonalnego nie byłoby możliwe gdyby nie mieszkańcy, którzy licznie zamieszkują tereny śródmieścia. Na terenie całego Powiatu Mrągowskiego następują duże zmiany w strukturze przestrzennej. Mieszkańcy Mrągowa coraz częściej wybierają strefę podmiejską, dla zabudowy jednorodzinnej, jako miejsce swojego zamieszkania. Zauważalny jest proces rozpraszania lokalizacji domostw, usług oraz miejsc pracy, przez co mieszkańcy są uzależnieni od samochodów w przemieszczaniu się. Z jednej strony proces ten jest wyrazem poszukiwania lepszej jakości życia w społeczeństwie (większa powierzchnia mieszkania i mniejsza gęstość zabudowy), a z drugiej strony pociąga za sobą wzrost kosztów funkcjonowania zbiorowości miejskich, wywołuje wzrost zagrożeń środowiska przyrodniczego, zwłaszcza atrakcyjnych obszarów w sąsiedztwie Mrągowa, oraz dezintegrację struktur społecznych. Opisane zjawisko jest zdecydowanie negatywne. W wyniku redystrybucji mieszkańców i miejsc pracy, postępuje szybszy wzrost w strefie podmiejskiej niż w ośrodku centralnym. W przypadku zjawiska „rozlewania się” miast mamy do czynienia z kategorią procesu prowadzącego w większości przypadków do bezładu przestrzennego. Aby przeciwdziałać temu procesowi należy zniechęcać do osadnictwa w strefie rozproszonej. Jest wiele instrumentów regulujących ten proces. Jednym z nich jest instrument ekonomiczny w postaci redukcji nadmiernej rozpiętości w kosztach uzyskania mieszkania. Większa podaż mieszkań na rynku nieruchomości w Mrągowie doprowadzi do obniżenia ich cen. Władze Mrągowa powinny przeciwdziałać wyludnianiu się Miasta, gdyż proces ten ma zdecydowanie negatywne skutki. W mieście zaczyna brakować atrakcyjnych terenów pod zabudowę wielorodzinną, co jest jedną z przyczyn tak wysokich kosztów nowych mieszkań. Obecne działania Rządu wskazują na wspieranie rynku pierwotnego nieruchomości oraz pomoc w ich zakupie. Mieszkańcy Mrągowa, szczególnie ci młodszy, zasługują na własne mieszkania, zaspokajając w ten sposób swoje podstawowe potrzeby, ale muszą to być mieszkania, na które będzie ich stać. Organy Gminy Miasta Mrągowa powinny się zaangażować i zweryfikować swoją dotychczasową działalność na rzecz Miasta oraz spróbować przekonać właścicieli nieruchomości niezabudowanych, lub przeznaczonych do przebudowy o funkcji jednorodzinnej, położonych na terenie śródmieścia do zmiany ich przeznaczenia na funkcję wielorodzinną w celu ułatwienia i umożliwienia dalszego rozwoju Miasta. Wiele nieruchomości zostało nabytych do celów inwestycyjnych i nie zostaje zabudowana. Inwestorzy spekulują na rynku nieruchomości kształtując w ten sposób ceny nieruchomości. Zadaniem Miasta powinno być ukierunkowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonych terenów. Będzie ono polegało na ustaleniu kierunków, zasad i celów, możliwości i uwarunkowań rozwojowych struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszaru objętego planem. To organy Gminy Miasta Mrągowa powinny nadać kierunek dla rozwoju Miasta. Można to zrobić między innymi poprzez ingerencję w kształtowanie i ustalenie kierunków przemian struktury przestrzennej. Poprzez odpowiednie działania w polityce przestrzennej Miasto może wpływać na strukturę zatrudnienia, prognozowane tempo przyrostu liczby ludności, a co za tym idzie zmian
--	--	--	---	--

**Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.**

				w strukturze użytkowania terenów. Dalsze przemieszczanie się ludności i podmiotów gospodarczych do strefy podmiejskiej prowadzi do decentralizacji w rejonie śródmiejskim. Proces decentralizacji w obszarze śródmiejskim, polegający na przemieszczaniu się ludności i podmiotów gospodarczych z miasta centralnego do strefy podmiejskiej jest procesem suburbanizacji, która ma swoje negatywne konsekwencje. Należy również pamiętać, że przedmiotowy teren położony jest, zgodnie z obowiązującym Studium, w obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich. Polityka przestrzenna Miasta, wyrażona jest w Studium wprost, zapisem: „Dla obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich – zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług w tym w szczególności funkcji publicznych i związanych z turystyką i rekreacją, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz niezbędnej infrastruktury”. Zapis ten wskazuje wprost na intensyfikację zabudowy, nie ma tu bowiem mowy o utrzymywaniu czy powiększaniu terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (jednorodzinnej). Sporządzając plan miejscowy powinniśmy kierować się właściwym funkcjonowaniem całego organizmu Miasta, a nie interesem grupy mieszkańców.
12			Maksymalna wysokość budynków, określana w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) (w tym i dla terenu A87MWU) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) powinna być określana następująco: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”. Wprowadzenie w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) projektu planu zapisu o brzmieniu: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Oznacza on, że możliwa jest budowa budynku o maksymalnie 3 kondygnacjach. Wbrew opinii osób wnoszących uwagę w projekcie planu nie dopuszcza się realizacji czwartej kondygnacji.
13	*) (1 mieszkaniec złożył 3 uwagi, 2 uwagi nie zostały uwzględnione)	31.10.2017 r.	Potrzebne jest wprowadzenie zasady ogólnej kształtowania wysokości zabudowy w metrach. Maksymalna wysokość budynku w metrach powinna wynikać z wysokości określonej w kondygnacjach nadziemnych. W § 9 projektu uchwały, podobnie jak przy innych wskaźnikach zagospodarowania terenu, można dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbole MWU, MNU) ustalić maksymalną wysokość zabudowy w stosunku do liczby kondygnacji: – dla budynków do trzech kondygnacji nadziemnych – do 12 m, – dla budynków do czterech kondygnacji nadziemnych – do 16 m, – dla budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych – do 20 m	Przyjęcie sztapowego rozwiązania dla całego obszaru śródmieścia jest ryzykowne. Mamy bowiem na terenie obiekty powojenne o wysokościach kondygnacji niższych (np. 2, 7 m), ale również przedwojenne kamienice o wysokości kondygnacji powyżej 3 m. Dotychczasowe wysokości określone były przy pomocy laserowych pomiarów wysokości istniejących obiektów systemem LIDAR. Na ich podstawie oceniano wysokość obiektów istniejących i dostosowywano parametry planu do faktycznego zagospodarowania terenu. Jest to w naszej ocenie bardziej trafne rozwiązanie. Ze względu na bardzo zróżnicowaną rzeźbę terenu Miasta oraz fakt, że sposób określania wysokości budynku w przepisach prawa budowlanego jest uzależniony od faktycznego zagospodarowania powierzchni pod dachem budynku oraz konstrukcji dachu, zaproponowana w uwadze forma mogłaby budzić więcej wątpliwości.

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

14			Zastąpić bardzo niejednoznaczną i wprowadzającą wiele rozbieżnych interpretacji treść ustaleń „...z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” ustaleniem w brzmieniu „...w tym poddasze użytkowe”	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Ponadto, w planie miejscowym celowo wprowadzono różne zapisy dla różnych terenów, dotyczące kondygnacji. Nie może być mowy, np. aby zapis: „z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” miał zastosowanie w przypadku zabudowy o dachach płaskich. Wbrew opinii osoby wnoszącej uwagę, zastosowanie różnej treści przy określaniu wysokości budynków w kondygnacjach nie jest żadnym błędem, czy niedopatrzeniem, a celowym działaniem wcześniejszych projektantów, którzy swoją decyzję uzależnili od rodzaju zabudowy, jej funkcji oraz analiz urbanistycznych. Ponadto, na etapie procedowania zmian w planie miejscowym wpływały również wnioski i uwagi mieszkańców, które zostały uwzględnione, co także wpłynęło na treść planu.
15	*) (9 mieszkańców osobno złożyło po 3 takie same uwagi)	02.11.2017 r. (data nadania: 31.10.2017 r.)	Maksymalna wysokość zabudowy, określana w metrach, dla terenu A87MWU powinna być ustalona podobnie, jak dla innych terenów przy ul. Oficerskiej (np. terenu A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU), tj. do 12m. Wprowadzenie w § 65 ust. 3 po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12m	Uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem przeznaczenia A87MWU. Jest to teren, na którym znajduje się budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana – wyrok nieostateczny. W sąsiedztwie terenu A87MWU występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ul. Oficerska od 19A-1 do 19A-6 oraz od 27-1 do 27-4, która zgodnie z rejestrem budynków powstała w 2011 r. (dot. nieruchomości od 19A-1 do 19A-6) i odpowiednio w 2009 r. (dot. nieruchomości od 27-1 do 27-4). Dla projektowanego terenu A87MWU plan miejscowy od 2002 r. zmieniany był kilkakrotnie. Początkowo, w 2002 r. teren ten przeznaczony był częściowo pod usługi, a częściowo pod zabudowę jednorodziną, przy czym zabudowę usługową można było kształtować z maksymalną wysokością wynoszącą 20m, przy maksymalnie 4 kondygnacjach. Następny plan jaki obowiązywał dla przedmiotowego terenu został uchwalony w 2005 r. W planie tym ustalono dla niego funkcję usługową oraz dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy równą 20m. W 2009 r. po raz kolejny zmieniono plan dla terenu oznaczonego w aktualnie sporządzanym projekcie symbolem przeznaczenia A87MWU. W planie z 2009 r. ustalono następujące zapisy: maksymalna ilość kondygnacji pełnych - 4; maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym – 2; przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych. Kolejna zmiana planu miała miejsce w 2014 r. Z przeprowadzonej analizy zmian w planach miejscowych wynika, że dla terenu A87MWU, położonego przy ul. Oficerskiej w Mrągowie od wielu lat była dopuszczona zabudowa wysoka o wysokości budynków wynoszącej nawet 20m. Obecny projekt planu zakłada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnej wysokości do 16m. Mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej powstałej w 2009 r. (dz. nr 238/10, 238/11, 238/12, 238/13, obręb 5) i 2011 r. (dz. nr od 227/7 do 227/10, obręb 5), położonej w najbliższym sąsiedztwie terenu A87MWU w trakcie podejmowania decyzji o zamieszkaniu przy ul. Oficerskiej, mieli możliwość zapoznania się z planem miejscowym, co więcej, mieli prawo składania uwag do planu, gdyż plan miejscowy był zmieniany w tym miejscu wielokrotnie. Uwagi dotyczą jednego zasadniczego problemu. Rozstrzygając w tej sprawie należy odpowiedzieć na pytanie, czy śródmieście Mrągowa ma się rozwijać. Niekwestionowanym założeniem rozwoju centrum Miasta, jest zagęszczanie zabudowy. Działanie Miasta jako ośrodka funkcjonalnego nie byłoby możliwe gdyby nie mieszkańcy, którzy licznie zamieszkują tereny śródmieścia. Na terenie całego Powiatu Mrągowskiego następują duże zmiany w strukturze przestrzennej. Mieszkańcy Mrągowa coraz częściej wybierają strefę podmiejską, dla zabudowy jednorodzinnej, jako miejsce swojego zamieszkania. Zauważalny jest proces rozpraszania lokalizacji domostw, usług oraz miejsc pracy, przez co mieszkańcy są uzależnieni od samochodów w przemieszczaniu się. Z jednej strony proces ten jest wyrazem poszukiwania lepszej jakości życia w społeczeństwie (większa powierzchnia mieszkania i mniejsza gęstość zabudowy), a z drugiej strony pociąga za sobą wzrost kosztów funkcjonowania zbiorowości miejskich, wywołuje wzrost zagrożeń środowiska przyrodniczego, zwłaszcza atrakcyjnych obszarów w sąsiedztwie Mrągowa, oraz dezintegrację struktur społecznych. Opisane zjawisko jest zdecydowanie negatywne. W wyniku redystrybucji mieszkańców i miejsc pracy, postępuje szybszy wzrost w strefie
16			Intensywność zabudowy dla terenu A87MWU należy ustalić porównywalnymi wskaźnikami, tak jak dla innych terenów ul Oficerskiej (np. A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU). Dokonanie w § 65 projektu planu korekty w ten sposób, że: w § 65 ust. 3 pkt 9 (po korekcie numeracji będzie to pkt 10) znajdzie się zapis, iż intensywność zabudowy dla terenu A87MWU wyniesie od 0,2 do 1,8	

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

			podmiejskiej niż w ośrodku centralnym. W przypadku zjawiska „rozlewania się” miast mamy do czynienia z kategorią procesu prowadzącego w większości przypadków do bezładu przestrzennego. Aby przeciwdziałać temu procesowi należy zniechęcać do osadnictwa w strefie rozproszonej. Jest wiele instrumentów regulujących ten proces. Jednym z nich jest instrument ekonomiczny w postaci redukcji nadmiernej rozpiętości w kosztach uzyskania mieszkania. Większa podaż mieszkań na rynku nieruchomości w Mrągowie doprowadzi do obniżenia ich cen. Władze Mrągowa powinny przeciwdziałać wyludnianiu się Miasta, gdyż proces ten ma zdecydowanie negatywne skutki. W mieście zaczyna brakować atrakcyjnych terenów pod zabudowę wielorodzinną, co jest jedną z przyczyn tak wysokich kosztów nowych mieszkań. Obecne działania Rządu wskazują na wspieranie rynku pierwotnego nieruchomości oraz pomoc w ich zakupie. Mieszkańcy Mrągowa, szczególnie Ci młodszy, zasługują na własne mieszkania, zaspokajając w ten sposób swoje podstawowe potrzeby, ale muszą to być mieszkania, na które będzie ich stać. Organy Gminy Miasta Mrągowa powinny się zaangażować i zweryfikować swoją dotychczasową działalność na rzecz Miasta oraz spróbować przekonać właścicieli nieruchomości niezabudowanych, lub przeznaczonych do przebudowy o funkcji jednorodzinnej, położonych na terenie śródmieścia do zmiany ich przeznaczenia na funkcję wielorodzinną w celu ułatwienia i umożliwienia dalszego rozwoju Miasta. Wiele nieruchomości zostało nabytych do celów inwestycyjnych i nie zostaje zabudowana. Inwestorzy spekulują na rynku nieruchomości kształtując w ten sposób ceny nieruchomości. Zadaniem Miasta powinno być ukierunkowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonych terenów. Będzie ono polegało na ustaleniu kierunków, zasad i celów, możliwości i uwarunkowań rozwojowych struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszaru objętego planem. To organy Gminy Miasta Mrągowa powinny nadać kierunek dla rozwoju Miasta. Można to zrobić między innymi poprzez ingerencję w kształtowanie i ustalenie kierunków przemian struktury przestrzennej. Poprzez odpowiednie działania w polityce przestrzennej Miasto może wpływać na strukturę zatrudnienia, prognozowane tempo przyrostu liczby ludności, a co za tym idzie zmian w strukturze użytkowania terenów. Dalsze przemieszczanie się ludności i podmiotów gospodarczych do strefy podmiejskiej prowadzi do decentralizacji w rejonie śródmiejskim. Proces decentralizacji w obszarze śródmiejskim, polegający na przemieszczaniu się ludności i podmiotów gospodarczych z miasta centralnego do strefy podmiejskiej jest procesem suburbanizacji, która ma swoje negatywne konsekwencje. Należy również pamiętać, że przedmiotowy teren położony jest, zgodnie z obowiązującym Studium, w obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich. Polityka przestrzenna Miasta, wyrażona jest w Studium wprost, zapisem: „Dla obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich – zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług w tym w szczególności funkcji publicznych i związanych z turystyką i rekreacją, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz niezbędnej infrastruktury”. Zapis ten wskazuje wprost na intensyfikację zabudowy, nie ma tu bowiem mowy o utrzymywaniu czy powiększaniu terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (jednorodzinnej). Sporządzając plan miejscowy powinniśmy kierować się właściwym funkcjonowaniem całego organizmu Miasta, a nie interesem grupy mieszkańców.
17		Maksymalna wysokość budynków, określana w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) (w tym i dla terenu A87MWU) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) powinna być określana następująco: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”.	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Oznacza on, że możliwa jest budowa budynku o maksymalnie 3 kondygnacjach. Wbrew opinii osób wnoszących uwagę w projekcie planu nie dopuszcza się realizacji czwartej kondygnacji.

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

			Wprowadzenie w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) projektu planu zapisu o brzmieniu: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”	
18	*) (1 mieszkaniowiec złożył 3 uwagi, 2 uwagi nie zostały uwzględnione)	02.11.2017 r. (data nadania: 31.10.2017 r.)	Potrzebne jest wprowadzenie zasady ogólnej kształtowania wysokości zabudowy w metrach. Maksymalna wysokość budynku w metrach powinna wynikać z wysokości określonej w kondygnacjach nadziemnych. W § 9 projektu uchwały, podobnie jak przy innych wskaźnikach zagospodarowania terenu, można dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbole MWU, MNU) ustalić maksymalną wysokość zabudowy w stosunku do liczby kondygnacji: – dla budynków do trzech kondygnacji nadziemnych – do 12 m, – dla budynków do czterech kondygnacji nadziemnych – do 16 m, – dla budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych – do 20 m	Przyjęcie sztamkowego rozwiązania dla całego obszaru śródmieścia jest ryzykowne. Mamy bowiem na terenie obiekty powojenne o wysokościach kondygnacji niższych (np. 2,7 m), ale również przedwojenne kamienice o wysokości kondygnacji powyżej 3 m. Dotychczasowe wysokości określone były przy pomocy laserowych pomiarów wysokości istniejących obiektów systemem LIDAR. Na ich podstawie oceniano wysokość obiektów istniejących i dostosowywano parametry planu do faktycznego zagospodarowania terenu. Jest to w naszej ocenie bardziej trafne rozwiązanie. Ze względu na bardzo zróżnicowaną rzeźbę terenu Miasta oraz fakt, że sposób określania wysokości budynku w przepisach prawa budowlanego jest uzależniony od faktycznego zagospodarowania powierzchni pod dachem budynku oraz konstrukcji dachu, zaproponowana w uwadze forma mogłaby budzić więcej wątpliwości.
19			Zastąpić bardzo niejednoznaczną i wprowadzającą wiele rozbieżnych interpretacji treść ustaleń „...z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” ustaleniem w brzmieniu „... w tym poddasze użytkowe”	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Ponadto, w planie miejscowym celowo wprowadzono różne zapisy dla różnych terenów, dotyczące kondygnacji. Nie może być mowy, np. aby zapis: „z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” miał zastosowanie w przypadku zabudowy o dachach płaskich. Wbrew opinii osoby wnoszącej uwagę, zastosowanie różnej treści przy określaniu wysokości budynków w kondygnacjach nie jest żadnym błędem, czy niedopatrzaniem, a celowym działaniem wcześniejszych projektantów, którzy swoją decyzję uzależnili od rodzaju zabudowy, jej funkcji oraz analiz urbanistycznych. Ponadto, na etapie procedowania zmian w planie miejscowym wpływały również wnioski i uwagi mieszkańców, które zostały uwzględnione, co także wpłynęło na treść planu.
20	*) (3 mieszkańców osobno złożyło po 6 takich samych uwag, 5 uwag nie zostało uwzględnionych, 1 uwaga złożona osobno przez każdego z 3 mieszkańców została uwzględniona)	02.11.2017 r. (data nadania: 31.10.2017 r.)	Potrzebne jest wprowadzenie zasady ogólnej kształtowania wysokości zabudowy w metrach. Maksymalna wysokość budynku w metrach powinna wynikać z wysokości określonej w kondygnacjach nadziemnych. W § 9 projektu uchwały, podobnie jak przy innych wskaźnikach zagospodarowania terenu, można dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbole MWU, MNU) ustalić maksymalną wysokość zabudowy w stosunku do liczby kondygnacji:	Przyjęcie sztamkowego rozwiązania dla całego obszaru śródmieścia jest ryzykowne. Mamy bowiem na terenie obiekty powojenne o wysokościach kondygnacji niższych (np. 2,7 m), ale również przedwojenne kamienice o wysokości kondygnacji powyżej 3 m. Dotychczasowe wysokości określone były przy pomocy laserowych pomiarów wysokości istniejących obiektów systemem LIDAR. Na ich podstawie oceniano wysokość obiektów istniejących i dostosowywano parametry planu do faktycznego zagospodarowania terenu. Jest to w naszej ocenie bardziej trafne rozwiązanie. Ze względu na bardzo zróżnicowaną rzeźbę terenu Miasta oraz fakt, że sposób określania wysokości budynku w przepisach prawa budowlanego jest uzależniony od faktycznego zagospodarowania powierzchni pod dachem budynku oraz konstrukcji dachu, zaproponowana w uwadze forma mogłaby budzić więcej wątpliwości.

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

		– dla budynków do trzech kondygnacji nadziemnych – do 12 m, – dla budynków do czterech kondygnacji nadziemnych – do 16 m, – dla budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych – do 20 m	
21		Zastąpić bardzo niejednoznaczna i wprowadzającą wiele rozbieżnych interpretacji treść ustaleń „...z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” ustaleniem w brzmieniu „...w tym poddasze użytkowe”	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Ponadto, w planie miejscowym celowo wprowadzono różne zapisy dla różnych terenów, dotyczące kondygnacji. Nie może być mowy, np. aby zapis: „z dopuszczeniem poddasza użytkowego w najwyższej kondygnacji” miał zastosowanie w przypadku zabudowy o dachach płaskich. Wbrew opinii osoby wnoszącej uwagę, zastosowanie różnej treści przy określaniu wysokości budynków w kondygnacjach nie jest żadnym błędem, czy niedopatrzaniem, a celowym działaniem wcześniejszych projektantów, którzy swoją decyzję uzależnili od rodzaju zabudowy, jej funkcji oraz analiz urbanistycznych. Ponadto, na etapie procedowania zmian w planie miejscowym wpływały również wnioski i uwagi mieszkańców, które zostały uwzględnione, co także wpłynęło na treść planu.
22		Maksymalna wysokość zabudowy, określana w metrach, dla terenu A87MWU powinna być ustalona podobnie, jak dla innych terenów przy ul. Oficerskiej (np. terenu A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU), tj. do 12m. Wprowadzenie w § 65 ust. 3 po punkcie 4 punktu 5 o treści „maksymalna wysokość zabudowy na terenie A87MWU do 12m	Uwagi dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem przeznaczenia A87MWU. Jest to teren, na którym znajduje się budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Inwestycja ta, na skutek wyroku sądowego została wstrzymana – wyrok nieostateczny. W sąsiedztwie terenu A87MWU występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ul. Oficerska od 19A-1 do 19A-6 oraz od 27-1 do 27-4, która zgodnie z rejestrem budynków powstała w 2011 r. (dot. nieruchomości od 19A-1 do 19A-6) i odpowiednio w 2009 r. (dot. nieruchomości od 27-1 do 27-4). Dla projektowanego terenu A87MWU plan miejscowy od 2002 r. zmieniany był kilkakrotnie. Początkowo, w 2002 r. teren ten przeznaczony był częściowo pod usługi, a częściowo pod zabudowę jednorodziną, przy czym zabudowę usługową można było kształtować z maksymalną wysokością wynoszącą 20m, przy maksymalnie 4 kondygnacjach. Następny plan jaki obowiązywał dla przedmiotowego terenu został uchwalony w 2005 r. W planie tym ustalono dla niego funkcję usługową oraz dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy równą 20m. W 2009 r. po raz kolejny zmieniono plan dla terenu oznaczonego w aktualnie sporządzanym projekcie symbolem przeznaczenia A87MWU. W planie z 2009 r. ustalono następujące zapisy: maksymalna ilość kondygnacji pełnych - 4; maksymalna ilość kondygnacji w poddaszu użytkowym – 2; przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych. Kolejna zmiana planu miała miejsce w 2014 r. Z przeprowadzonej analizy zmian w planach miejscowych wynika, że dla terenu A87MWU, położonego przy ul. Oficerskiej w Mrągowie od wielu lat była dopuszczona zabudowa wysoka o wysokości budynków wynoszącej nawet 20m. Obecny projekt planu zakłada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnej wysokości do 16m. Mieszkańcy zabudowy jednorodzinnej powstałej w 2009 r. (dz. nr 238/10, 238/11, 238/12, 238/13, obręb 5) i 2011 r. (dz. nr od 227/7 do 227/10, obręb 5), położonej w najbliższym sąsiedztwie terenu A87MWU w trakcie podejmowania decyzji o zamieszkaniu przy ul. Oficerskiej, mieli możliwość zapoznania się z planem miejscowym, co więcej, mieli prawo składania uwag do planu, gdyż plan miejscowy był zmieniany w tym miejscu wielokrotnie.
23		Intensywność zabudowy dla terenu A87MWU należy ustalić porównywalnymi wskaźnikami, tak jak dla innych terenów ul Oficerskiej (np. A91MNU, A100MNU, A108MNU, D20aMNU, D20MNU, D14MNU, D7MWU). Dokonanie w § 65 projektu planu korekty w ten sposób, że: w § 65 ust. 3 pkt 9 (po korekcie numeracji będzie to pkt 10) znajdzie się zapis, iż intensywność zabudowy dla terenu A87MWU wyniesie od 0,2 do 1,8	Uwagi dotyczą jednego zasadniczego problemu. Rozstrzygając w tej sprawie należy odpowiedzieć na pytanie, czy śródmieście Mrągowa ma się rozwijać. Niekwestionowanym założeniem rozwoju centrum Miasta, jest zagęszczanie zabudowy. Działanie Miasta jako ośrodka funkcjonalnego nie byłoby możliwe gdyby nie mieszkańcy, którzy licznie zamieszkują tereny śródmieścia. Na terenie całego Powiatu Mrągowskiego następują duże zmiany w strukturze przestrzennej. Mieszkańcy Mrągowa coraz częściej wybierają strefę podmiejską, dla zabudowy jednorodzinnej, jako miejsce swojego zamieszkania. Zauważalny jest proces rozpraszania lokalizacji domostw, usług oraz miejsc pracy, przez co mieszkańcy

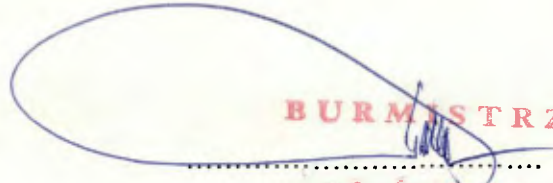
Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

			są uzależnieni od samochodów w przemieszczaniu się. Z jednej strony proces ten jest wyrazem poszukiwania lepszej jakości życia w społeczeństwie (większa powierzchnia mieszkania i mniejsza gęstość zabudowy), a z drugiej strony pociąga za sobą wzrost kosztów funkcjonowania zbiorowości miejskich, wywołuje wzrost zagrożeń środowiska przyrodniczego, zwłaszcza atrakcyjnych obszarów w sąsiedztwie Mrągowa, oraz dezintegrację struktur społecznych. Opisane zjawisko jest zdecydowanie negatywne. W wyniku redystrybucji mieszkańców i miejsc pracy, postępuje szybszy wzrost w strefie podmiejskiej niż w ośrodku centralnym. W przypadku zjawiska „rozlewania się” miast mamy do czynienia z kategorią procesu prowadzącego w większości przypadków do bezładu przestrzennego. Aby przeciwdziałać temu procesowi należy zniechęcać do osadnictwa w strefie rozproszonej. Jest wiele instrumentów regulujących ten proces. Jednym z nich jest instrument ekonomiczny w postaci redukcji nadmiernej rozpiętości w kosztach uzyskania mieszkania. Większa podaż mieszkań na rynku nieruchomości w Mrągowie doprowadzi do obniżenia ich cen. Władze Mrągowa powinny przeciwdziałać wyludnianiu się Miasta, gdyż proces ten ma zdecydowanie negatywne skutki. W mieście zaczyna brakować atrakcyjnych terenów pod zabudowę wielorodzinną, co jest jedną z przyczyn tak wysokich kosztów nowych mieszkań. Obecne działania Rządu wskazują na wspieranie rynku pierwotnego nieruchomości oraz pomoc w ich zakupie. Mieszkańcy Mrągowa, szczególnie ci młodszy, zasługują na własne mieszkania, zaspokajając w ten sposób swoje podstawowe potrzeby, ale muszą to być mieszkania, na które będzie ich stać. Organy Gminy Miasta Mrągowa powinny się zaangażować i zweryfikować swoją dotychczasową działalność na rzecz Miasta oraz spróbować przekonać właścicieli nieruchomości niezabudowanych, lub przeznaczonych do przebudowy o funkcji jednorodzinnej, położonych na terenie śródmieścia do zmiany ich przeznaczenia na funkcję wielorodzinną w celu ułatwienia i umożliwienia dalszego rozwoju Miasta. Wiele nieruchomości zostało nabytych do celów inwestycyjnych i nie zostaje zabudowana. Inwestorzy spekulują na rynku nieruchomości kształtując w ten sposób ceny nieruchomości. Zadaniem Miasta powinno być ukierunkowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego określonych terenów. Będzie ono polegało na ustaleniu kierunków, zasad i celów, możliwości i uwarunkowań rozwojowych struktury przestrzennej i funkcjonalnej obszaru objętego planem. To organy Gminy Miasta Mrągowa powinny nadać kierunek dla rozwoju Miasta. Można to zrobić między innymi poprzez ingerencję w kształtowanie i ustalenie kierunków przemian struktury przestrzennej. Poprzez odpowiednie działania w polityce przestrzennej Miasto może wpływać na strukturę zatrudnienia, prognozowane tempo przyrostu liczby ludności, a co za tym idzie zmian w strukturze użytkowania terenów. Dalsze przemieszczanie się ludności i podmiotów gospodarczych do strefy podmiejskiej prowadzi do decentralizacji w rejonie śródmiejskim. Proces decentralizacji w obszarze śródmiejskim, polegający na przemieszczaniu się ludności i podmiotów gospodarczych z miasta centralnego do strefy podmiejskiej jest procesem suburbanizacji, która ma swoje negatywne konsekwencje. Należy również pamiętać, że przedmiotowy teren położony jest, zgodnie z obowiązującym Studium, w obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich. Polityka przestrzenna Miasta, wyrażona jest w Studium wprost, zapisem: „Dla obszarów koncentracji usług ogólnomiejskich – zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług w tym w szczególności funkcji publicznych i związanych z turystyką i rekreacją, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz niezbędnej infrastruktury”. Zapis ten wskazuje wprost na intensyfikację zabudowy, nie ma tu bowiem mowy o utrzymywaniu czy powiększaniu terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (jednorodzinnej). Sporządzając plan miejscowy powinniśmy kierować się właściwym funkcjonowaniem całego organizmu Miasta, a nie interesem grupy mieszkańców
--	--	--	--

Lista uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza
wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia.

24		Maksymalna wysokość budynków, określana w kondygnacjach, na terenach wymienionych w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) (w tym i dla terenu A87MWU) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) powinna być określana następująco: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe”. Wprowadzenie w § 65 ust. 3 pkt 5 lit. a) projektu planu (po zmianie będzie to pkt 6 lit. a) projektu planu zapisu o brzmieniu: „do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe	Zapis zawarty w projekcie planu, dotyczący kondygnacji jest jednoznaczny. Oznacza on, że możliwa jest budowa budynku o maksymalnie 3 kondygnacjach. Wbrew opinii osób wnoszących uwagę w projekcie planu nie dopuszcza się realizacji czwartej kondygnacji.
----	--	---	--

**) Dane osobowe wnoszących uwagę podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r.*


BURMISTRZ
mgr Otolia Siemieniec


 Sporządził: Kamil Rozberg