

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Giżyckiej położonego na terenie miasta Mrągowo**

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Miejską - Uchwała Nr XVII/1/2025 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 30 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego przy ul. Giżyckiej. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granice niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 0,89 ha, położony w części obrębu geodezyjnego nr 2, w granicach administracyjnych miasta Mrągowo. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37 ea ust. 3 oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

- wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu;
- zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ust. 1-2);
- wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania;
- wpływ na finanse publiczne.

#### **I. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA**

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu jest:

- budowa i modernizacja infrastruktury przystankowej (budowa dwóch wiat przystankowych) oraz realizacja odcinka ciągu pieszego (chodnika) w ramach zagospodarowaniem przestrzeni w rejonie drogi gminnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 1KDL, 1KDL-KOO.

#### **II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:**

##### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: Studium) oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi miasta Mrągowo, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Mając na względzie

podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy istniejącej w obszarze opracowania oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

## **2) walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

## **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska, w tym przede wszystkim chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami;
- d) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- e) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosowny organ odstąpił od przeprowadzenia oceny na podstawie przepisów odrębnych;
- f) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- g) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska: dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowych.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo – widokowych.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

W granicach planu nie zachodzą przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

#### **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu zintegrowanego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług. Wzrost zainteresowania nieruchomościami w sąsiedztwie przełoży się na wzrost wpływów podatkowych, co pozytywnie wpłynie na budżet gminy. Realizacja planu wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do długoterminowej stabilności ekonomicznej gminy.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 1% dla wszystkich terenów elementarnych.

Ustalenie stawki procentowej na poziomie 1% jest uzasadnione z kilku kluczowych powodów. Przeprowadzone negocjacje z inwestorem doprowadziły do zawarcia umowy urbanistycznej w ramach, której inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej. Koszty jej realizacji zostaną poniesione przez inwestora, a to wiąże się z obciążeniem finansowym całego projektu realizacji omawianego przedsięwzięcia.

Jest to szczególnie istotne dla opłacalności całej inwestycji, ponieważ umożliwia inwestorowi ewentualną redystrybucję części nieruchomości w tym możliwości nawiązania partnerstwa, co pozwoli na zbilansowanie kosztów związanych z realizacją kluczowej części projektu. Wreszcie, decyzja o ustaleniu stawki na poziomie 1% przyczyni się do ożywienia gospodarczego związanego z obrotem nieruchomościami i realizacji pojedynczych obiektów budowlanych przez szersze grono inwestorów.

#### **7) prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

## **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

*W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.*

## **9) potrzeby interesu publicznego**

W granicach planu występują obszary przestrzeni publicznej oznaczone w planie symbolami literowymi KDL i KDL-KOO, stanowiące ogólnodostępne ciągi komunikacyjne. Plan określa zasady kształtowania przestrzeni publicznych, w szczególności poprzez ustalenia dotyczące wyposażenia w elementy małej architektury oraz urządzenia porządkowo-informacyjne o ograniczonych gabarytach, co porządkuje ład przestrzenny i ogranicza presję reklamową w granicach przestrzeni publicznych. Wymóg nie pogarszania widoczności służy bezpieczeństwu ruchu, a obowiązek uwzględnienia udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich wprowadza standardy dostępności.

## **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §14. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1KDL-KOO** oraz **1KDL** – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę dwóch wiat przystankowych oraz odcinka chodnika.

## **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Ogłoszenia o przekazaniu przez Burmistrza Miasta Mrągowo do Rady Miejskiej w Mrągowie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Giżyckiej położonego na terenie miasta Mrągowo dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r.:

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym planem lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Burmistrz Miasta Mrągowo wystąpił jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od 23 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. prowadzone będą konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie otwartego spotkania oraz w formie indywidualnych konsultacji z projektantami planu w formie online, a także zbierania uwag. *W wyznaczonym terminie wpłynęło ..... uwag / nie wpłynęły żadne uwagi.*

## **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r. Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).

## **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §14. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

### **III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mrągowo, przewidującymi rozwój funkcji produkcyjnej, ale również funkcji usługowej oraz funkcję mieszkaniowej w ograniczonym zakresie dostosowaną do istniejących uwarunkowań oraz infrastruktury. Projekt uwzględnia również walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, określając zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.

### **IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną położony jest w granicach miasta Mrągowo i charakteryzuje się dobrym skomunikowaniem z resztą miasta. Wskazany obszar znajduje się w sąsiedztwie drogi gminnej, co zapewnia jego dostępność transportową. Plan wprowadza tereny elementarne oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi 1KDL-KOO i 1KDL na terenie, których przewiduje się realizację inwestycji uzupełniającej w postaci budowy i modernizacji infrastruktury przystankowej (budowa dwóch wiat przystankowych) oraz realizację odcinka ciągu pieszego (chodnika) w ramach zagospodarowaniem przestrzeni w rejonie drogi gminnej oraz określa standardy dostępności, obejmujące rozwiązania dla osób z niepełnosprawnościami, które minimalizują bariery w przestrzeni publicznej i ułatwiają tym samym przemieszczanie się pieszych oraz rowerzystów. Obszar uzbrojony jest w wysokim stopniu w infrastrukturę techniczną, tym samym nie wymaga działań w zakresie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej a jedynie modernizację obecnej i dostosowanie jej w przyszłości do potrzeb rozwojowych terenu. Teren ten jako częściowo zabudowany, jest racjonalnie wykorzystany zgodnie z zasadami gospodarowania przestrzenią i nie generuje presji na nowe obszary nieurbanizowane. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

### **V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Przedmiotowy plan zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Mrągowo jakie zostały przeprowadzone w oparciu o inwentaryzacje i analizy przestrzenne obszaru gminy.

Ponadto tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium.

## **VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §9. Dodatkowo w §13 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **VII. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej ani dostosowania przestrzeni do potrzeb rozwojowych miasta w zakresie budowy i modernizacji infrastruktury przystankowej wraz z budową odcinka ciągu pieszego w ramach zagospodarowaniem przestrzeni w rejonie drogi gminnej, gdyż jest to inwestycja uzupełniająca przewidziana do wykonania przez inwestora. Plan nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Mrągowie niniejszej Uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Giżyckiej położonego na terenie miasta Mrągowo, jest uzasadnione.