

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenów położonych w południowej części miasta Mrągowo

organ sporządzający:

Burmistrz Miasta Mrągowo

wykonawca:

**GEOECOM Jakub Makarewicz
urbanistyka, ochrona środowiska**

Paulina Matecka
uprawniona do wykonywania ocen
oddziaływania na środowisko
na podstawie art. 14a ustawy
z dnia 3 października 2008 r.
o ocenach oddziaływania na środowisko

wrzesień – październik 2025

1. WSTĘP	5
2. OPIS ZAWARTOŚCI OCENIANEGO DOKUMENTU PLANISTYCZNEGO ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZAWARTYCH W NIM CELÓW	6
3. OCENA I DEFINICJA PROBLEMÓW ŚRODOWISKOWYCH OBSZARU	15
4. CELE OKREŚLONE W INNYCH DOKUMENTACH DOTYCZĄCYCH OBSZARU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU	16
5. OPIS I OCENA STANU ŚRODOWISKA OBSZARU PLANU	17
5.1. Położenie obszaru opracowania	17
5.2. Klimat i zjawiska atmosferyczne	19
5.3. Rzeźba terenu	20
5.4. Budowa geologiczna	21
5.5. Wody podziemne	21
5.6. Wody powierzchniowe	22
5.7. Walory przyrodnicze	22
5.8. Obiekty kultury materialnej	23
6. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE I OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODY	23
6.1. Ochrona prawna zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych przed antropopresją	23
6.2. Ocena zachowania walorów krajobrazowych terenu	24
6.3. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi	25
6.4. Przydatność terenu do rozwoju funkcji użytkowych	25
7. CHARAKTERYSTYKA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PLANU, W TYM SZCZEGÓLNIIE DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH	25
7.1. Degradacja powietrza atmosferycznego	25
7.2. Degradacja gleb i degradacja powierzchni ziemi	26
7.3. Degradacja wód powierzchniowych i podziemnych	27
7.4. Hałas	27
7.5. Oddziaływanie w zakresie pola elektromagnetycznego	28
7.6. Zagrożenie ryzykiem poważnej awarii przemysłowej	29
8. CHARAKTERYSTYKA POTENCJALNYCH ZMIAN ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU	29
9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURY 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO	30
10. OPIS STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYMI ZNACZĄCYMI SKUTKAMI DLA ŚRODOWISKA I OBSZARÓW NATURA 2000	36
11. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, A SZCZEGÓLNIIE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000	37
12. INFORMACJE O STOSOWANYCH METODACH SPORZĄDZANIA PROGNOZY	37
13. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU	38
14. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000	38
15. ANALIZA WARIANTOWA	38
16. WNIOSKI	39
17. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	40
18. OŚWIADCZENIE	41
19. LITERATURA I WYKORZYSTANE MATERIAŁY	42

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

1. WSTĘP

Niniejsza prognoza jest częścią procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego na podstawie uchwały nr XIII/9/2025 Rady Miejskiej w Mragowie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mragowa - terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych.

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko opiera się o przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą ooś”.

Całość prac wykonanych w celu sporządzenia niniejszego opracowania spoczywała po stronie autorów – Pauliny Mateckiej i Jakuba Makarewicza. W opracowaniu Prognozy wykorzystano materiały źródłowe, których wykaz zamieszczono na końcu opracowania.

Obligatoryjny zakres prognozy oddziaływania na środowisko opracowywanej na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego precyzuje art. 51 ustawy ooś. Zakres ten został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Organy nie wniosły zmian w zakresie prognozy w przedmiotowej sprawie, w stosunku do zakresu zawartego w ustawie ooś.

Prognoza sporządzona została według zaleceń zawartych w podręczniku „Natura 2000 w planowaniu przestrzennym – rola korytarzy ekologicznych” M. Kistowskiego i M. Pchałka (2009). Obejmuje ona cztery części podstawowe i piątą – podsumowującą, na które składają się:

- Część dokumentacyjno-analityczna, polegająca na określeniu metod sporządzania prognozy, omówieniu treści ocenianego projektu dokumentu planistycznego oraz celów sformułowanych w innych przyjętych lub wcześniej przygotowanych dokumentach dotyczących przestrzeni przedmiotowego obszaru, a także na charakterystyce stanu środowiska oraz problemów ochrony środowiska (szczególnie odnoszących się do obszarów i obiektów chronionych w świetle u.o.p.) w obszarze objętym opracowaniem.
- Część dotycząca oceny zgodności z innymi dokumentami, polegająca na ocenie wewnętrznej zgodności dokumentu, sposobu uwzględnienia w analizowanym dokumencie celów (w szczególności dotyczących ochrony środowiska) sformułowanych w innych dokumentach dotyczących opracowywanego obszaru, a także ocenie sposobu uwzględnienia w ocenianym dokumencie problemów ochrony środowiska występujących na analizowanym obszarze, szczególnie dotyczących ochrony przyrody.
- Część oceny oddziaływania na środowisko, która obejmuje określenie przewidywanych znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, ludzi oraz wybrane elementy środowiska „zbudowanego” oraz na cele i przedmiot ochrony, jak i integralność oraz spójność obszarów Natura 2000.
- Część konkluzji i wskazań dotyczących zmian projektu dokumentu, stanowiących kluczowe wnioski z przeprowadzonej oceny, zawierające w szczególności charakterystykę oddziaływań i ich istotności (w tym dla gatunków i siedlisk o znaczeniu priorytetowym) oraz propozycje: 1) działań łagodzących, 2) rozwiązań alternatywnych w stosunku do zawartych w ocenianym dokumencie, w tym odrębnie dla działań mogących powodować znaczące negatywne skutki dla celów i przedmiotów ochrony oraz integralności i spójności obszarów N2000, 3) działań kompensujących negatywne skutki dla środowiska, a szczególnie dla obszarów N2000, 4) metod monitorowania skutków realizacji ustaleń ocenianego dokumentu planistycznego dla środowiska.
- Część podsumowująca, zawierająca wnioski z wcześniej przeprowadzonych etapów.

Główną częścią prognozy jest identyfikacja źródeł zagrożeń oraz określenie przewidywanych znaczących oddziaływań, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych, na środowisko i jego poszczególne elementy z uwzględnieniem zależności między nimi.

Prognoza jest wysoko specjalistycznym instrumentem posiadającym wszystkie cechy analizy systemowej. Jako taka stosuje metody otwarte, dostosowane do rodzaju i charakteru analizowanego dokumentu - tj. projektu planu. Jej zadaniem jest wskazywanie i przedstawianie skutków środowiskowych związanych z przyszłym uchwaleniem przez decydentów projektu planu oraz sposobów uniknięcia niepożądanych skutków działań.

Prognoza do projektu planu nie jest dokumentem, który w sposób ilościowy wskazuje presje i oddziaływania, wynikające z realizacji zapisów planu, a pokazuje, na przykładzie konkretnych przykładów, ogólny kierunek, w którym zmierzać będą przyszłe problemy środowiskowe wynikające z realizacji dokumentu. Jest to wynikiem stosunkowo ogólnych danych o przyszłych inwestycjach, szczególnie w odniesieniu do szczegółów technicznych, które mogą mieć istotne znaczenie dla wielkości wywieranych presji środowiskowych. Skupiono się zatem na określeniu jakościowym kierunków przemian oraz poddano charakterystyce cechy poszczególnych oddziaływań.

2. OPIS ZAWARTOŚCI OCENIANEGO DOKUMENTU PLANISTYCZNEGO ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM ZAWARTYCH W NIM CELÓW

Na obszar objęty projektem planu składa się pięć terenów o łącznej powierzchni około 7,3 ha, położonych w granicach administracyjnych miasta Mrągowo. Tereny te zostały pogrupowane w cztery jednostki przestrzenne, z których jedna obejmuje dwa sąsiadujące ze sobą fragmenty. Trzy z nich zlokalizowane są na zachód od drogi wojewódzkiej nr 600 (ul. Przemysłowej) i na południe od ul. Olsztyńskiej (dawna DK 16), natomiast czwarta położona jest w rejonie osiedla Nikutowo – pomiędzy ul. Wojska Polskiego a jeziorem Sutapie Małe.

Pod względem środowiskowym obszar objęty zmianą planu charakteryzuje się cechami typowymi dla terenów miejskich, które w znacznym stopniu zostały przekształcone działalnością człowieka. Znaczną część powierzchni zajmuje zabudowa usługowa i produkcyjno-usługowa oraz tereny komunikacyjne, a przestrzeń niezainwestowana porośnięta jest roślinnością ruderalną i spontanicznie rozwijającą się zielenią wysoką. Występują także nasadzenia izolacyjne, które pełnią rolę bariery wizualnej i akustycznej, jednak na terenie planu nie stwierdzono siedlisk cennych przyrodniczo ani wysokiego zróżnicowania gatunkowego flory.

Na terenach otwartych dominuje roślinność trawiasta i zakrzewienia, które stanowią miejsce bytowania dla pospolitej awifauny miejskiej, takiej jak wróbel, szpak, sierpówka czy kos. Możliwa jest obecność drobnych ssaków m.in. jeża wschodniego, typowego dla terenów zurbanizowanych. Nie zidentyfikowano jednak gatunków roślin, grzybów ani zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Pod względem abiotycznym analizowany obszar zalicza się do terenów silnie przekształconych. Rzeźba terenu, charakterystyczna dla Pojezierza Mrągowskiego, została w dużej mierze wyrównana w wyniku rozwoju zabudowy i infrastruktury. W podłożu dominują gliny zwałowe i piaski wodnolodowcowe, które zapewniają korzystne warunki geotechniczne. Wody podziemne na tym obszarze są dobrze chronione przez warstwy nieprzepuszczalne lub powierzchnie uszczelnione, a ryzyko infiltracji zanieczyszczeń jest ograniczone. W granicach planu nie występują ciekі ani zbiorniki wodne, a teren nie jest zagrożony powodzią.

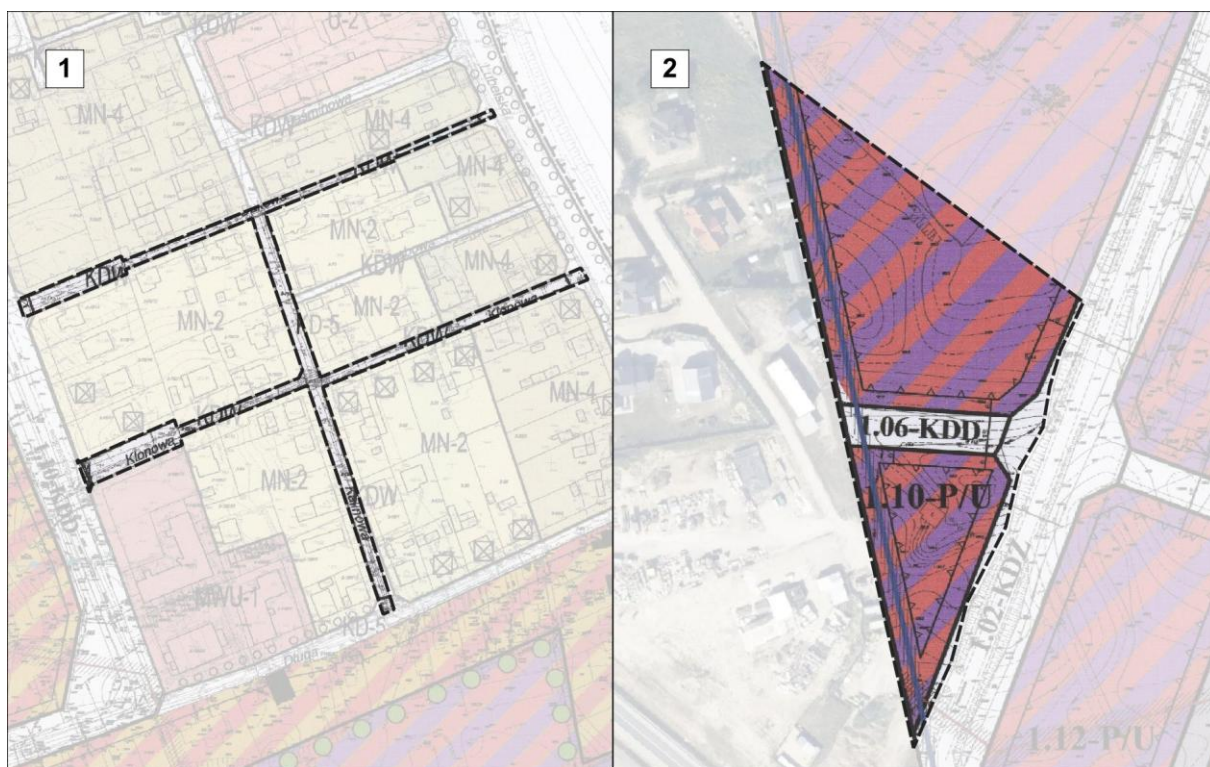
Najważniejsze problemy środowiskowe obszaru mają charakter antropogeniczny i związane są głównie z oddziaływaniem dawnej drogi krajowej nr 16 (ul. Olsztyńskiej), drogi wojewódzkiej nr 600 (ul. Przemysłowej), a także ulic lokalnych obsługujących tereny produkcyjno-usługowe. Źródłem uciążliwości jest przede wszystkim hałas komunikacyjny i emisja zanieczyszczeń powietrza, częściowo łagodzone przez istniejącą zielenią izolacyjną. Gospodarka odpadami i ściekami prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i miejskimi systemami zbiorczymi.

W granicach opracowania nie występują formy ochrony przyrody ani obiekty objęte ochroną konserwatorską. Najbliższe obszary chronione, w tym obszary Natura 2000 i obszary chronionego krajobrazu, znajdują się poza granicami planu, w odległości od kilkuset metrów do kilku kilometrów. Brak bezpośrednich powiązań ekologicznych sprawia, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała istotnego wpływu na te obszary.

Obszar objęty zmianą planu nie wyróżnia się wysoką wartością przyrodniczą, a jego funkcjonowanie podporządkowane jest działalności człowieka. Zagadnienia ochrony środowiska koncentrują się tu głównie na ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych, w tym emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza, a także na racjonalnym gospodarowaniu terenami zieleni i zapobieganiu dalszej degradacji przestrzeni.

Obecnie na obszarze objętym opracowaniem obowiązują przepisy następujących uchwał Rady Miejskiej w Mrągowie:

- nr XLIII/5/2006 z dnia 24 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych;
- nr XXXIII/5/2013 z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo-składowych.





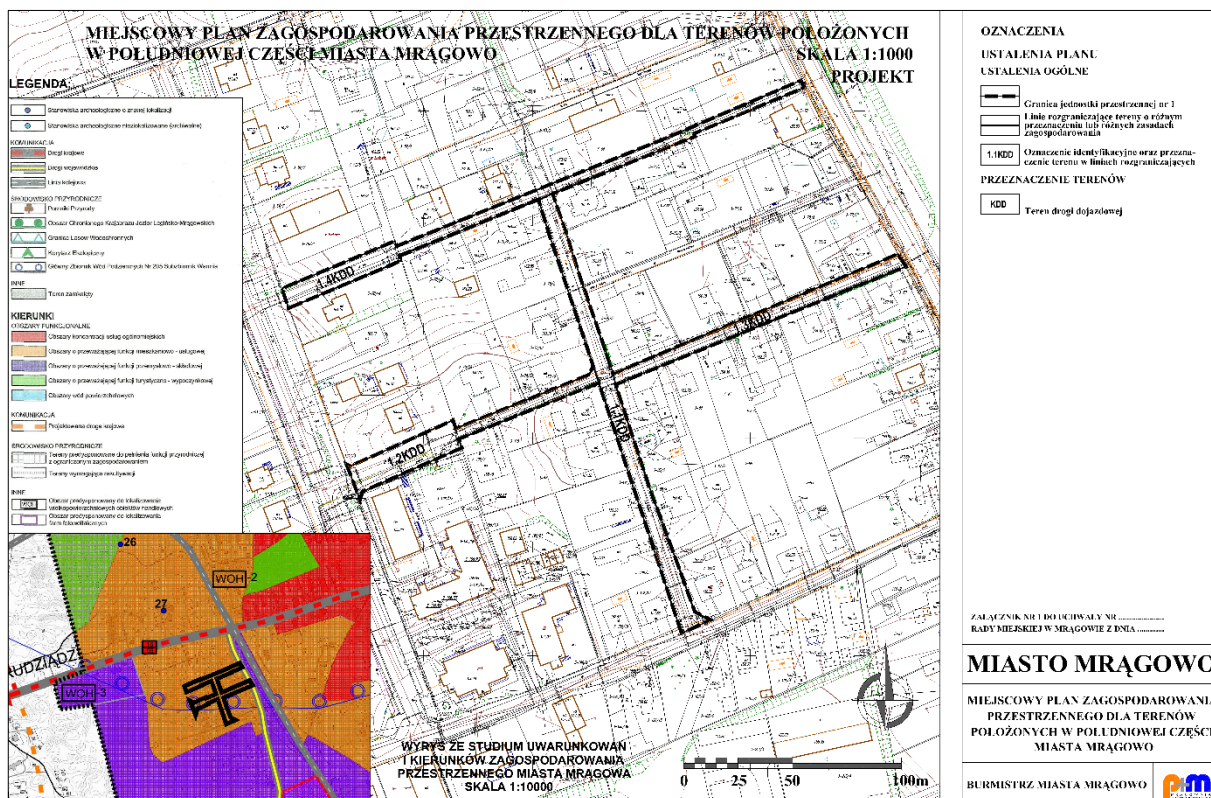
Rysunek 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w rejonie jednostek przestrzennych nr 3 i 4 objętych projektem planu (czarna linia przerywana; źródło: voxly.pl)

Zgodnie z uchwałą nr XIII/9/2025 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26.06.2025 r. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu dostosowanie obowiązujących ustaleń do aktualnego stanu faktycznego i prawnego terenów objętych opracowaniem. Korekta zapisów dotyczy m.in. usunięcia niezrealizowanych rezerw drogowych, które utrudniały zagospodarowanie terenów produkcyjno-usługowych, a także uwzględnienia już rozpoczętej realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Towarowej. Istotnym elementem procedury planistycznej było również uwzględnienie wniosków mieszkańców, dotyczących m.in. zmiany klasyfikacji dróg lokalnych oraz umożliwienia rozbudowy zespołu garaży w rejonie Osiedla Nikutowo. Rozwiązania te odpowiadają na realne potrzeby społeczności lokalnej, zapewniając uporządkowanie układu komunikacyjnego i zwiększenie dostępności miejsc postojowych.

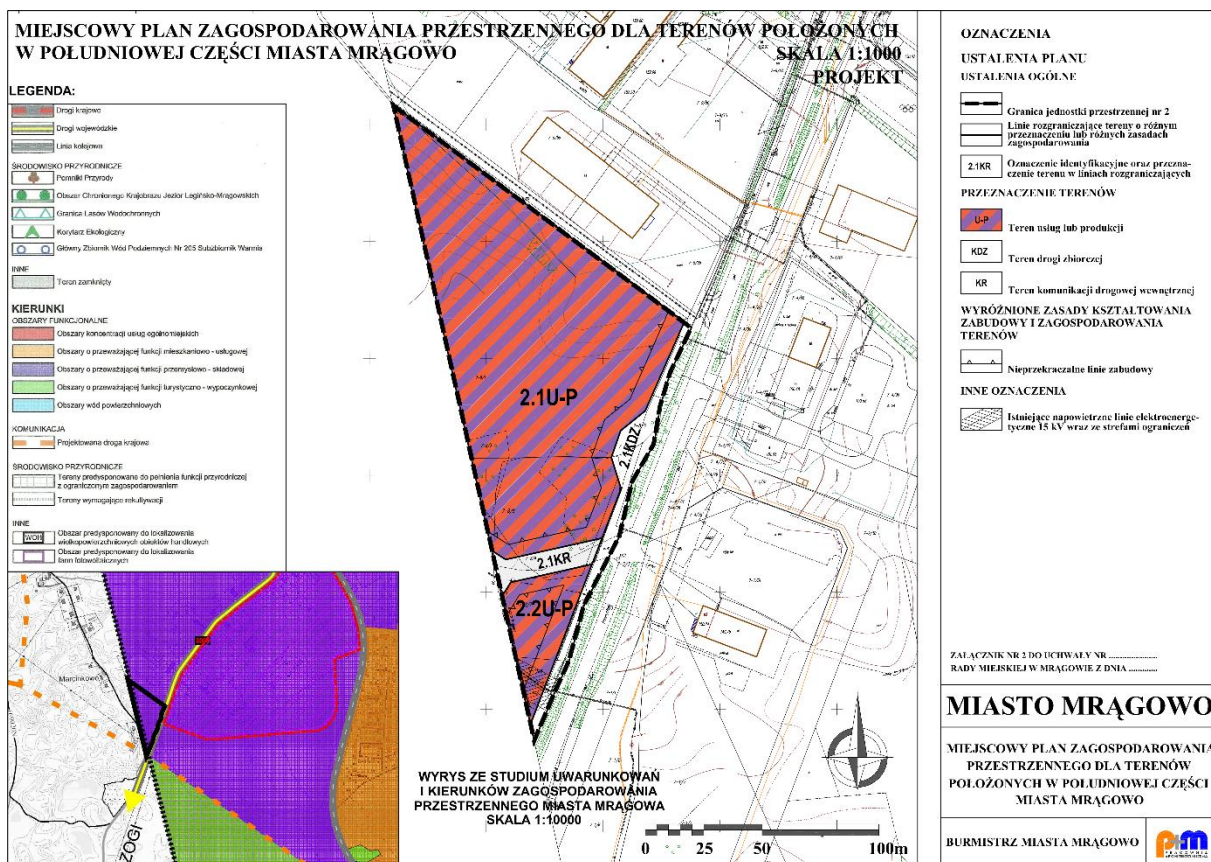
Projektowany plan ma zatem charakter porządkujący – eliminuje zapisy nieprzystające do stanu faktycznego, jednocześnie umożliwiając rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej w ramach spójnych zasad zagospodarowania. Dzięki temu zapewniona zostaje zgodność ustaleń planistycznych z obowiązującymi przepisami prawa, a także z oczekiwaniami mieszkańców i kierunkami polityki przestrzennej miasta.

W granicach projektu miejscowego planu przewidywana jest realizacja następujących funkcji:

- **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **U** – teren usług;
- **U-P** – teren usług lub produkcji;
- **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- **KOG** – teren garaży.



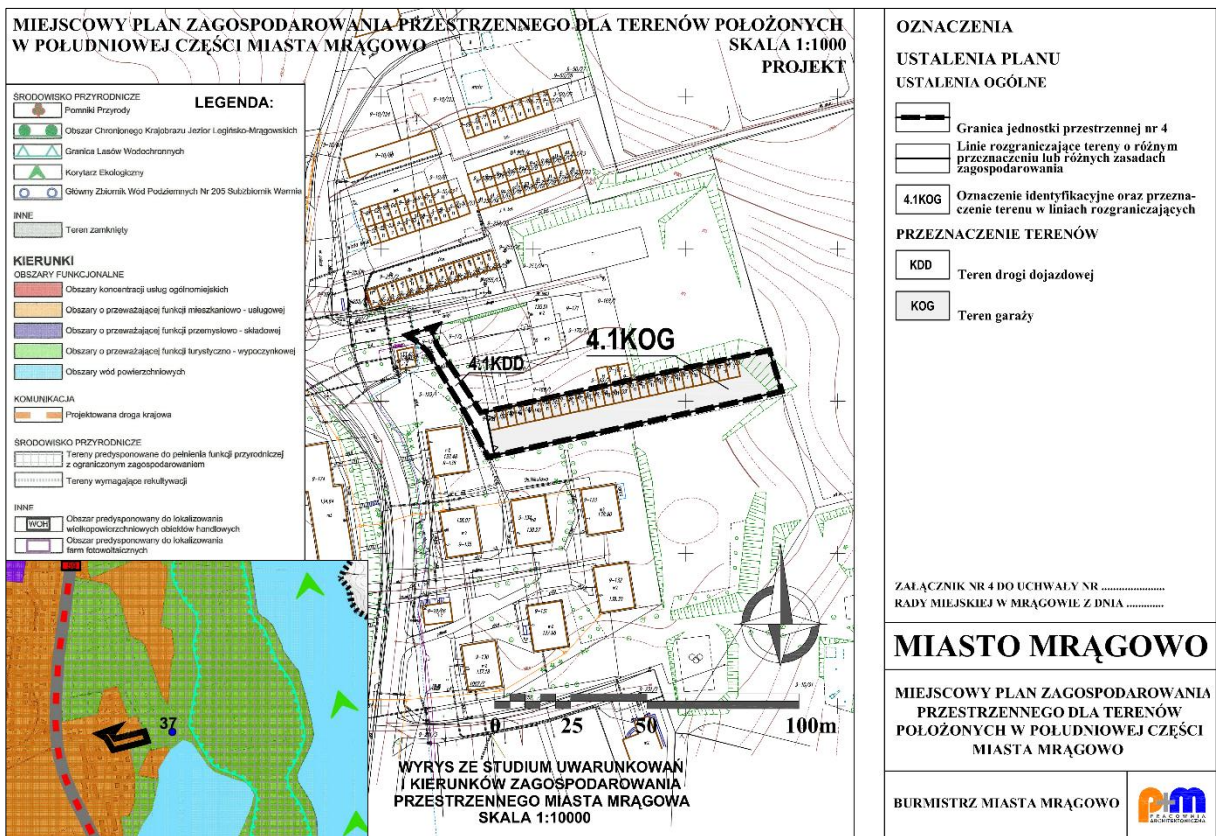
Rysunek 3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miasta Mrągowo – jednostka przestrzenna nr 1 (część graficzna w pomniejszeniu)



Rysunek 4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miasta Mrągowo – jednostka przestrzenna nr 2 (część graficzna w pomniejszeniu)



Rysunek 5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miasta Mragowo – jednostka przestrzenna nr 3 (część graficzna w pomniejszeniu)



Rysunek 6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miasta Mrągowo – jednostka przestrzenna nr 4 (część graficzna w pomniejszeniu)

Rozwiązania przyjęte w ocenianym dokumencie

Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje cztery jednostki przestrzenne, o łącznej powierzchni ok. 7,3 ha. Głównym celem opracowania jest uporządkowanie układu komunikacyjnego, dostosowanie przeznaczeń terenów do stanu faktycznego oraz stworzenie warunków do dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, produkcyjno-usługowej i garażowej. Zmiana eliminuje zapisy, które nie zostały zrealizowane w praktyce (np. rezerwy drogowe), a które utrudniały racjonalne użytkowanie terenów. W efekcie dokument wprowadza spójne, przejrzyste zasady zagospodarowania, poprawiające funkcjonalność i ład przestrzenny obszaru oraz odpowiadające na potrzeby mieszkańców.

W projekcie planu zawarto zapisy kluczowe z punktu widzenia ochrony środowiska i jakości życia. Działalność usługowa i produkcyjna musi być prowadzona z zastosowaniem rozwiązań organizacyjnych i technicznych, które nie powodują uciążliwości dla ludzi i nie pogarszają warunków higieniczno-zdrowotnych sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (na terenie 3.1U) oraz wykluczono możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ponadto, z uwagi na położenie części obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 – Subzbiornik Warmia, zakazano działalności mogącej prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych.

W projekcie planu wprowadzono ustalenia mające na celu ochronę mieszkańców przed negatywnym oddziaływaniem hałasu, głównie generowanego przez ruch drogowy na dawnej drodze krajowej nr 16 (ul. Olsztyńskiej) oraz drodze wojewódzkiej nr 600 (ul. Przemysłowej). Wzdłuż tych tras, przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, przewidziano obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających właściwą ochronę akustyczną. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych. Istotnym elementem ochrony akustycznej jest także zachowanie i ochrona zieleni wysokiej znajdującej się na styku terenu zabudowy usług lub produkcji (3.1U-P) i mieszkaniowej wielorodzinnej (3.1MW). Zielen ta pełni funkcję naturalnej bariery akustycznej i wizualnej, a jej utrzymanie przyczynia się do poprawy klimatu akustycznego oraz ograniczenia propagacji hałasu w głąb obszarów zamieszkałych. Rozwiązanie to należy ocenić pozytywnie jako działanie prewencyjne, wspierające komfort życia mieszkańców i stanowiące istotny element ochrony środowiska akustycznego.

Projekt planu reguluje zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wprowadzono zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co pozwoli uniknąć przypadkowych i niekontrolowanych form zabudowy. Dla terenów usług lub produkcji (U-P) ustalono że funkcje produkcyjna i usługowa mogą występować łącznie lub oddzielnie, zarówno w jednym budynku, jak i w odrębnych obiektach. Dopuszczono lokalizację obiektów małej architektury o wysokości do 5 m, szyldów o powierzchni do 1 m², reklam na terenach U-P o powierzchni do 5 m². Jednocześnie wprowadzono zakaz sytuowania wolno stojących reklam na terenach komunikacji, co ograniczy nadmierną presję reklamową w przestrzeni publicznej.

Plan precyzyjnie określa zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania obejmujące intensywność zabudowy, wysokość obiektów, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te zróżnicowano w zależności od funkcji terenów: na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) dopuszczono budynki o wysokości do 15 m, przy maksymalnie czterech kondygnacjach nadziemnych, z intensywnością zabudowy 0,1–1,5 i minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 30%; na terenie usług (U) ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 12 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%; na terenach produkcyjno-usługowych (U-P) dopuszczono zabudowę o wysokości do 18 m, przy minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 15%.

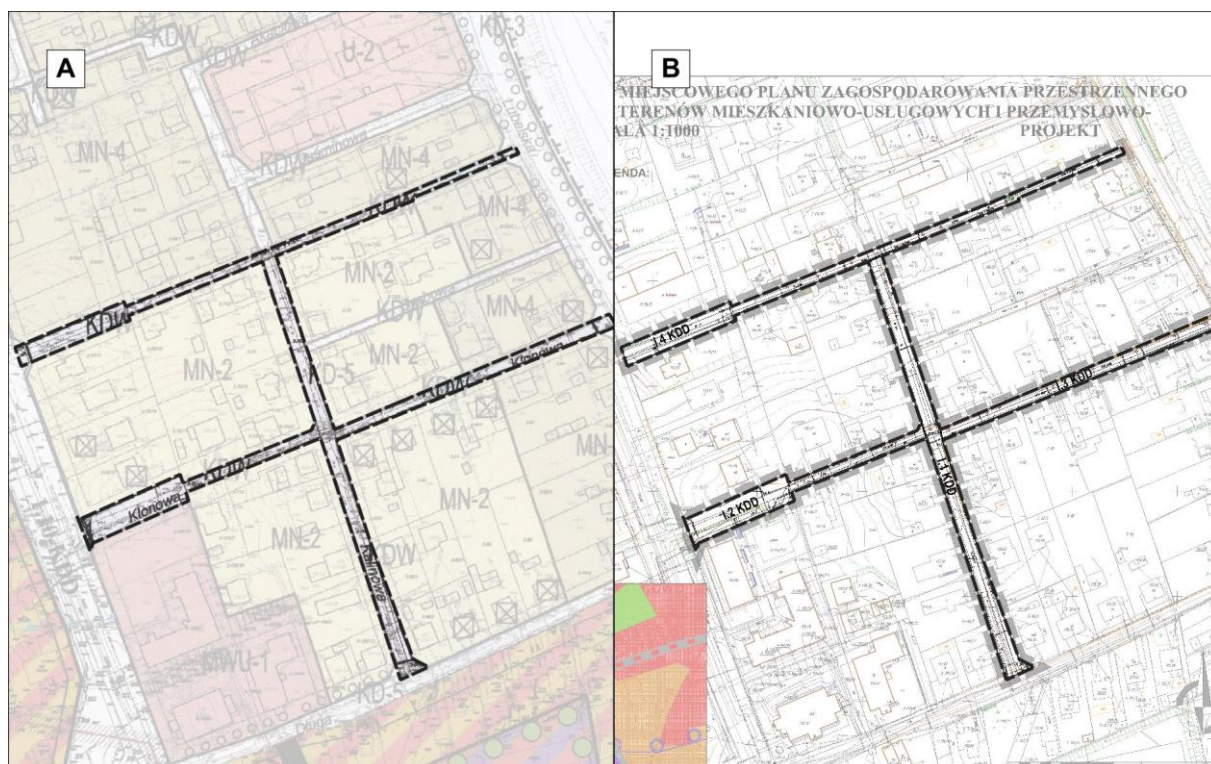
Określono również wytyczne dotyczące kształtowania dachów, elewacji i materiałów wykończeniowych. Dachy powinny być kryte w odcieniach szarości lub czerni, a dla dachów stromych dopuszczono także barwy tradycyjnej dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni i brązu. Elewacje należy wykańczać jasnymi tynkami lub materiałami naturalnymi, takimi jak cegła czy drewno, z zachowaniem ich naturalnej kolorystyki. Wykluczono stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych, co sprzyja zachowaniu ładu estetycznego i ogranicza ryzyko degradacji krajobrazu.

Projekt planu reguluje również kwestie obsługi technicznej. Zapewniono rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz dostaw energii elektrycznej i ciepłej, w tym z odnawialnych źródeł. Na terenie 3.1U-P obowiązuje strefa ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (7 m od osi w każdą stronę).

W zakresie obsługi komunikacyjnej wyznaczono teren drogi dojazdowej (KDD), zbiorczej (KDZ) i komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), które powiązane są z układem miejskim. Ważnym elementem planu jest wyznaczenie terenu 4.1KOG przeznaczonego pod zespół garaży wraz z dojazdem, co umożliwi kontynuację i uzupełnienie istniejącego układu garaży na Osiedlu Nikutowo, odpowiadając na zgłaszane potrzeby mieszkańców i porządkując dotychczasową sytuację prawną oraz funkcjonalną.

Porównanie ustaleń obowiązujących planów z projektowaną zmianą

W jednostce przestrzennej nr 1 obowiązujący plan zakładał układ komunikacyjny w oparciu o drogi wewnętrzne (KDW). Projektowany plan porządkuje te ustalenia, zmieniając klasę dróg wewnętrznych na drogi dojazdowe (KDD), co lepiej odpowiada faktycznym potrzebom, zapewniając prawidłową obsługę komunikacyjną terenów mieszkaniowych i usługowych zlokalizowanych w sąsiedztwie.



Rysunek 7. Porównanie rysunku obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w jednostce przestrzennej nr 1 (A) z projektem planu (B)

W jednostce przestrzennej nr 2 utrzymano dotychczasowe przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny (U-P). Zmieniono natomiast układ komunikacyjny – usunięto drogę dojazdową (1.06-KDD) wyznaczoną w centralnej części, która nigdy nie została zrealizowana. Przywrócono natomiast istniejący fragment drogi w południowej części, zgodnie ze stanem faktycznym. Dodatkowo doprecyzowano parametry zabudowy – wysokość obiektów zwiększono z 15 m do 18 m, a intensywność zabudowy ustalono do poziomu 2,0. Rozwiązanie to wzmacnia potencjał inwestycyjny terenu, co jest istotne z uwagi na położenie w granicach Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jego znaczenie dla rozwoju gospodarczego miasta.



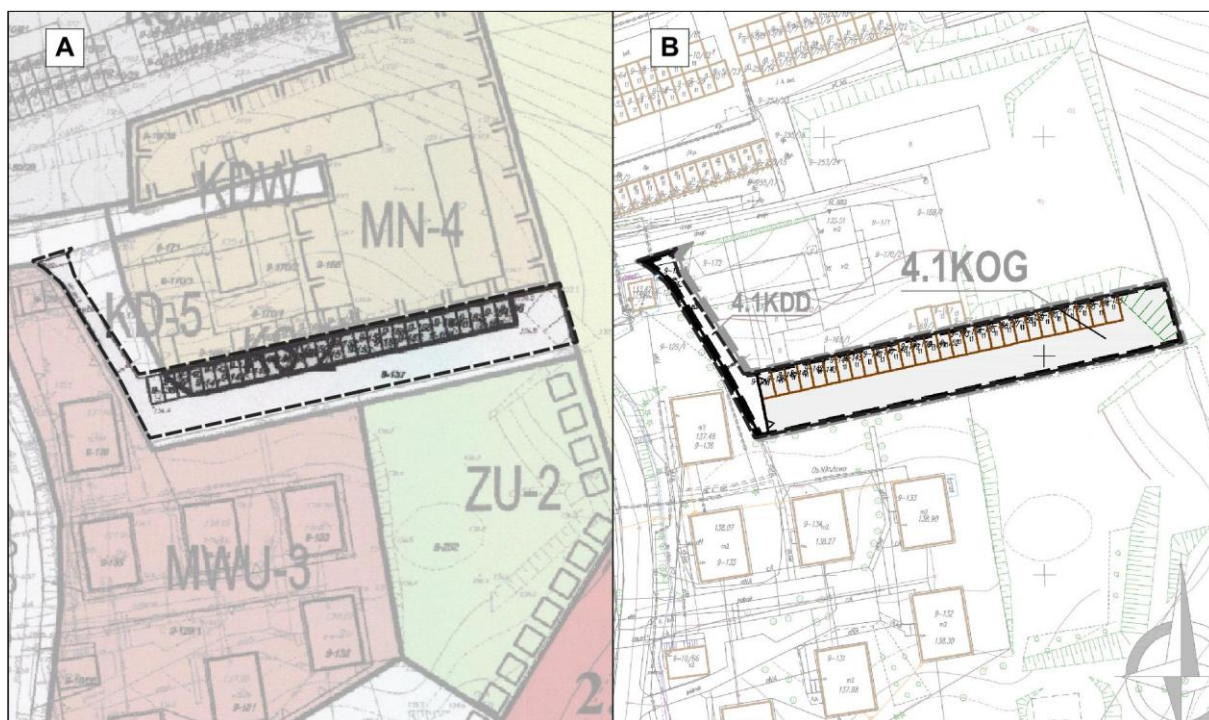
Rysunek 8. Porównanie rysunku obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w jednostce przestrzennej nr 2 (A) z projektem planu (B)

W jednostce przestrzennej nr 3 dotychczasowy plan przewidywał funkcje usługowe i produkcyjno-usługowe. Najistotniejszą zmianą jest wydzielenie z terenu 1.06 P/U trzech nowych obszarów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3.1MW), ustanowionej uchwałą z 2023 roku w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Towarowej, gdzie obecnie realizowane są budynki mieszkalne, terenu usług lub produkcji (3.1U-P) oraz terenu drogi dojazdowej (3.1KDD). W zakresie układu komunikacyjnego również wprowadzono zmiany – z planu usunięto drogi dojazdowe i wewnętrzne (1.11 KDW, KD-4), które nigdy nie zostały zrealizowane, dostosowując zapisy do faktycznego stanu zagospodarowania. Dodatkowo scalono trzy obowiązujące tereny: U-2, KD-5 oraz 1.03 U w jeden projektowany teren usług oznaczony symbolem 3.1U, co porządkuje strukturę funkcjonalną tego obszaru.

Jednostka przestrzenna nr 4 w obowiązującym planie obejmowała istniejący zespół garaży (KS-2) oraz dojazd do nich (KD-5), jednak zawarte w planie zapisy ograniczały możliwość realizacji nowych obiektów. Projektowana zmiana porządkuje tę sytuację poprzez wprowadzenie terenu 4.1KOG, przeznaczonego pod zespół garaży indywidualnych wraz z niezbędnym dojazdem. Rozwiązanie to pozwala na kontynuację i uzupełnienie istniejącego układu, odpowiadając na potrzeby mieszkańców w zakresie dodatkowych miejsc postojowych i eliminując dotychczasowe niejasności planistyczne.



Rysunek 9. Porównanie rysunku obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w jednostce przestrzennej nr 3 (A) z projektem planu (B)



Rysunek 10. Porównanie rysunku obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w jednostce przestrzennej nr 4 (A) z projektem planu (B)

Projekt planu porządkuje dotychczasowe zapisy, likwiduje niezrealizowane rezerwy drogowe, dostosowuje przeznaczenie terenów do faktycznego użytkowania oraz wyznacza nowe tereny mieszkaniowe, usługowe i garażowe. Doprecyzowanie parametrów zabudowy na terenach produkcyjno-usługowych zwiększa możliwości inwestycyjne, a równocześnie zapewnia ochronę funkcji mieszkaniowych i ładu przestrzennego. Zmiana planu przyczynia się do lepszej obsługi komunikacyjnej, wspiera rozwój gospodarczy i mieszkaniowy oraz wzmacnia rolę tej części miasta w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Mrągowa.

3. OCENA I DEFINICJA PROBLEMÓW ŚRODOWISKOWYCH OBSZARU

Środowisko przedmiotowego obszaru należy uznać za przekształcone i w dużym stopniu uzależnione od człowieka. Projekt planu nie przewiduje wprowadzania nowej zabudowy na tereny wolne od przekształceń, lecz koncentruje się na uporządkowaniu dotychczasowego zagospodarowania. Dokument ma charakter rozwojowy i porządkujący – umożliwia dalszy rozwój zabudowy i infrastruktury technicznej, jednocześnie dostosowując rozwiązania planistyczne do rzeczywistego użytkowania terenu. Stan środowiska odpowiada tam uwarunkowaniom typowym dla terenów zabudowanych oraz częściowo terenów niezagospodarowanych, podlegających sukcesji.

Najistotniejsze problemy środowiskowe obszaru wiążą się z jakością powietrza oraz klimatem akustycznym. Obszar znajduje się w zasięgu oddziaływania drogi krajowej nr 16, pełniącej funkcję obwodnicy Mragowa i fragmentu trasy ekspresowej S16, a także drogi wojewódzkiej nr 600. Trasy te generują znaczne natężenie ruchu, w tym z dużym udziałem pojazdów ciężkich, co skutkuje emisją gazów spalinyowych, pyłów zawieszonych oraz hałasu drogowego. Drogi gminne i wewnętrzne mają mniejsze znaczenie, choć lokalnie, zwłaszcza w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zespołów garażowych, mogą powodować uciążliwości.

Jakość powietrza kształtowana jest przede wszystkim przez emisje liniowe związane z transportem. Brak zwartej zabudowy mieszkaniowej eliminuje znaczący udział emisji powierzchniowych z indywidualnych źródeł ogrzewania, a prowadzona działalność usługowo-produkcyjna nie obejmuje dużych zakładów przemysłowych generujących emisje punktowe. Potencjalnym źródłem zanieczyszczeń pozostaje natomiast ruch pojazdów ciężarowych i dostawczych, szczególnie w rejonie ul. Towarowej, gdzie koncentrują się funkcje gospodarcze.

Stan środowiska wodno-gruntowego jest stosunkowo stabilny. Dominujące w podłożu gliny zwałowe o niskiej przepuszczalności stanowią skuteczną barierę izolacyjną dla wód podziemnych. W miejscach, gdzie lokalnie występują piaski i żwiry, ryzyko infiltracji zanieczyszczeń ograniczają powierzchnie utwardzone oraz system kanalizacji. Funkcjonująca sieć kanalizacji sanitarnej eliminuje ryzyko przedostawania się ścieków bytowych do gruntu, co w znacznym stopniu ogranicza zagrożenia dla jakości wód podziemnych.

Powierzchnia ziemi i gleby na większości obszaru została trwale przekształcona w wyniku urbanizacji – dominują gleby antropogeniczne związane z zabudową i utwardzonymi nawierzchniami. Gleby te nie pełnią już funkcji naturalnych, a ich potencjalne dalsze zmiany będą wiązały się jedynie z realizacją nowych inwestycji budowlanych. Nie stwierdzono zagrożeń związanych z procesami erozyjnymi czy ruchami masowymi.

Bioróżnorodność i walory krajobrazowe obszaru są ograniczone. Zieleni ma w większości charakter nieuporządkowany – obejmuje głównie roślinność ruderalną, zakrzewienia i samosiewy drzew na terenach niezagospodarowanych oraz trawniki i pojedyncze nasadzenia izolacyjne. Fragmentaryczna obecność zieleni nie pełni funkcji równoważącej w przestrzeni zdominowanej przez zabudowę usługowo-produkcyjną i komunikacyjną, co skutkuje niską wartością przyrodniczą i krajobrazową obszarów.

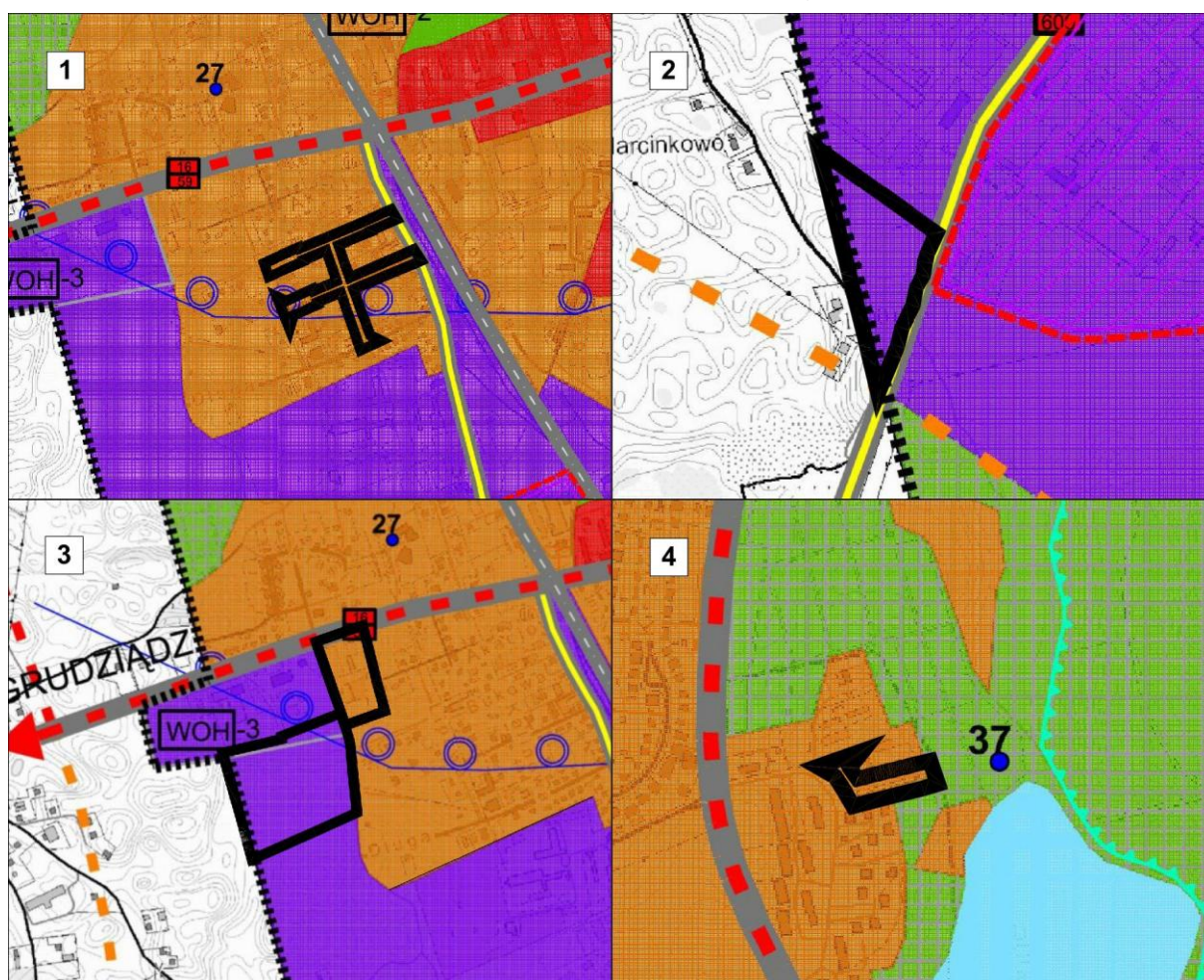
Podsumowując, główne problemy środowiskowe analizowanego obszaru wynikają z presji transportowej oraz z ograniczonej roli zieleni i terenów biologicznie czynnych w równoważeniu negatywnych oddziaływań. Dalszy rozwój obszaru powinien być prowadzony w oparciu o rozwiązania planistyczne minimalizujące presję na środowisko, w szczególności poprzez zwiększanie udziału zieleni izolacyjnej, stosowanie niskoemisyjnych źródeł energii oraz wprowadzanie efektywnych systemów odprowadzania i podczyszczania wód deszczowych.

4. CELE OKREŚLONE W INNYCH DOKUMENTACH DOTYCZĄCYCH OBSZARU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo, zostało uchwalone uchwałą nr XXXII/2/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 25 kwietnia 2013 r. i zmienione uchwałą nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 r.

W ww. Studium analizowany obszar położony jest w granicach dwóch podstawowych obszarów funkcjonalnych: mieszkaniowo-usługowego oraz przemysłowo-składowego. Jednostki przestrzenne nr 2 i 4 znajdują się w strefie mieszkaniowo-usługowej, gdzie Studium przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającymi usługami lokalnymi. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z tym kierunkiem, a dodatkowo porządkują układ komunikacyjny, dostosowując go do faktycznego sposobu użytkowania terenu. Jednostka przestrzenna nr 2 zlokalizowana jest w strefie o przeważającej funkcji przemysłowo-składowej, obejmującej fragment Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej; plan utrzymuje tu przeznaczenie produkcyjno-usługowe i doprecyzowuje parametry zabudowy, co sprzyja rozwojowi gospodarczemu. Jednostka przestrzenna nr 3 znajduje się na styku obu stref – przemysłowo-składowej i mieszkaniowo-usługowej, a jej nowe ustalenia (wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej przy równoczesnym zachowaniu części produkcyjno-usługowej) odzwierciedlają ten przejściowy charakter i są zgodne z kierunkami Studium, które dopuszcza tu zróżnicowane formy zagospodarowania.



Rysunek 11. Obszar objęty projektem planu (czarna linia przerywana) na tle fragmentów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo

5. OPIS I OCENA STANU ŚRODOWISKA OBSZARU PLANU

5.1. Położenie obszaru opracowania

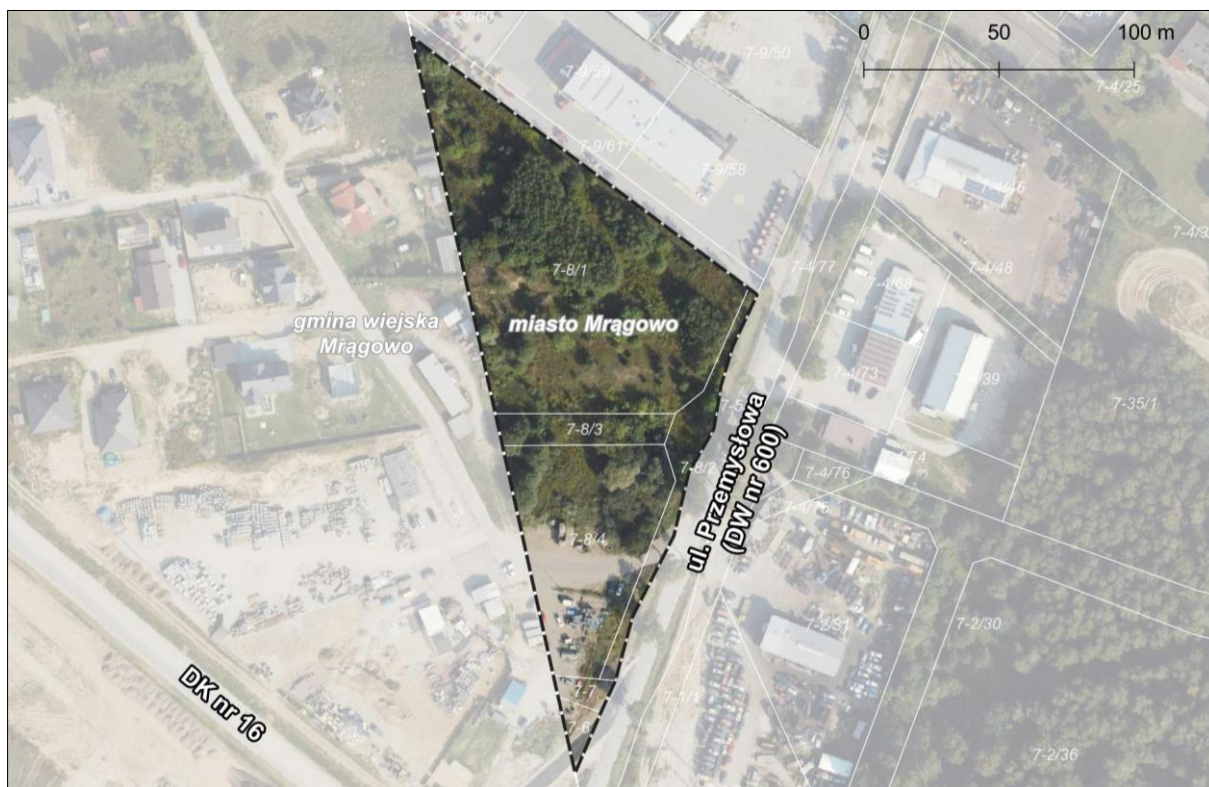
Obszar objęty projektem miejscowego planu obejmuje cztery jednostki przestrzenne o łącznej powierzchni ok. 7,3 ha, zlokalizowane w granicach administracyjnych Mrągowo. Poniżej przedstawiono krótką charakterystykę każdej jednostki.

Jednostka przestrzenna nr 1 o powierzchni około 0,5 ha obejmuje drogi gminne wraz z miejscami parkingowymi, pełniące funkcję obsługi komunikacyjnej sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic Lipowej, Długiej i Bukowej. Otoczenie stanowi zwarta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodami przydomowymi, a od strony wschodniej, w niewielkiej odległości, przebiega linia towarowa nr 223 relacji Czerwonka–Ełk.



Rysunek 12. Ortofotomapa przedstawiająca obszar objęty projektem planu – jednostka przestrzenna nr 1 (czarna linia przerywana, podkład: geoportal.gov.pl)

Jednostka przestrzenna nr 2 o powierzchni około 1,5 ha położona jest w południowo-zachodniej części Mrągowo, pomiędzy drogą krajową nr 16, a ul. Przemysłową stanowiącą fragment drogi wojewódzkiej nr 600. Znaczna część obszaru pozostaje niezabudowana, porośnięta roślinnością ruderalną i sukcesyjną, obejmującą zakrzewienia, samosiewy drzew oraz zielen trawiastą. W południowej części znajdują się powierzchnie częściowo utwardzone, użytkowane jako miejsca postoju pojazdów i składowania materiałów. Otoczenie obszaru stanowią od północy i wschodu tereny przemysłowo-usługowe wzdłuż ul. Przemysłowej, od południowego wschodu tor motocrossowy, a od strony zachodniej droga krajowa nr 16 oraz dalej tereny otwarte i rozproszona zabudowa mieszkaniowa.



Rysunek 13. Ortofotomapa przedstawiająca obszar objęty projektem planu – jednostka przestrzenna nr 3 (czarna linia przerywana, podkład: geoportal.gov.pl)

Jednostka przestrzenna nr 3 składa się z dwóch mniejszych obszarów o powierzchni około 4,1 ha oraz 1,1 ha, rozdzielonych ul. Towarową. Przedmiotowe tereny nie wykazują większego zróżnicowania pod względem zagospodarowania, z dominacją funkcji przemysłowo-składowej oraz usługowo-produkcyjnej. W granicach obszaru zlokalizowane są obiekty zabudowy magazynowej, produkcyjnej i usługowej, a także budynki gospodarcze i zaplecze techniczne. Towarzyszy im infrastruktura obejmująca parkingi, place manewrowe oraz place składowe.



Rysunek 14. Ortofotomapa przedstawiająca obszar objęty projektem planu – jednostka przestrzenna nr 3 (czarna linia przerywana, podkład: geoportal.gov.pl)

Zieleń występuje w ograniczonym zakresie – dominują gatunki trawiaste i roślinność ruderalna, a wzdłuż granic terenów spotykane są pojedyncze drzewa, krzewy i żywopłoty pełniące funkcję izolacyjną. Część powierzchni pozostaje niezagospodarowana, z widocznymi nasypami ziemnymi i śladami wcześniejszej eksploatacji. Lokalnie występują również pozostałości materiałów budowlanych i inne elementy obniżające walory estetyczne obszaru. Otoczenie jest zurbanizowane – od północy dominują obiekty handlowo-usługowe, od wschodu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast od zachodu i południa tereny usługowe oraz częściowo niezagospodarowane.

Ostatnia jednostka przestrzenna, o powierzchni około 0,1 ha, położona jest w południowej części Mragowa, na osiedlu Nikutowo, w odległości około 1 km od jeziora Sutapie Małe. Obszar pełni funkcję obsługi komunikacji – obejmuje ciąg garaży oraz dojazd do nich. Zieleń występuje w niewielkim zakresie, w formie roślinności ruderalnej i pojedynczych drzew rosnących na obrzeżach terenu. Otoczenie obszaru stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne (od strony zachodniej), ogrody działkowe (od strony wschodniej) oraz tereny otwarte.



Rysunek 15. Ortofotomapa przedstawiająca obszar objęty projektem planu – jednostka przestrzenna nr 4 (czarna linia przerywana, podkład: geoportal.gov.pl)

5.2. Klimat i zjawiska atmosferyczne

Według regionalizacji klimatycznej Wosia (1999) obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach XI regionu klimatycznego – Środkowomazurskiego. W porównaniu do innych regionów kraju charakteryzuje się on najmniejszą liczbą dni z pogodą umiarkowanie chłodną w skali roku oraz stosunkowo niewielką liczbą dni umiarkowanie ciepłych, zarówno bezopadowych, jak i z dużym zachmurzeniem i opadami. Występuje natomiast większa częstość dni dość mroźnych, z opadem i bez opadu, co znajduje odzwierciedlenie w warunkach klimatycznych regionu.

Istotne znaczenie dla warunków zagospodarowania terenu ma rodzaj lokalnego topoklimatu, będącego pochodną najważniejszych części składowych środowiska, takich jak: morfologia terenu, która decyduje o jego ekspozycji, rodzaj pokrycia terenu, obecność wód powierzchniowych, rodzaj gruntów budujących podłoże budowlane oraz głębokość zalegania wód gruntowych, które wspólnie wpływają na poziom wilgotności.

Znaczną część analizowanego obszaru zajmują tereny o funkcji przemysłowo-składowej i usługowej, a także towarzyszące im parkingi, place manewrowe oraz układy drogowe. Powierzchnie te charakteryzują się ograniczoną zdolnością akumulacji ciepła i szybkim wypromieniowaniem, a układ zabudowy i ulic sprzyja powstawaniu kanałów przewietrzania, w których lokalnie mogą występować zwiększone prędkości wiatru. Ważnym czynnikiem kształtującym warunki aerosanitarne są również emisje komunikacyjne związane z funkcjonowaniem dróg krajowych, wojewódzkich i lokalnych. Łagodzący wpływ na lokalne warunki klimatyczne wywiera zieleń, obecna w ograniczonym zakresie na terenach przemysłowych i komunikacyjnych (w formie roślinności ruderalnej, pojedynczych drzew i nasadzeń izolacyjnych), a w większym stopniu występująca w otoczeniu obszarów. Roślinność ta sprzyja poprawie mikroklimatu, m.in. poprzez zwiększanie wilgotności powietrza oraz ograniczanie przegrzewania powierzchni w okresach letnich. Efekt ten jest szczególnie wyraźny w sąsiedztwie ogrodów działkowych, terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz zbiorników wodnych w południowej części miasta.

Obszar ma charakter miejski, z przewagą powierzchni zabudowanych i przekształconych, co sprzyja stabilnym warunkom dla lokalizacji nowej zabudowy oraz infrastruktury. Nie występują tu czynniki topoklimatotwórcze, które mogłyby stanowić istotne ograniczenie dla zmiany zagospodarowania.

5.3. Rzeźba terenu

Biorąc pod uwagę zaktualizowaną regionalizację fizycznogeograficzną Polski (Solon, Borzyszkowski i in., 2019), przedmiotowy obszar położony jest w mezoregionie Pojezierze Mrągowskie (842.82), należącym do makroregionu Pojezierze Mazurskie. Teren ten charakteryzuje się typową dla obszarów młodoglacjalnych rzeźbą, ukształtowaną w wyniku działalności lądolodu oraz procesów wodnolodowcowych. Cechą wyróżniającą Pojezierze Mrągowskie jest obecność licznych rynien subglacjalnych o przebiegu południkowym, głęboko rozcinających wysoczyznę morenową.

Pod względem geomorfologicznym analizowane tereny położone są przede wszystkim na wysoczyźnie morenowej, miejscami przykrytej osadami sandrowymi w postaci piasków i żwirów. Odmienny charakter ma jedynie obszar zlokalizowany na osiedlu Nikutowo, położony w obrębie rynny subglacjalnej zwanej Rynną Mrągowską, której część zajmuje jezioro Sutapie Małe (znajdujące się poza granicami opracowania).

Rzeźba poszczególnych obszarów jest zróżnicowana, choć nie występują tu większe deniwelacje. Obszar pierwszy charakteryzuje się wyrównaną powierzchnią o wysokościach od około 161 m n.p.m. na zachodzie do 158 m n.p.m. na wschodzie, zajętą przez tereny komunikacyjne. W obszarze drugim wysokości mieszczą się w przedziale 150–155 m n.p.m. W części centralnej, porośniętej zielenią, występuje niewielkie wzniesienie (około 155 m n.p.m.), natomiast południowa część obniża się do około 150–152 m n.p.m. Obszar trzeci został w znacznym stopniu przekształcony – jego powierzchnia została wyrównana i częściowo utwardzona pod obiekty magazynowe, produkcyjne oraz place manewrowe. Wysokości wahają się od około 160 m n.p.m. na terenach otwartych do 165–168 m n.p.m. w sąsiedztwie zabudowy i dróg. Odmienny charakter ma obszar czwarty, zlokalizowany w dolinie rynny mrągowskiej, gdzie wysokości wynoszą od około 133 m n.p.m. na zachodzie do 136 m n.p.m. na wschodzie. Za wschodnią granicą widoczna jest niewielka krawędź porośnięta roślinnością.

W trakcie rozwoju miasta tereny te zostały poddane istotnym przekształceniom, wynikającym z niwelowania powierzchni pod zabudowę, lokalizacji dróg oraz budowy obiektów technicznych. Powstały m.in. nasypy drogowe i budowlane oraz utwardzone place manewrowe i parkingi. Zabudowę i infrastrukturę ulokowano głównie na obszarach wyrównanych lub o niewielkich spadkach, które stwarzają korzystne warunki dla realizacji inwestycji.

Warunki morfometryczne całego obszaru należy uznać za korzystne pod względem rozwoju inwestycji. W granicach opracowania nie stwierdzono obecności osuwisk ani terenów zagrożonych ruchami masowymi, ujętych w rejestrze Państwowego Instytutu Geologicznego (System Ochrony Przeciwośuwiskowej).

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego:

- 1. tereny są na ogół wyrównane, a niewielkie spadki powierzchni umożliwiają swobodne kształtowanie zabudowy i prowadzenie inwestycji;**
- 2. nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.**

5.4. Budowa geologiczna

Ogólnych informacji na temat budowy geologicznej dostarcza arkusz „Mrągowo” Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski (SGMP) w skali 1:50 000, wydanej przez Państwowy Instytut Geologiczny. Zgodnie ze SMGP na przedmiotowych terenach dominującymi utworami powierzchniowymi są gliny zwałowe oraz piaski wodnolodowcowe. Utwory te zalegają na iltach, mułkach i piaskach kwarcowo-glaukonitowych.

Warunki geotechniczne posadawiania obiektów

Budowa geologiczna decyduje o warunkach posadowienia budynków, rozwoju budownictwa oraz lokalizacji infrastruktury technicznej. Oceniając właściwości geotechniczne gruntów analizowanego obszaru, można zauważyć, że charakteryzują się one korzystnymi właściwościami fizyko-mechanicznymi i nie stanowią ograniczeń w realizacji inwestycji. Występujące w warstwie przypowierzchniowej gliny oraz piaski i żwiry stanowią grunty nośne. Nie występują tam zjawiska geodynamiczne, a głębokość wody gruntowej przekracza 2 m. Nie stwierdzono obecności utworów organicznych w warstwie przypowierzchniowej.

Złoża, tereny i obszary górnicze

Zgodnie z Systemem Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS w granicach analizowanego obszaru i jego najbliższym otoczeniu nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż kopalin, a także obszarów i terenów górniczych.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego:

- 1. nie występują udokumentowane złoża kopalin;**
- 2. nie występują tereny i obszary górnicze;**
- 3. warunki geotechniczne są generalnie korzystne oraz umożliwiają kształtowanie zabudowy, a także prowadzenie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.**

5.5. Wody podziemne

Część analizowanego obszaru znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 Subzbiornik Warmia. Na terenie GZWP nr 205 wyznaczono trzy warstwy wodonośne w utworach czwartorzędowych oraz neogenie i paleogenie. Piętro neogeńsko-paleogeńskie jest dobrze izolowane od powierzchni. Zalega na nim warstwa glin zwałowych, lokalnie również iltów i mułków o miąższości 50 m, które chronią wody przed antropopresją. W związku z powyższym wody podziemne w obrębie całego zbiornika uznano za bardzo mało podatne na antropopresję. Szacunkowa wielkość zasobów dyspozycyjnych poziomu zbiornikowego w granicach wyznaczonego GZWP wynosi 53 000 m³/dobę.

Zgodnie z podziałem Polski na 174 jednolite części wód podziemnych, analizowany obszar należy do JCWPd nr 20 (PLGW200020). Na terenie JCWPd nr 20 wyróżniono trzy warstwy wodonośne w piaszczystych utworach czwartorzędowych i jedną paleogeńsko-neogeńską. Zasilanie poziomów czwartorzędowych odbywa się głównie poprzez infiltrację wód opadowych, a przepływ wód odbywa się w kierunku większych rzek i większych jezior, które stanowią główną bazę drenażu.

Odptyw wód podziemnych z obszaru opracowania przebiega generalnie w kierunku wschodnim, ku Rynnie Mrągowskiej, stanowiącej lokalną bazę drenażu.

Na analizowanym obszarze nie występują ujęcia wód podziemnych. Przedmiotowe tereny znajdują się około 300 m na południe od strefy ochrony pośredniej ujęcia „Sołtysko”.

Budowa geologiczna analizowanego obszaru determinuje zarówno warunki wodne, jak i odporność układu hydrogeologicznego na infiltrację zanieczyszczeń z powierzchni terenu. Podłoże geologiczne analizowanego obszaru tworzą głównie gliny zwałowe o niskiej przepuszczalności, które skutecznie izolują wody podziemne i ograniczają ryzyko infiltracji zanieczyszczeń. W miejscach, gdzie lokalnie występują piaski i żwiry, ryzyko migracji substancji szkodliwych jest redukowane dzięki utwardzeniu powierzchni i funkcjonowaniu systemu kanalizacji. Z punktu widzenia planistycznego oznacza to, że warunki gruntowe sprzyjają bezpiecznemu posadowieniu zabudowy i rozwoju infrastruktury, a zagrożenie dla środowiska wodno-gruntowego jest niewielkie.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego:

1. część obszaru znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 Subzbiornik Warmia;
2. układ odporności osadów powierzchniowych jest zróżnicowany, jednak dzięki dominacji glin zwałowych na wysoczyźnie (obszary 1–3) oraz występowaniu powierzchni uszczelnionych w obszarze 4, wody podziemne są generalnie dobrze chronione przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

5.6. Wody powierzchniowe

Analizowany obszar znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Dejna od wypływu z jeziora Dejnowa (RW70002558482953) o statusie naturalnej części wód. Część obszaru znajduje się w zlewni Jeziora Czos (LW30487), położonego w odległości około 1,4 km na wschód. Na przedmiotowym obszarze nie występują powierzchniowe obiekty hydrograficzne.

Zgodnie z danymi Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej przedmiotowe tereny znajdują się poza wyznaczonym obszarem zagrożenia powodziowego.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego:

1. nie występują tereny zagrożone powodzią (Prawo wodne t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
2. nie występują wody powierzchniowe.

5.7. Walory przyrodnicze

Analizowane tereny, położone w granicach miasta Mrągowo, pozostają pod silnym wpływem antropopresji, co znalazło odzwierciedlenie w charakterze roślinności i fauny. Rozwój zabudowy, infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego doprowadził do istotnych przekształceń siedlisk, a naturalne zbiorowiska zostały zastąpione przez roślinność ruderalną, sukcesyjną oraz nasadzenia związane z zagospodarowaniem terenów zurbanizowanych.

Roślinność w obszarach zabudowanych i komunikacyjnych występuje w ograniczonym zakresie. Dominuje roślinność ruderalna, gatunki trawiaste oraz pojedyncze krzewy i drzewa o charakterze izolacyjnym, sadzone głównie wzdłuż granic działek. Zieleni towarzysząca zabudowie pełni przede wszystkim funkcję estetyczną, izolacyjną i porządkującą. Fragmenty niezagospodarowane, obecne w obszarze drugim i trzecim porośnięte są spontaniczną roślinnością sukcesyjną – zakrzewieniami i podrostami drzew, wśród których dominują gatunki pospolite i niewymagające. W obszarze czwartym (Nikutowo) zieleni również występuje w ograniczonym zakresie, głównie w formie roślinności ruderalnej i pojedynczych drzew rosnących na obrzeżach zespołu garaży. Generalnie, analizowane tereny nie wykazują dużej różnorodności przyrodniczej i nie stanowią siedlisk dla gatunków cennych przyrodniczo.

Fauna reprezentowana jest przede wszystkim przez gatunki typowe dla środowiska miejskiego. Największe znaczenie dla bytowania zwierząt mają niezagospodarowane fragmenty zieleni i pojedyncze drzewa, które mogą stanowić miejsce żerowania i schronienia dla pospolitej ornitofauny. Na obszarze mogą występować m.in. gatunki ptaków synantropijnych: gołąb miejski, sierpówka, wróbel domowy, szpak pospolity, kos, kawka, sroka. Obecność drobnych ssaków,

takich jak jeż wschodni czy ryjówkowate, jest również prawdopodobna, jednak ze względu na zurbanizowany charakter obszaru liczebność i różnorodność fauny pozostają ograniczone.

Biorąc pod uwagę stopień przekształcenia środowiska, tereny objęte planem nie pełnią funkcji siedlisk cennych przyrodniczo ani istotnych korytarzy ekologicznych. Mogą natomiast stanowić uzupełniające miejsce bytowania dla pospolitych gatunków miejskich, szczególnie ptaków i drobnych ssaków.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego:

1. roślinność nie wykazuje dużego zróżnicowania – dominuje zieleń ruderalna, trawy oraz pojedyncze drzewa i krzewy o charakterze izolacyjnym; fragmenty niezagospodarowane pozostają pod silnym wpływem antropopresji, a najcenniejsze elementy przyrodnicze stanowią jedynie pojedyncze drzewa oraz zieleń towarzysząca zabudowie;
2. warunki siedliskowe nie sprzyjają występowaniu bogatej fauny – obecne są głównie gatunki ptaków pospolitych, przystosowanych do środowiska miejskiego;
3. w granicach opracowania nie stwierdzono występowania gatunków roślin ani zwierząt objętych ochroną gatunkową.

5.8. Obiekty kultury materialnej

W granicach opracowania nie występują obiekty zabytkowe, takie jak zabytki kultury materialnej wpisane do ewidencji czy rejestru zabytków. Nie stwierdzono występowania stanowisk ochrony archeologicznej i konserwatorskiej.

6. ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE I OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODY

6.1. Ochrona prawna zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych przed antropopresją

Biorąc pod uwagę formy ochrony przyrody wskazane przez ustawę o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1098 ze zm.) w granicach obszaru projektu planu nie znajduje się żadna z wymienionych form. Analizowane tereny położone są poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi przez Instytut Biologii Ssaków PAN.

W najbliższym otoczeniu obszaru objętego opracowaniem występują:

- Obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB280008 – około 0,7 km na S;
- Obszar Natura 2000 Gązwa PLH280011 – około 3,5 km na W;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko-Mragowskich – około 1,3 km na NW;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód – około 0,7 km na S.

Analizowany obszar ze względu na przekształcenie przestrzeni i dominację funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz przemysłowo-składowej, nie stanowi obszaru cennego przyrodniczo w kontekście bioróżnorodności. Zabudowa, drogi, powierzchnie utwardzone, komunikacyjne oraz infrastruktura techniczna wpływają negatywnie na jakość siedlisk oraz ograniczają swobodny przepływ organizmów, osłabiając lokalne funkcjonowanie korytarzy ekologicznych. Najbardziej drożnymi ekologicznie strukturami w okolicy jest rynna mragowska, zajęta przez ciąg jezior, pełniącą funkcję lokalnego korytarza ekologicznego. Ze względu na antropopresję analizowany obszar nie pełni istotnej roli w lokalnym systemie ekologicznym.



Rysunek 16. Położenie obszaru objętego projektem planu na tle form ochrony przyrody
(źródło: Geoserwis GDOŚ)

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego:

1. nie występują formy ochrony przyrody;
2. analizowany obszar pozostaje pod stałym oddziaływaniem antropogenicznym, nie pełni istotnej roli w lokalnym i ponadlokalnym systemie ekologicznym.

6.2. Ocena zachowania walorów krajobrazowych terenu

Analizowany obszar nie wyróżnia się znaczącym zróżnicowaniem środowiskowym, gdyż w przeważającej części został ukształtowany i przekształcony w toku rozwoju przestrzennego miasta. Struktura przestrzenna zdominowana jest przez tereny o charakterze usługowym, przemysłowo-składowym i komunikacyjnym. Zieleń występuje głównie w postaci roślinności ruderalnej rozwijającej się spontanicznie na terenach niezagospodarowanych oraz drzew i pojedynczych nasadzeń izolacyjnych. Rezerwy terenowe pod nowe inwestycje są ograniczone, a wolne fragmenty sukcesywnie zarastają roślinnością o charakterze przypadkowym, pozbawioną walorów kompozycyjnych.

Walory estetyczne obszaru należy ocenić jako umiarkowane, przy czym trudno wskazać elementy wyróżniające się pod względem krajobrazowym. Dominują tu typowe dla terenów gospodarczych widoki – zabudowa magazynowa i produkcyjna, parkingi, place manewrowe, a także infrastruktura komunikacyjna. Zieleń ma na ogół charakter rozproszony i nieuporządkowany, przez co nie stanowi równoważącego elementu w przestrzeni zdominowanej przez zabudowę miejską. Pewnym wyjątkiem jest jednostka przestrzenna nr 2, gdzie na terenach niezagospodarowanych rozwinęła się roślinność sukcesyjna w postaci zakrzewień, samosiewów drzew i powierzchni trawiastych, które lokalnie urozmaicają krajobraz. W rejonie terenów częściowo niezagospodarowanych szczególnie widoczny jest chaos przestrzenny – niekontrolowany rozwój roślinności, zdegradowane nawierzchnie i lokalne zaśmiecenia potęgują wrażenie nieładu. Krajobraz obszaru pozbawiony jest wyraźnych walorów widokowych czy kompozycyjnych, a jego percepcja podporządkowana jest przede wszystkim funkcjom gospodarczym i komunikacyjnym, przez co pełni on rolę użytkową, a nie estetyczną.

6.3. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi

Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach miasta Mragowo i funkcjonuje przede wszystkim jako teren zabudowany oraz utwardzony, obejmujący powstające zabudowania mieszkaniowe wielorodzinne, istniejące obiekty usługowe, przemysłowo-składowe, zespoły garaży, parkingi oraz infrastrukturę komunikacyjną. Przestrzeń ta została w znacznym stopniu przekształcona i pozostaje pod stałą presją antropogeniczną, a jej obecne uwarunkowania sprzyjają utrzymaniu dotychczasowych funkcji gospodarczych i komunikacyjnych. Na niezabudowanych fragmentach występuje roślinność rozwijająca się w ramach sukcesji wtórnej, głównie w postaci zakrzewień i roślinności ruderalnej. Nie stwierdza się przeciwwskazań do dalszego rozwoju istniejących funkcji ani do zmian w zagospodarowaniu, przy zachowaniu standardowych zasad ochrony środowiska.

6.4. Przydatność terenu do rozwoju funkcji użytkowych

Analizowany obszar (całość) objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które ukształtowały jego obecny charakter. Dominuje tu zabudowa usługowo-produkcyjna, zespoły garażowe, parkingi oraz infrastruktura komunikacyjna. Obszar jest w znacznej części przekształcony i utwardzony, co sprawia, że jego dalsze zagospodarowanie będzie polegało przede wszystkim na porządkowaniu i uzupełnianiu istniejących funkcji. Planowane zmiany, takie jak realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wyznaczenie nowych dojazdów, uporządkowanie układu komunikacyjnego czy przedłużenie ciągu garaży, podniosą spójność funkcjonalną obszaru i zwiększą jego dostępność. Rozwiązania te są zgodne z aktualnymi potrzebami mieszkańców i użytkowników terenu, poprawiając komfort korzystania z przestrzeni bez istotnego wpływu na środowisko. Z punktu widzenia środowiskowego obszar charakteryzuje się ograniczonym potencjałem przyrodniczym – znaczna część powierzchni została już utwardzona i pozbawiona cennych elementów naturalnych. Dodatkowym atutem są korzystne warunki geotechniczne i pełne uzbrojenie techniczne, które umożliwiają bezpieczną i sprawną realizację nowych inwestycji. Planowane zmiany mają charakter porządkujący i dostosowawczy, co sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu terenów, poprawie ich funkcjonalności oraz zapewnieniu spójnego i zrównoważonego rozwoju.

7. CHARAKTERYSTYKA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PLANU, W TYM SZCZEGÓLNIE DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH

Obniżenie jakości poszczególnych komponentów środowiska niemal zawsze oznacza pojawienie się konkretnego, sparametryzowanego i możliwego do rozwiązania problemu środowiskowego. Poniżej przedstawiono dominujące i potencjalne zagrożenia stanu środowiska w odniesieniu do wymienionych powyżej źródeł zagrożeń. Podjęto próbę oceny tendencji, intensywności oraz dynamiki zmian procesów w środowisku obszaru opracowania.

7.1. Degradacja powietrza atmosferycznego

Na stan powietrza atmosferycznego na analizowanym obszarze wpływ mają przede wszystkim emisje antropogeniczne, związane z funkcjonowaniem komunikacji drogowej oraz lokalnych źródeł ogrzewania. Największe znaczenie mają emisje liniowe, koncentrujące się wzdłuż drogi krajowej nr 16 (pełniące funkcję obwodnicy i fragment trasy ekspresowej S16), drogi wojewódzkiej nr 600 (ul. Przemysłowa), a także lokalnych ulic obsługujących zabudowę usługową i produkcyjno-składową. W przypadku obszarów 2 i 3 natężenie ruchu ciężarowego i dostawczego jest szczególnie wyraźne, co przekłada się na lokalne pogorszenie warunków aerosanitarnych. Emitowane są głównie tlenki azotu, tlenki węgla, pyły zawieszone oraz związki organiczne powstające w procesie spalania paliw. Dodatkowym źródłem emisji są także zespoły garaży zlokalizowane na obszarze czwartym,

gdzie kumuluje się ruch pojazdów na niewielkiej powierzchni, co wpływa na lokalne zwiększenie stężeń zanieczyszczeń, zwłaszcza w okresach wzmożonego użytkowania.

Na obszarze opracowania nie występuje obecnie zabudowa mieszkaniowa, dlatego nie występują tu znaczące emisje powierzchniowe pochodzące z indywidualnych źródeł ciepła. Zabudowa usługowa i produkcyjna nie obejmuje zakładów o charakterze przemysłowym, stąd brak także emisji punktowych o istotnym znaczeniu. Oddziaływania mają charakter pośredni i wynikają z codziennej eksploatacji obiektów, ruchu pojazdów oraz funkcjonowania lokalnych systemów grzewczych.

Na stan aerosanitarny korzystnie oddziałuje obecność zieleni – zarówno w formie izolacyjnych nasadzeń wzdłuż granic terenów usługowych, produkcyjnych i komunikacyjnych, jak i zieleni urządzonej przy osiedlach mieszkaniowych i ogrodach działkowych sąsiadujących z częścią terenów opracowania. Zielen ta pełni funkcję buforową, poprawiając mikroklimat, wspomagając przewietrzanie oraz częściowo ograniczając kumulację zanieczyszczeń komunikacyjnych.

W ujęciu regionalnym jakość powietrza w województwie warmińsko-mazurskim jest monitorowana przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Analizowany obszar wchodzi w skład strefy warmińsko-mazurskiej, która zgodnie z *Roczną oceną jakości powietrza w województwie warmińsko-mazurskim* za rok 2024 zakwalifikowana została do klasy C ze względu na przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe PM10 oraz do klasy D2 z uwagi na przekroczenia poziomu długoterminowego ozonu. Głównie źródło tych zanieczyszczeń stanowi sektor komunalno-bytowy w skali całej strefy.

Dla strefy warmińsko-mazurskiej obowiązuje aktualny Program ochrony powietrza, przyjęty uchwałą nr LI/772/23 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego, w którym wskazano działania naprawcze, m.in. ograniczenie niskiej emisji z indywidualnych źródeł ciepła, poprawę efektywności energetycznej budynków, wspieranie rozwoju sieci ciepłowniczej oraz zwiększanie udziału zieleni wysokiej w przestrzeni miejskiej.

Reasumując, na obszarze objętym projektem planu kluczowym źródłem zanieczyszczeń pozostają emisje liniowe, związane z transportem. Brak istotnych źródeł punktowych i powierzchniowych sprawia, że skala oddziaływań ma głównie charakter lokalny, koncentrując się w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych. Elementem łagodzącym jest obecność zieleni, której rola powinna być wzmacniana w procesach planistycznych i inwestycyjnych.

7.2. Degradacja gleb i degradacja powierzchni ziemi

Rzeźba terenu i budowa geologiczna analizowanych terenów uwarunkowały pierwotny rozwój gleb bielcowych na piaskach i żwirach sandrowych oraz gleb płowych na wysoczyźnie morenowej. W wyniku postępującej urbanizacji i rozwoju zabudowy naturalnie wykształcone profile glebowe uległy jednak znacznym przekształceniom.

Obecnie na obszarze objętym opracowaniem dominują gleby antropogeniczne (urbisole), powstałe w wyniku intensywnych prac budowlanych. Cechują się one obecnością artefaktów w profilu glebowym, takich jak gruz budowlany, fragmenty cegieł czy elementy dawnych fundamentów. W rejonie ciągów komunikacyjnych, garaży i placów manewrowych powszechne są również ekranosole, wytworzone pod powierzchniami utwardzonymi. Charakteryzują się one większą gęstością, zmniejszoną porowatością i zaburzoną gospodarką wodno-powietrzną, ale jednocześnie pełnią funkcję ochronną, ograniczając infiltrację zanieczyszczeń do głębszych warstw.

Na opisywanym obszarze, a także w jego najbliższym sąsiedztwie, obecnie nie zachodzą procesy prowadzące do degradacji gleb. Gleby antropogeniczne nie powinny podlegać już większym przekształceniom ze względu na utwardzony charakter. Ze względu na występowanie terenów niezagospodarowanych w obrębie zabudowy miejskiej, w przyszłości powierzchnia terenu może zostać tam częściowo zmieniona w związku z posadawianiem nowej zabudowy czy prowadzeniem dróg. W obrębie obszaru projektu planu nie dochodzi też do erozji. Gleby są chronione przed wywiewaniem ziaren mineralnych przez warstwę roślinności. Obszar nie jest też zagrożony osuwiskami.

Gleby w granicach opracowania wykazują korzystne właściwości izolacyjne i nie stanowią istotnych ograniczeń dla rozwoju zabudowy ani infrastruktury. Dominują tu gliny zwałowe o niskiej przepuszczalności, zapewniające dobrą ochronę wód podziemnych, a w miejscach występowania utwardzonych nawierzchni podatność na infiltrację zanieczyszczeń jest dodatkowo ograniczona. W związku z tym planowane zmiany mogą być realizowane bez ryzyka degradacji gleb, przy zachowaniu standardowych zasad ochrony środowiska.

7.3. Degradacja wód powierzchniowych i podziemnych

Stan jakości wód zależy zarówno od czynników naturalnych, jak i antropogenicznych. Do czynników naturalnych kształtujących warunki wodne należą m.in. budowa geologiczna i hydrogeologiczna (układ warstw przepuszczalnych i izolacyjnych), rzeźba terenu oraz czynniki klimatyczne, takie jak wielkość opadów czy poziom wilgotności. Do najważniejszych czynników antropogenicznych wpływających na jakość wód zalicza się spływ zanieczyszczeń z terenów rolniczych, miejskich oraz zrzuty ścieków komunalnych, które mogą prowadzić do nadmiernej eutrofizacji. Skala ich oddziaływania uzależniona jest od lokalnych warunków geologicznych i zagospodarowania przestrzennego.

W granicach analizowanego obszaru podłoże geologiczne budują głównie gliny zwałowe o niskiej przepuszczalności, zapewniające dobrą izolację wód podziemnych. W miejscach, gdzie występują piaski i żwiry, ryzyko infiltracji zanieczyszczeń jest ograniczone dzięki przeważającym powierzchniom utwardzonym, użytkowanym komunikacyjnie. W efekcie ryzyko przenikania substancji do środowiska gruntowo-wodnego należy uznać za niewielkie.

W celu przeanalizowania jakości wód podziemnych posiłkowano się wynikami oceny jakości wód dla jednolitych części wód podziemnych (JCWPd). Zgodnie z danymi Państwowej Służby Hydrogeologicznej, stan Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 20 obejmującej analizowany obszar oceniono jako dobry – zarówno w zakresie stanu chemicznego, jak i ilościowego. Celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu, a JCWPd nie jest obecnie zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

W zakresie wód powierzchniowych obszar znajduje się w granicach JCWP „Dejna od wypływu z jeziora Dejnowa” (RW70002558482953), której stan określono jako zły, z ryzykiem nieosiągnięcia celów Ramowej Dyrektywy Wodnej. Celem środowiskowym jest osiągnięcie umiarkowanego stanu ekologicznego oraz stanu chemicznego poniżej dobrego, z terminem realizacji wyznaczonym na rok 2027 (dla substancji priorytetowych – 2039 r.). Część obszaru położona jest także w zlewni Jeziora Czos (LW30487), którego stan oceniono analogicznie jako zły, z tymi samymi celami środowiskowymi i ramami czasowymi.

Na lokalny stan środowiska wodno-gruntowego wpływać może obecność garaży, parkingów oraz terenów działalności gospodarczej. Ich funkcjonowanie odbywa się jednak zgodnie z obowiązującymi normami środowiskowymi. Przeważające powierzchnie utwardzone ograniczają bezpośrednią infiltrację substancji do gruntu, a istniejąca kanalizacja zapewnia kontrolowane odprowadzanie ścieków. W związku z tym ryzyko negatywnego oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe w granicach opracowania należy ocenić jako niewielkie.

7.4. Hałas

Hałas stanowi jeden z istotnych czynników środowiskowych oddziałujących na zdrowie i komfort życia ludności. Jest czynnikiem stresogennym, a przy długotrwałej ekspozycji może prowadzić do poważnych konsekwencji zdrowotnych, takich jak choroby układu krążenia, zaburzenia snu czy schorzenia psychiczne. Dlatego też w prawie ochrony środowiska wprowadzono szczegółowe regulacje dotyczące ochrony akustycznej. Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska ochronie podlegają m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, obszary szpitali, domów pomocy społecznej, szkół, a także tereny uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe.

Standardy dopuszczalnych poziomów hałasu zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), gdzie szczegółowo wskazano limity emisji dla różnych rodzajów źródeł w zależności od funkcji terenów.

Na analizowanym obszarze klimat akustyczny kształtowany jest przede wszystkim przez hałas komunikacyjny. Największe znaczenie ma droga krajowa nr 16, pełniąca funkcję obwodnicy Mragowa i fragmentu trasy ekspresowej S16. Jest to kluczowy korytarz transportowy o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym, obsługujący zarówno ruch tranzytowy, jak i lokalny. Wysoki udział pojazdów ciężkich oraz całodobowe natężenie ruchu sprawiają, że jej oddziaływanie akustyczne ma charakter ciągły i obejmuje tereny przyległe do jezdni. W perspektywie realizacji kolejnych odcinków trasy ekspresowej S16 można spodziewać się dalszego wzrostu intensywności ruchu, a tym samym ryzyka zwiększenia obciążeń akustycznych, o ile nie zostaną zastosowane odpowiednie środki minimalizujące, takie jak ekrany akustyczne, pasy zieleni izolacyjnej czy modernizacja nawierzchni. Istotnym źródłem hałasu pozostaje także droga wojewódzka nr 600. Jej oddziaływanie szczególnie odczuwalne jest w rejonach o przewadze zabudowy usługowej i przemysłowo-składowej, które są ściśle powiązane z obsługą transportową. Uciążliwość hałasu zależy tu przede wszystkim od natężenia i dynamiki ruchu, udziału pojazdów ciężkich, prędkości przejazdu oraz stanu nawierzchni. Pozostałe drogi zlokalizowane w granicach opracowania, pełnią głównie funkcję obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych, gospodarczych. Ich rola w kształtowaniu klimatu akustycznego jest znacznie mniejsza, ponieważ charakteryzują się one niskim natężeniem ruchu. Nie odgrywają one kluczowej roli w generowaniu ponadnormatywnych wartości hałasu, choć lokalnie mogą być uciążliwe – szczególnie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zespołu garaży.

Dodatkowym źródłem hałasu jest linia kolejowa nr 223, biegnąca w sąsiedztwie obszaru pierwszego. Ze względu na niską częstotliwość przejazdów pociągów towarowych jej oddziaływanie ma charakter incydentalny i ograniczony przestrzennie.

Na tle dominującego hałasu komunikacyjnego pozostałe źródła, związane z działalnością usługowo-produkcyjną, mają jedynie punktowy charakter. Na analizowanym obszarze nie występują duże zakłady przemysłowe generujące znaczące obciążenia akustyczne. Oddziaływania te wynikają przede wszystkim z bieżącego funkcjonowania obiektów gospodarczych, ruchem pojazdów obsługujących tereny usługowe i przemysłowo-składowe oraz eksploatacją parkingów i placów manewrowych.

Podsumowując, klimat akustyczny analizowanego obszaru kształtowany jest głównie przez hałas komunikacyjny związany z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 16 oraz drogi wojewódzkiej nr 600. Pozostałe źródła takie jak drogi gminne, kolej towarowa czy działalność usługowo-produkcyjna mają lokalny charakter i nie generują ponadnormatywnych obciążeń.

7.5. Oddziaływanie w zakresie pola elektromagnetycznego

Okresowe badania poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku prowadzone są przez Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, podobnie jak aktualizowany corocznie, rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych. Zakres i sposób prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określa rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 15 grudnia 2020 r. w sprawie zakresu i sposobu prowadzenia okresowych badań poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2020 r. poz. 2311).

Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku oraz metody sprawdzania i wyznaczania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych są określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448).

Ostatnie pomiary wartości pola elektromagnetycznego na terenie Mragowa wykonano w 2021 r. w punktach przy ulicy Spacerowej 1 oraz przy ul. Wolności 3. Dla wskazanych punktów wartości

zmierzono poniżej dolnego progu oznaczalności sondy, który wynosi 0,8 V/m. W poprzednich latach wartości również nie przekraczały 1 V/m (przy poziomie dopuszczalnym promieniowania elektromagnetycznego wynoszącym 7 V/m). Można zatem z dużym prawdopodobieństwem założyć, że nie notuje się przekroczeń norm w zakresie promieniowania elektromagnetycznego również na analizowanym obszarze.

Na analizowanym obszarze obiekty zasilane są w większości z linii kablowych. Jedynie przez teren trzeci przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Mając na uwadze przedstawione wyniki badań pomiarowych natężenia PEM nie zachodzi ryzyko, iż w obszarze objętym opracowaniem może dochodzić do przekroczeń wartości dopuszczalnych.

7.6. Zagrożenie ryzykiem poważnej awarii przemysłowej

Bieżące ustalenia dotyczące klasyfikacji zakładów pod względem ryzyka wystąpienia awarii określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138). Na analizowanym obszarze ani w jego pobliżu nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym ryzyku i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

8. CHARAKTERYSTYKA POTENCJALNYCH ZMIAN ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują obecnie ustalenia uchwały nr XLIII/5/2006 z dnia 24 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mragowa – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych oraz uchwały nr XXXIII/5/2013 z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mragowa – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych. Ich zapisy w dużej mierze przesądziły o obecnym charakterze analizowanego obszaru, zdominowanego przez funkcje gospodarcze i komunikacyjne oraz przekształconego w wyniku urbanizacji.

Celem nowego dokumentu jest dostosowanie ustaleń do aktualnego stanu faktycznego i prawnego, a także uwzględnienie potrzeb mieszkańców, w tym wyznaczenie nowych dojazdów, uporządkowanie układu komunikacyjnego oraz przedłużenie ciągu garaży. Z punktu widzenia środowiskowego, planowane zmiany w zagospodarowaniu nie będą wiązać się z istotnym obciążeniem przyrody. Obszar jest w znacznym stopniu przekształcony, utwardzony i pozbawiony cennych elementów przyrodniczych, a funkcje usługowe i komunikacyjne są tu już dominujące. Uporządkowanie sytuacji planistycznej pozwoli na racjonalne i zrównoważone wykorzystanie terenów, ograniczy ryzyko konfliktów funkcjonalnych oraz umożliwi stosowanie rozwiązań minimalizujących potencjalne uciążliwości środowiskowe, a także uwzględni potrzeby użytkowe mieszkańców miasta. Brak zmiany planu oznaczałby utrzymanie obecnego stanu zagospodarowania oraz jakości środowiska na dotychczasowym poziomie.

9. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURY2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO

Jak już wspomniano wcześniej, celem sporządzenia przedmiotowego planu jest dostosowanie ustaleń do wymogów aktualnie obowiązującego prawa jak i poprawa warunków realizacji potencjalnych inwestycji na przedmiotowym obszarze oraz rozwiązywanie zagadnień wnioskowane przez mieszkańców. Zidentyfikowane źródła oddziaływań na środowisko w kontekście projektu planu dotyczą głównie możliwości powstania nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, a także związanej z tym niezbędnej infrastruktury technicznej.

Wprowadzanie gazów lub pyłów do atmosfery

Analizowany obszar jest w części już zagospodarowany – obejmuje istniejące tereny usługowe, produkcyjno-usługowe, mieszkaniowe oraz komunikacyjne wraz z zespołem garaży. Nowa zabudowa będzie realizowana w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, na terenach w dużej mierze przekształconych, a w mniejszym stopniu na działkach otwartych, obecnie niezabudowanych, porośniętych zielenią ruderalną i spontaniczną. W wyniku realizacji planu mogą powstać nowe budynki mieszkalne wielorodzinne, usługowe, produkcyjne, magazynowe oraz garaże, których funkcjonowanie wiązać się będzie ze wzrostem emisji z systemów grzewczych. Przewidziany został jednak sposób ogrzewania z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła. Dopuszczono też zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Plan gwarantuje tym samym utrzymanie normatywnych wartości emisji gazów i pyłów wprowadzanych do atmosfery.

Na jakość powietrza, podobnie jak w stanie obecnym, wpływać będzie przede wszystkim emisja komunikacyjna z pojazdów poruszających się po drogach przebiegających w sąsiedztwie, w szczególności dawnej drodze krajowej nr 16 (ul. Olsztyńska) oraz drodze wojewódzkiej nr 600 (ul. Przemysłowa), jak również po ulicach lokalnych obsługujących tereny mieszkaniowe, usługowe i produkcyjno-usługowe. Należy przewidywać, że wraz z realizacją nowych inwestycji ruch samochodowy w tym rejonie ulegnie zwiększeniu, jednak skala oddziaływań nie będzie znacząca, ponieważ w planie w dużej mierze utrzymano dotychczasowy układ komunikacyjny, wprowadzając jedynie korekty porządkujące.

Dodatkowym lokalnym źródłem emisji pozostanie zespół garaży, którego rozbudowa jest przewidziana w zmianie planu. Emisja spalin w ich rejonie ma charakter krótkotrwały i rozproszony, związany głównie z godzinami zwiększonego użytkowania. Oddziaływanie to będzie odczuwalne lokalnie, ale bez znaczenia w skali całego miasta.

Plan zawiera rozwiązania minimalizujące wpływ inwestycji na jakość powietrza, w tym obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej na granicy terenów MW i U-P, pełniącej rolę bariery izolacyjnej i filtrującej, nakaz zapewnienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (od 15% do 30% w zależności od funkcji) oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie usług, eliminujący ryzyko powstania nowych punktowych źródeł emisji.

W efekcie, choć można spodziewać się pewnego wzrostu emisji gazów i pyłów, głównie sezonowego, związanego z ogrzewaniem budynków i prowadzenia działalności gospodarczej, jego skala będzie ograniczona i nie doprowadzi do przekroczenia wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych (m.in. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu).

Analiza zmian klimatycznych oraz negatywnych skutków z nich wynikających, dla terenu opracowania

Analizowany obszar znajduje się w zurbanizowanej części miasta Mrągowo i jest w dużej mierze przekształcony antropogenicznie. Obejmuje powstającą zabudowę mieszkaniową oraz istniejącą zabudowę usługową, produkcyjno-usługową, magazynową, a także tereny komunikacji i garaży. Fragmenty niezainwestowane porośnięte są zielenią ruderalną lub spontaniczną roślinnością wysoką, które pełnią funkcje biologicznie czynne, ale nie stanowią cennych siedlisk przyrodniczych.

Zmiany klimatyczne na terenach miejskich związane są przede wszystkim ze zmniejszaniem powierzchni zieleni, zwiększeniem udziału zabudowy i powierzchni uszczelnionych, a także emisją z transportu i ogrzewania budynków. Projekt planu nie przewiduje wprowadzenia funkcji intensywnie przekształcających środowisko – ustalenia w dużej mierze porządkują istniejące zagospodarowanie, uzupełniając je o nową zabudowę i infrastrukturę.

W jednostce przestrzennej nr 2 przewidziano możliwość zabudowy produkcyjno-usługowej na fragmentach obecnie niezagospodarowanych, zajętych przez zieleni spontaniczną. Realizacja tej funkcji spowoduje częściową utratę powierzchni biologicznie czynnych i lokalne uszczelnienie podłoża, jednak zapisy planu ograniczają te oddziaływania – określono szczegółowe wskaźniki intensywności zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W projekcie planu wprowadzono również zapisy chroniące istniejącą zieleni wysoką pełniącą funkcje izolacyjne na granicy terenów MW i U-P, a także nakaz stosowania gatunków rodzimych przy uzupełnianiu zieleni. Ponadto, powierzchnie pozostałe po wydzieleniu układu komunikacyjnego muszą być zagospodarowane zielenią, co pozwala uniknąć powstawania zbędnych utwardzonych fragmentów terenu. Rozwiązania te mają kluczowe znaczenie w adaptacji do zmian klimatu – zapewniają możliwość retencji wód opadowych, łagodzą efekt miejskiej wyspy ciepła oraz poprawiają warunki przewietrzania.

Realizacja nowej zabudowy spowoduje sezonowy wzrost emisji z systemów grzewczych, jednak dzięki podłączeniu do sieci ciepłowniczej lub stosowaniu niskoemisyjnych źródeł indywidualnych skala oddziaływań będzie ograniczona i nie doprowadzi do pogorszenia lokalnych warunków klimatycznych. Dodatkowo plan eliminuje możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie usług, co ogranicza ryzyko pojawienia się nowych punktowych źródeł emisji.

Realizacja projektu planu może wiązać się z lokalnym wzrostem powierzchni zabudowanych i utwardzonych oraz częściową utratą istniejącej zieleni, jednak przyjęte rozwiązania planistyczne minimalizują te skutki i wprowadzają mechanizmy kompensacyjne. Dzięki temu nie przewiduje się istotnego pogorszenia lokalnych warunków klimatycznych, a plan sprzyja wdrażaniu zasad zrównoważonego rozwoju i adaptacji do zmian klimatu.

Wytwarzanie odpadów

Na analizowanym obszarze generowane odpady będą miały głównie charakter odpadów komunalnych. W strumieniu odpadów będą mogły znajdować się niewielkie ilości odpadów niebezpiecznych (np. zużyte baterie, leki, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny). Oszacowanie ich rodzaju i ilości jest niemożliwe na etapie projektu planu, wiadomo jednak, że powstanie konieczność ich zagospodarowania. Odbiór odpadów będzie odbywał się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i prawie lokalnym. Mając powyższe na uwadze, nie prognozuje się negatywnego oddziaływania pod względem wytwarzania odpadów.

Uwarunkowania związane z ochroną środowiska wynikające z realizacji infrastruktury ściekowej w kontekście wymogów określonych w art. 83 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960)

Zgodnie z art. 83 ust. 3 i 4 ustawy Prawo wodne, tereny objęte projektem planu podlegają obowiązkowi odprowadzania ścieków do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, wszędzie tam, gdzie jest to technicznie możliwe i uzasadnione ze względu na ochronę środowiska wodnego. Analizowany obszar znajduje się w granicach aglomeracji Mrągowo, wyznaczonej uchwałą Rady

Miejskiej z 2021 r., a ścieki kierowane są do oczyszczalni w Polskiej Wsi.

W związku z możliwością powstania nowej zabudowy przewiduje się wzrost ilości ścieków sanitarnych, jednak dzięki dostępowi do sieci kanalizacyjnej, nie będzie to stanowiło zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego. W projekcie planu wyraźnie wskazano, że zagospodarowanie terenów nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód, co ma szczególne znaczenie ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 – Subzbiornik Warmia oraz w sąsiedztwie Jeziora Sutapie Małe. W tym zakresie nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko, a realizacja planu będzie zgodna z wymogami Prawa wodnego oraz zasadami ochrony wód.

Emisja hałasu

Analizowany obszar znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego, którego głównym źródłem są drogi o znaczeniu ponadlokalnym: dawna droga krajowa nr 16 (ul. Olsztyńska) oraz droga wojewódzka nr 600 (ul. Przemysłowa). Obsługują one zarówno ruch tranzytowy, jak i lokalny, w tym transport ciężarowy związany z funkcjonowaniem terenów produkcyjno-usługowych. Na drogach lokalnych i dojazdowych natężenie ruchu jest niższe, a emisja hałasu ma charakter ograniczony.

W trakcie realizacji ustaleń planu mogą wystąpić okresowe oddziaływania akustyczne, związane z prowadzeniem robót budowlanych i powstawaniem nowej zabudowy oraz infrastruktury technicznej. Oddziaływania te będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią wraz z zakończeniem prac. Podobnie rozbudowa zespołu garaży spowoduje lokalny wzrost natężenia hałasu związany z ruchem samochodów, jednak oddziaływanie to pozostanie marginalne i nie będzie miało znaczenia w skali całego miasta.

Ze względu na rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 3.1MW, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowych (3.1U), produkcyjno-usługowych (3.1U-P) oraz ul. Olsztyńskiej, a także biorąc pod uwagę występowanie w otoczeniu obszaru zabudowy szczególnie wrażliwej na hałas, konieczne było wprowadzenie rozwiązań ograniczających potencjalne uciążliwości akustyczne. Ustalono obowiązek stosowania rozwiązań projektowych zapewniających odpowiednią ochronę akustyczną budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wzdłuż ul. Olsztyńskiej oraz ul. Przemysłowej, co pozwoli na ograniczenie oddziaływań hałasu komunikacyjnego, ale również gospodarczego i utrzymanie właściwego standardu klimatu akustycznego. Ważnym elementem ochronnym jest zachowanie istniejącej zieleni wysokiej na granicy terenów MW i U-P – pełniącej rolę naturalnej bariery akustycznej, wizualnej i mikroklimatycznej. Jednocześnie plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie zabudowy usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², co dodatkowo ogranicza możliwość pojawienia się nowych źródeł hałasu o dużym natężeniu. Przyjęte rozwiązania sprzyjają minimalizacji potencjalnych konfliktów funkcjonalnych i zapewniają właściwą ochronę terenów mieszkaniowych przed ponadnormatywnymi oddziaływaniami akustycznymi.

Projekt planu zawiera kompleksowy zestaw działań ograniczających emisję i propagację hałasu. Uwzględniono obowiązujące przepisy, wprowadzono rozwiązania z zakresu zieleni izolacyjnej i biologicznie czynnej oraz nałożono wymogi projektowe dla zabudowy mieszkaniowej. Dzięki temu nie prognozuje się przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu, a ustalenia planu należy uznać za zgodne z zasadą poziomu ochrony środowiska i wymogami zrównoważonego rozwoju.

Emisja pól elektromagnetycznych

Projekt planu dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej. W ramach takiego przeznaczenia mogą mieścić się obiekty i urządzenia emitujące promieniowanie elektromagnetyczne do środowiska. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustalono zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz dopuszczono pozyskanie energii ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

W granicach obszaru objętego projektem planu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Istniejąca linia napowietrzna przyczynia się do emisji pól elektromagnetycznych, jednak zachowanie pasów ograniczonego użytkowania zapewnia ochronę zdrowia ludzi.

W kontekście przewidzianych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej, a także obowiązujących przepisów prawa i wymogu separacji obszarów o ponadnormatywnym oddziaływaniu promieniowania elektromagnetycznego, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi w tym zakresie.

Ryzyko wystąpienia poważnych awarii

W obecnym i projektowanym stanie zainwestowania obszaru nie ma ryzyka wystąpienia nadzwyczajnych awarii ani na obszarze projektu planu, ani w bezpośrednim jego sąsiedztwie.

Niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu

Analizowany obszar jest w dużej mierze przekształcony antropogenicznie – obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej, a także obszary komunikacji i zespołu garaży. Obszary niezainwestowane zajęte są przez roślinność ruderalną lub spontanicznie rozwijającą się roślinność wysoką, bez istotnych walorów przyrodniczych czy krajobrazowych. W związku z tym ryzyko niekorzystnych przekształceń naturalnego ukształtowania terenu jest ograniczone.

Zmiany wprowadzane przez projekt planu mają głównie charakter porządkujący i uzupełniający – przewidują realizację nowej zabudowy oraz rozwój infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ładu przestrzennego i ograniczeń środowiskowych. Na etapie inwestycyjnym mogą wystąpić krótkotrwałe przekształcenia przypowierzchniowej warstwy gruntu, jednak będą one miały standardowy zakres robót budowlanych i nie wpłyną w trwały sposób na rzeźbę terenu.

Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie z lokalnym zwiększeniem powierzchni zabudowanych i utwardzonych, jednak dla poszczególnych terenów określono szczegółowe wskaźniki intensywności zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (od 15% do 30%). Zapisy te umożliwiają kontrolowanie stopnia uszczelnienia podłoża i ograniczają ryzyko nadmiernej utraty terenów przepuszczalnych, zapewniając jednocześnie możliwość infiltracji wód opadowych.

Ze względu na miejski charakter i dotychczasowe przekształcenia analizowanego obszaru, nie występują tu formy ukształtowania terenu wymagające szczególnych zabiegów ochronnych. Nie przewiduje się zatem, aby realizacja ustaleń planu mogła prowadzić do istotnych zmian w rzeźbie terenu, poza lokalnymi i krótkotrwałymi ingerencjami towarzyszącymi procesowi inwestycyjnemu.

Wykorzystywanie zasobów środowiska

Na istniejące zasoby środowiska analizowanego obszaru składa się przede wszystkim roślinność o charakterze antropogenicznym – głównie roślinność ruderalna, trawy oraz spontanicznie rozwijające się zakrzewienia i drzewa. Zieleni urządzonej występuje w ograniczonym zakresie, a najcenniejsze elementy przyrodnicze stanowią pojedyncze drzewa i pasy zieleni towarzyszące zabudowie, pełniące funkcję izolacyjną i estetyczną. Nie występują tu drzewa spełniające kryteria pomników przyrody, ani obiekty chronione. Fauna reprezentowana jest przez gatunki synantropijne, typowe dla terenów miejskich (m.in. gołąb miejski, wróbel domowy, szpak, kos, kawka, jeź wschodni), wykorzystujące obszar głównie jako trasę przelotu i okazjonalne miejsce żerowania.

Realizacja ustaleń planu wiązać się będzie ze zmniejszeniem powierzchni otwartych i częściową utratą istniejącej roślinności, w tym spontanicznie rozwijającej się zieleni wysokiej. Choć pełni ona lokalnie funkcje biologicznie czynne, w dużej mierze nie ma charakteru urządzonego i obniża walory krajobrazowe. Roślinność wysoka oraz niska rozwijająca się w ramach sukcesji wtórnej zostanie w zakresie zastąpiona roślinnością urządzoną, towarzyszącą nowej zabudowie oraz infrastrukturze technicznej. Powierzchnia ta będzie chroniona poprzez wprowadzone w planie minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (od 15% do 30% w zależności od funkcji).

W projekcie planu zawarto również ustalenia prośrodowiskowe, obejmujące m.in. nakaz zachowania istniejących drzew wzdłuż granicy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązek stosowania do uzupełnień zieleni gatunków rodzimych, odpornych na warunki miejskie oraz wymóg zagospodarowania zieleni powierzchni pozostałych po wydzieleniu układu komunikacyjnego, co pozwoli uniknąć zbędnych powierzchni utwardzonych. Takie podejście sprzyja poprawie jakości krajobrazu i zapewnia stopniowe zwiększanie różnorodności gatunkowej flory. Z czasem wprowadzona zieleń urządzona przyczyni się do urozmaicenia składu gatunkowego i poprawy mikroklimatu obszaru.

Oddziaływania na świat zwierzęcy będą miały głównie charakter pośredni, związany ze zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej i usunięciem części roślinności ruderalnej. Może to spowodować ograniczenie miejsc bytowania drobnych ssaków i ptaków, jednak ze względu na antropogeniczny i miejski charakter terenu nie przewiduje się istotnych strat w populacjach fauny ani naruszenia korytarzy migracyjnych. Gatunki synantropijne obecne w obszarze są dobrze przystosowane do życia w warunkach zurbanizowanych.

Choć realizacja planu będzie wiązać się z ograniczeniem powierzchni otwartych i częściową utratą spontanicznej roślinności, to dzięki zapisom dotyczącym ochrony istniejącej zieleni o charakterze izolacyjnym, stosowania rodzimych gatunków, negatywne skutki tych przekształceń zostaną zminimalizowane, a w dłuższej perspektywie można spodziewać się poprawy ładu krajobrazowego i jakości środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru.

Wody powierzchniowe i podziemne

Na analizowanym obszarze nie występują ciekі ani zbiorniki wodne. Najbliższe elementy sieci hydrograficznej to Jezioro Sutapie Małe, położone na południowy wschód od analizowanego terenu, oraz Jezioro Juksty, w którego zlewni znajduje się część miasta. Choć w granicach planu nie występują bezpośrednie powiązania hydrologiczne z tymi akwenami, spływ wód podziemnych w naturalny sposób ukierunkowany jest w stronę jezior, co wymaga szczególnej ostrożności w gospodarowaniu ściekami i wodami opadowymi.

Tereny planu leżą częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 – Subzbiornik Warmia, co oznacza konieczność szczególnej ochrony zasobów wód podziemnych przed zanieczyszczeniami. W związku z tym projekt planu przewiduje obowiązek odprowadzania ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz zakaz stosowania rozwiązań mogących prowadzić do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Wykluczono również lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie usług.

Na analizowanym obszarze funkcjonuje również zespół garaży, którego użytkowanie i rozbudowa może wiązać się z potencjalnym ryzykiem emisji substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego. W tym kontekście szczególne znaczenie mają ustalenia planu zakazujące prowadzenia działalności mogącej pogarszać stan wód.

Realizacja nowych inwestycji, zwłaszcza na terenach obecnie niezagospodarowanych, będzie wiązać się z częściowym uszczelnieniem podłoża i ograniczeniem powierzchni infiltracyjnych. W celu zrównoważenia tych zmian plan nakłada obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (od 15% do 30% w zależności od przeznaczenia terenu), a także zagospodarowania zieleni powierzchni niewykorzystanych pod zabudowę i komunikację. Istotne znaczenie ma również zapis dotyczący ochrony istniejącej zieleni wysokiej wzdłuż granicy terenów mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych, która poza funkcją izolacyjną pełni rolę w retencji wód opadowych i kształtowaniu lokalnego mikroklimatu.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, nie prognozuje się negatywnego wpływu realizacji ustaleń planu na wody powierzchniowe i podziemne. Rozwiązania zawarte w planie są zgodne z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej oraz nie będą powodowały ryzyka niezrealizowania celów środowiskowych dla jednolitych części wód obejmujących obszar miasta Mrągowo.

Krajobraz

Realizacja ustaleń projektu planu wpłynie na lokalny krajobraz poprzez wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i produkcyjno-usługowej oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej, a także poprzez możliwość rozbudowy zespołu garaży. Zmiany te nie będą miały charakteru radykalnego, ponieważ obszar ma już miejski, przekształcony charakter. Nowe inwestycje stanowić będą zatem uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury urbanistycznej.

Projekt planu zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące formy i parametrów zabudowy, obejmujące m.in. maksymalną wysokość budynków, geometrię dachów oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Takie rozwiązania sprzyjają zachowaniu ładu przestrzennego i zapewniają harmonijne wpisanie nowych obiektów w otaczającą zabudowę. Dopuszczono zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy produkcyjno-usługowej z 15 do 18 m, co odpowiada potrzebom nowoczesnych obiektów gospodarczych, a jednocześnie nie wpłynie znacząco na krajobraz, ponieważ tereny te są już w części zainwestowane, a ich ekspozycję łagodzić będzie zieleń izolacyjna.

Szczególne znaczenie dla kształtowania krajobrazu ma obowiązek zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej na granicy terenów mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych. Zieleń ta pełni funkcję bariery wizualnej, akustycznej i mikroklimatycznej, a także łagodzi przejścia krajobrazowe między obszarami o odmiennym charakterze funkcjonalnym. Plan przewiduje również wprowadzanie zieleni z zastosowaniem gatunków rodzimych oraz zagospodarowanie zielenią terenów niewykorzystanych pod komunikację, co zwiększy estetykę i walory przyrodnicze przestrzeni.

Zmiana planu obejmuje również możliwość rozbudowy zespołu garaży w rejonie Osiedla Nikutowo. Funkcja ta nie wpłynie negatywnie na krajobraz, ponieważ inwestycja będzie stanowiła kontynuację istniejącej zabudowy, a jednocześnie uporządkuje obecny sposób użytkowania terenu.

Planowane przekształcenia będą miały charakter uporządkowany i wpisany w miejski krajobraz Mragowa. Nowe elementy będą stanowiły kontynuację istniejącej zabudowy i będą kształtowane w sposób uporządkowany, z poszanowaniem lokalnych uwarunkowań.

Oddziaływanie na dziedzictwo kulturowe i dobra materialne

Na analizowanym obszarze nie zidentyfikowano obiektów dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury ani stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które wymagałyby uwzględnienia ochrony na poziomie planistycznym. W związku z tym nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na elementy dziedzictwa kulturowego.

Nie przewiduje się również negatywnego wpływu na dobra materialne. Lokalnie mogą wystąpić negatywne i krótkotrwałe oddziaływania wynikające z lokalizacji nowych obiektów oraz związanych z tym prac budowlanych skutkujących uszkodzeniem nawierzchni czy też zwiększeniem hałasu. Zaproponowane rozwiązania przyczynią się ostatecznie do poprawy sytuacji w odniesieniu do dóbr materialnych poprzez polepszenie ich stanu technicznego i funkcjonalnego, a także estetyzacje przestrzeni, która obecnie częściowo podlega degradacji.

Ochrona zdrowia i życia ludzi w kontekście istniejących oraz planowanych do realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym analiza możliwych konfliktów społecznych

W odniesieniu do zdrowia i życia ludzi należy podkreślić, że:

- analizowany obszar znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego generowanego przede wszystkim przez ul. Olsztyńską (dawna DK16) oraz ul. Przemysłową (DW600). Jest to obecnie główny czynnik obniżający komfort akustyczny mieszkańców, jednak plan wprowadza środki minimalizujące uciążliwości, takie jak obowiązek stosowania rozwiązań projektowych zapewniających właściwą ochronę akustyczną budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz zachowanie zieleni izolacyjnej

na granicy terenów mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych;

- obowiązujące przepisy prawa określają dopuszczalne wartości progowe hałasu; w związku z tym nie przewiduje się przekroczeń standardów jakości środowiska. W przypadku ich wystąpienia należy stosować odpowiednie regulacje prawne i rozwiązania techniczne;
- w planie wykluczono możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- działalność produkcyjna i usługowa przewidziana na terenach U-P i U musi być prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych zapewniających brak uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych. W szczególności na terenie 3.1U wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska gruntowo-wodnego ani powietrza atmosferycznego, ponieważ plan przewiduje obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, stosowanie niskoemisyjnych źródeł ogrzewania oraz zapewnienie powierzchni biologicznie czynnych (15–30% w zależności od funkcji).

Podsumowując, ustalenia planu wprowadzają mechanizmy minimalizujące negatywne oddziaływania inwestycji na środowisko i zdrowie mieszkańców, co znacząco ogranicza ryzyko wystąpienia konfliktów społecznych. Jednocześnie zachowany zostaje mieszkaniowo-usługowy, produkcyjno-magazynowy charakter obszaru, a wprowadzane zmiany mają przede wszystkim charakter porządkujący i dostosowujący przeznaczenie terenów do faktycznego sposobu ich użytkowania. Rozwiązania planistyczne umożliwiają dalszy, zrównoważony rozwój przestrzeni miejskiej, przy jednoczesnym zabezpieczeniu jakości życia mieszkańców. Warto podkreślić, że część ustaleń planu została wprowadzona w odpowiedzi na wnioski mieszkańców, co świadczy o uwzględnieniu interesu społecznego i sprzyja akceptacji rozwiązań planistycznych. Ryzyko konfliktu społecznego wokół planowanych funkcji jest niskie.

10. OPIS STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYMI ZNACZĄCYMI SKUTKAMI DLA ŚRODOWISKA I OBSZARÓW NATURA 2000

Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko wiąże się bezpośrednio z ustaleniem lub dopuszczeniem w planie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

W przypadku analizowanego obszaru ewentualne oddziaływania mogą wiązać się przede wszystkim z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, produkcyjno-usługowej oraz z rozwojem infrastruktury technicznej, w tym rozbudową zespołu garaży. Nie przewiduje się jednak, aby planowane inwestycje należały do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu zakłada rozwój infrastruktury technicznej w sposób przyjazny środowisku m.in. poprzez obowiązek podłączania nowej zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej, preferowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła i dopuszczenie energii ze źródeł odnawialnych. Dopuszczone usługi oraz działalność produkcyjno-usługowa muszą być prowadzone w oparciu o rozwiązania organizacyjne, techniczne i technologiczne, które nie powodują uciążliwości dla ludzi ani nie pogarszają warunków higieniczno-zdrowotnych na sąsiednich terenach mieszkaniowych. Plan wprowadza także ograniczenia – zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie usług.

Uwzględniając powyższe ustalenia, nie przewiduje się, aby realizacja projektu planu mogła skutkować powstaniem inwestycji znacząco negatywnie oddziałujących na środowisko analizowanego obszaru ani powodować konflikty społeczne. Wręcz przeciwnie – zmiany mają w dużej mierze charakter porządkujący, pozwalają na dalszy rozwój obszaru przy zachowaniu jego charakteru i odpowiadają na zgłaszane przez mieszkańców potrzeby.

11. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, A SZCZEGÓLNIENIE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000

Ustalenia planu obejmują szeroki wachlarz narzędzi, mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań w wyniku realizacji ustaleń opisywanego dokumentu, mając na celu ochronę wartości ekologicznych. Większość obiektów negatywnie oddziałujących na środowisko istnieje (i są zachowywane lub rozbudowywane) i można jedynie wprowadzić ustalenia mające na celu ograniczenie dalszego negatywnego oddziaływania.

Skuteczność zapisów w ograniczaniu presji na środowisko będzie można określić dopiero po analizie przyszłych danych monitoringowych, które określą przemiany jakie zajdą w środowisku obszaru po realizacji planu. Niestety proces ten może być długotrwały, a ocena skutków realizacji projektowanego dokumentu obciążona niedoskonałościami, wynikającymi np.: z niepełnego zakresu realizacji lub zmian, jakie zostaną wprowadzone przez dokumenty wyższej rangi.

Biorąc pod uwagę rodzaj funkcji wprowadzonych przez plan jak również skalę jej oddziaływania oraz charakter otoczenia planu nie zachodzi potrzeba wprowadzania, innych niż zastosowane w planie, rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, a szczególnie na cele i przedmiot ochrony oraz integralność i spójność obszarów Natura 2000.

12. INFORMACJE O STOSOWANYCH METODACH SPORZĄDZANIA PROGNOZY

Określanie przyszłych oddziaływań na środowisko na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego posiada liczne metodyki, które dobierane są indywidualnie do prognozy w zależności od charakteru funkcji i wielkości obszaru objętego planem. Prognozowanie powinno uwzględniać heterogeniczność i nieliniowość zjawisk i uwarunkowań środowiskowych obszaru opracowania, zarówno w sferze biotycznej, jak i abiotycznej oraz możliwości legislacyjno-prawne ustanawiania przyszłego przeznaczenia i warunków zainwestowania terenów.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania wytypowano następujące metody ocen oddziaływania na środowisko, które zostały wykorzystywane w Prognozie i pomogły w określeniu przyszłych oddziaływań na środowisko:

1. Prognozowanie przez analogię: polega na bazowaniu na wynikach obserwacji i pomiarów dotychczas wykonanych podobnych inwestycji i porównaniu ich z planowanymi, o podobnych parametrach.
2. Prognozowanie eksperckie: oparte na bazie wiedzy, doświadczenia i intuicji eksperta, metoda ta z uwagi na wysoką skuteczność jest najczęściej stosowaną metodą w o.o.s. Bardzo często jest ona łączona z metodą prognozowania przez analogię. W prognozowaniu eksperckim wykorzystuje się informacje ze źródeł istniejących oraz dane zebrane poprzez monitoring lub pomiary i wizje terenowe.

W opracowaniu Prognozy zastosowano podejście metodyczne polegające na ilościowym i jakościowym scharakteryzowaniu zagrożeń i presji, jakie przyszłe inwestycje, które zostaną zrealizowane na podstawie zapisów planu, będą wywierać na środowisko. Dzięki takiemu podejściu

każdą z przyszłych inwestycji jako potencjalne źródło presji – stresora, które w zależności od charakteru oddziaływać będzie w rozmaity sposób na poszczególne komponenty środowiska. Najpierw przeanalizowano sieć powiązań pomiędzy komponentami środowiska a źródłami presji. Dzięki temu, w drugim etapie, stało się możliwe określenie oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych i skumulowanych na poszczególne komponenty środowiska. Takie postępowanie zapobiega pominięciu któregośkolwiek komponentu w ocenie oddziaływania na środowisko obszaru opracowania.

13. PROPOZYCJE METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI USTALEŃ OCENIANEGO DOKUMENTU

Miejscowy plan jest dokumentem wskazującym kierunki gospodarowania przestrzenią oraz zasady rozwoju i ochrony w oparciu o zaistniałe potrzeby i w korelacji z istniejącymi uwarunkowaniami. W wielu przypadkach rzeczywista ocena oddziaływania na środowisko będzie możliwa dopiero po realizacji ustaleń zawartych w planie.

Jeśli chodzi o postanowienia planu schemat badań może przyjąć formę od ogółu do szczegółu. Nie mniej wszelkie badania i analizy należałoby rozpocząć od przeanalizowania rozstrzygnięć przestrzennych, co w dużej mierze wykonano w opracowaniu ekofizjograficznym:

1. które tereny przeznaczyć pod zabudowę, a które tereny pozostawić jako otwarte,
2. sprawdzić strukturę przyrodniczą terenów przeznaczonych pod zabudowę,
3. określić dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższe analizy już na etapie sporządzania planu pozwolą na symulację skutków realizacji ustaleń na środowisko pod kątem dynamiki zmian powierzchni otwartych, integralności terenów otwartych, a także w relacjach z otoczeniem zewnętrznym.

14. OCENA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY ORAZ INTEGRALNOŚĆ I SPÓJNOŚĆ OBSZARÓW NATURA 2000

Jak już wspomniano we wcześniejszej części opracowania, w granicach analizowanego obszaru nie występują obiekty włączone do sieci Natura 2000. Najbliższymi elementami tej sieci są: obszar Natura 2000 Puszcza Piska PLB280008 zlokalizowany w odległości ok. 0,7 km na południe oraz obszar Natura 2000 Gązwa PLH280011, oddalony o ok. 3,5 km na zachód. Ze względu na miejski, silnie przekształcony charakter terenów planu oraz brak siedlisk cennych przyrodniczo w jego granicach, nie istnieją bezpośrednie powiązania ekologiczne pomiędzy analizowanym obszarem a wskazanymi obszarami chronionymi.

Nie prognozuje się zatem, aby realizacja ustaleń planu mogła wywierać istotny wpływ na przedmioty ochrony, integralność czy spójność obszarów Natura 2000 lub innych obszarów chronionego krajobrazu zlokalizowanych w otoczeniu Mrągowo.

15. ANALIZA WARIANTOWA

Analizę wariantową przeprowadza się w oparciu o zasadę prewencji i przezorności, która zawiera racjonalne rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie lub wyjaśnienie braku rozwiązań.

W przypadku omawianego dokumentu można wskazać dwa warianty działania:

- wariant zerowy (brak zmiany planu): dalsze funkcjonowanie obszaru w oparciu o obecnie obowiązujące plany miejscowe, przy zachowaniu aktualnych trendów środowiskowych. Wariant ten nie powodowałby nowych zagrożeń dla środowiska, jednak utrudniałby racjonalne wykorzystanie terenów, ograniczał możliwość rozwoju gospodarczego i mieszkaniowego, a także uniemożliwiałby korektę zapisów, które nie odpowiadają stanowi faktycznemu;

- wariant planistyczny (realizacja planu): ustalenie spójnych zasad zagospodarowania terenu poprzez umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ul. Towarowej, rozwoju zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów w ramach Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, a także rozbudowy zespołu garaży w rejonie Osiedla Nikutowo. Wariant ten obejmuje także usunięcie wyznaczonych w planach obowiązujących, a niezrealizowanych terenów komunikacji, które utrudniały dotychczasowe użytkowanie i inwestowanie.

Realizacja ustaleń planu będzie wiązać się z częściowym zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnych, jednak nie spowoduje to negatywnych przekształceń w środowisku. Nowa zabudowa zostanie zlokalizowana w sąsiedztwie istniejących obiektów, przy zachowaniu wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz ochronie istniejącej zieleni wysokiej wzdłuż granicy terenów mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych. Dzięki temu zachowane zostaną funkcje izolacyjne i krajobrazowe zieleni, a nowe inwestycje będą miały uporządkowany i uzupełniający charakter.

Odrzucenie projektu planu nie prowadziłoby do degradacji środowiska, ale w praktyce blokowałoby możliwość rozwoju obszaru oraz porządkowania jego zabudowy. Plan pozwala natomiast na realizację koncepcji ciągłości funkcjonalno-przestrzennej, poprzez uzupełnianie luk w zabudowie, usunięcie zbędnych zapisów planistycznych oraz dopasowanie ustaleń do faktycznego sposobu użytkowania terenów i potrzeb mieszkańców.

Projekt planu wspiera zrównoważony rozwój, umożliwia dalsze inwestycje bez nadmiernego obciążania środowiska oraz porządkuje strukturę przestrzenną tej części miasta. Dzięki wprowadzonym rozwiązaniom obszar uzyska spójną koncepcję zagospodarowania, zgodną zarówno z potrzebami lokalnej społeczności, jak i polityką przestrzenną gminy. Planowane przeznaczenie jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo i należy je ocenić pozytywnie.

16. WNIOSKI

Opisywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miasta Mrągowo, zawiera szereg działań:

1. łagodzących:

- działalność produkcyjną i usługową należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak oddziaływań mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej;
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- zakaz sytuowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenie zabudowy usługowej (3.1U),
- obowiązek stosowania zabezpieczeń akustycznych przy lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu;

2. kompensujących:

- zachowanie istniejącej zieleni wysokiej na granicy terenów mieszkaniowych i produkcyjno-usługowych, pełniącej funkcję izolacyjną (wizualną, akustyczną i mikroklimatyczną);
- obowiązek stosowania gatunków rodzimych przy uzupełnianiu zieleni oraz zagospodarowania terenów niewykorzystanych pod komunikację w formie terenów zielonych;
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w tym z odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

Warto zaznaczyć, że prognoza oddziaływania na środowisko nie jest dokumentem rozstrzygającym o słuszności realizacji zamierzeń inwestycyjnych, a jedynie przedstawia prawdopodobne skutki, jakie realizacja ustaleń planu może mieć na poszczególne elementy środowiska. Po przeanalizowaniu uwarunkowań środowiska obszaru, w nawiązaniu do jego otoczenia, można stwierdzić, że projektowany dokument wprowadza właściwe funkcje, zgodne z uwarunkowaniami, które nie będą skutkowały ponadnormatywnymi presjami na środowisko, i które mają odpowiednie tryby postępowania w przypadku naruszeń prawa.

17. STRESZCZENIE SPORZĄDZONE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu jest dokumentem sporządzanym na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Prognoza ocenia rozwiązania zawarte w projekcie planu pod kątem potrzeby ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Do oceny rozwiązań zastosowano metodę analogii - stosowaną w ocenach oddziaływania na środowisko przy braku parametrów do obliczeń.

Celem sporządzanego planu jest przede wszystkim skorygowanie zapisów obowiązujących, które nie odpowiadają aktualnemu stanowi faktycznemu i prawnemu oraz utrudniały zagospodarowanie terenów. Plan uwzględnia m.in. realizowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Towarowej, zmianę klasy dróg między ul. Długą i ul. Bukową, usunięcie niepotrzebnych rezerw komunikacyjnych oraz możliwość budowy nowych garaży w rejonie Osiedla Nikutowo. Istotnym elementem jest także zapewnienie dalszego rozwoju terenów produkcyjnych i usługowych w ramach podstrefy Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Prognozuje się wzrost natężenia hałasu komunikacyjnego, jednak nie w takim stopniu, aby mogło dojść do przekroczenia dopuszczalnych norm. Projekt planu wprowadza rozwiązania, które w wystarczający sposób ograniczą jego oddziaływanie na zabudowę mieszkaniową. Szczególnie istotną rolę pełni tu zieleń wysoka jako naturalna bariera akustyczna. Plan zakłada zachowanie istniejących drzew wzdłuż granicy terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i produkcyjno-usługowych oraz uzupełnianie zieleni o gatunki rodzime, co dodatkowo poprawi warunki akustyczne, mikroklimatyczne i wizualne w analizowanym obszarze. Dodatkowo, wzdłuż dawnej drogi krajowej nr 16 (ul. Olsztyńskiej) oraz drogi wojewódzkiej nr 600 (ul. Przemysłowej), gdzie natężenie ruchu i emisja hałasu są największe, wprowadzono obowiązek projektowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w taki sposób, aby zapewniały one odpowiednie zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego. Rozwiązanie to stanowi istotny element ochrony zdrowia mieszkańców i komfortu użytkowania nowej zabudowy.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje pogorszenia warunków aerosanitarnych. Plan przewiduje zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych źródeł, z możliwością stosowania odnawialnych źródeł energii. Zanieczyszczenia związane z eksploatacją zespołu garaży i transportem samochodowym mają charakter lokalny i rozproszony, bez znaczenia dla stanu powietrza w skali miasta.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej przewidziano odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, co ma istotne znaczenie z uwagi na częściowe położenie obszaru w granicach GZWP nr 205 Subzbiornik Warmia oraz w zlewni jezior Sutapie Małe i Juksty. Obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej (15–30% w zależności od funkcji terenu) oraz zagospodarowania zieleni terenów niewykorzystanych pod komunikację sprzyja retencji wód opadowych i ogranicza ryzyko nadmiernego odpływu powierzchniowego.

Realizacja nowych inwestycji wiązać się będzie z lokalnym uszczelnieniem powierzchni i wprowadzeniem nowych elementów do krajobrazu, jednak projekt planu wprowadza szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy (m.in. wysokość budynków, linie zabudowy, geometria dachów),

co zapewnia spójność i harmonijny rozwój. Obowiązek zachowania i uzupełniania zieleni izolacyjnej dodatkowo łagodzi przekształcenia wizualne i poprawia warunki mikroklimatyczne.

Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody. Najbliższe obszary chronione (Natura 2000 „Puszcza Piska” PLB280008 i „Gązwa” PLH280011, a także obszary chronionego krajobrazu) położone są w odległości od 0,7 do 3,5 km. Ze względu na miejski charakter analizowanego terenu, stopień jego przekształcenia oraz brak bezpośrednich powiązań przyrodniczych, nie przewiduje się znaczących oddziaływań na te obszary ani naruszenia ich integralności.

Reasumując, nie prognozuje się znaczącego, negatywnego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planu. Przeciwnie – dokument pozwoli na uporządkowanie i dalszy rozwój przestrzeni w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu jakości życia mieszkańców. Plan ma charakter porządkujący i umożliwia zrównoważony rozwój miasta, odpowiadający zarówno potrzebom społeczności lokalnej, potrzebom gospodarczym, jak i uwarunkowaniom środowiskowym.

18. OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że spełniam wymagania art. 74a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Paulina Matecka
uprawniona do wykonywania ocen
oddziaływania na środowisko
na podstawie art. 74a ustawy
z dnia 3 października 2008 r.
o ocenach oddziaływania na środowisko

19. LITERATURA I WYKORZYSTANE MATERIAŁY

- geoportal.gov.pl;
- geoserwis.gdos.gov.pl;
- Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, kwiecień 2025, Roczna ocena jakości powietrza atmosferycznego w województwie warmińsko-mazurskim za rok 2024;
- Informacja dotycząca zakładów dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej województwa warmińsko-mazurskiego;
- materiały Państwowego Instytutu Geologicznego i Państwowej Służby Hydrogeologicznej;
- materiały Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- Opracowanie ekofizjograficzne do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych, GEOECOM Jakub Makarewicz, Toruń 2025;
- Solon J., Borzyszkowski J., Bidłasik M., Richling A., Badora K., Balon J., Brzezińska-Wójcik T., Chabudziński Ł., Dobrowolski R., Grzegorzczak I., Jodłowski M., Kistowski M., Kot R., Krąż P., Lechnio J., Macias A., Majchrowska A., Malinowska E., Migoń P., Myga-Piątek U., Nita J., Papińska E., Rodzik J., Strzyż M., Terpiłowski S., Ziaja W., 2018. Physico-geographical mesoregions of Poland - verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data. Geographia Polonica, vol. 91, no. 2;
- Uchwała nr XLIII/5/2006 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 24 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych;
- Uchwała nr XXXIII/5/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo – usługowych i przemysłowo-składowych;
- Uchwała nr LI/772/23 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie określenia aktualizacji Programu ochrony powietrza dla strefy warmińsko-mazurskiej;
- Uchwała nr XIII/9/2025 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26.06.2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych;
- Woś A., 1999, Klimat Polski, PWN, Warszawa;
- Wyniki pomiarów monitoringu pól elektromagnetycznych za rok 2021, GIOŚ Gdańsk.

Paulina Matecka
 uprawniona do wykonywania ocen
 oddziaływania na środowisko
 na podstawie art. 14a ustawy
 z dnia 3 października 2008 r.
 o ocenach oddziaływania na środowisko