

UZASADNIENIE

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

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 2026 r. poz. 538) [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 w Mrągowie w dniu r. 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 ok. 1,22 ha, położony przy ul. Towarowej, 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:

- zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym w tym w naziemne urządzenia sportowo – rekreacyjne w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym **1KDD-ZP**.

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.

Teren elementarny wyodrębniony liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie został wyznaczony 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 terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi miasta Mrągowo w zakresie kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwzględniono ponadto potrzeby społeczne użytkowników osiedla. Wyznaczony teren elementarny zieleni urządzonej stanowi uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla zapewniającą mieszkańcom warunki do wypoczynku, rekreacji oraz integracji społecznej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Mając na względzie

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

Linie zabudowy od strony drogi 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 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) nakaz maksymalnego ograniczenia rozmiaru placów budowy 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 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej

Obszar planu nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody

Dodatkowo w zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

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

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

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 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. 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 potencjał rozwojowy obszaru oraz możliwości jego zabudowy i zagospodarowania. Projekt planu zintegrowanego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wyznaczenie nowego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz terenu elementarnego zieleni urządzonej, stanowiącego funkcjonalne uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej zagospodarowanego osiedla mieszkaniowego. Wyznaczenie przedmiotowych terenów przełoży się na wzrost wpływów podatkowych, oddziałując pozytywnie na budżet miasta Mrągowo. Realizacja planu wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju miasta, przyczyniając się do długoterminowej stabilności ekonomicznej gminy przy jednoczesnym podnoszeniu standardu przestrzeni mieszkaniowej.

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.

9) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego opracowaniem. Za przestrzenie publiczne uznano tereny elementarne komunikacji drogowej tj. teren elementarny drogi lokalnej (KDL), teren elementarny drogi dojazdowej (KDD) oraz teren elementarny drogi dojazdowej lub zieleni urządzonej (KDD-ZP). W liniach rozgraniczających przedmiotowych terenów elementarnych dopuszczono lokalizację elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, w tym wiat przystankowych, obiektów małej architektury, sztyldów, nośników reklamowych oraz masztów flagowych, z zachowaniem określonych parametrów gwarantujących ład przestrzenny oraz bezpieczeństwo uczestników ruchu drogowego. Ustalenia planu nakładają ponadto obowiązek zapewnienia w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych udogodnień dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich, realizując tym samym zasadę projektowania uniwersalnego i równego dostępu do przestrzeni publicznej.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez kompleksowe uregulowanie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów uzbrojenia terenu. Ustalenia planu zapewniają powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym w obrębie miasta Mrągowo. Wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej nakazuje się realizować jako podziemne, co wpisuje się w zasadę kształtowania ładu przestrzennego oraz minimalizacji konfliktów przestrzennych. W zakresie poszczególnych mediów plan ustala zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane będzie z sieci elektroenergetycznej, przy czym nowe sieci średniego i niskiego napięcia nakazuje się wykonać jako podziemne. Plan dopuszcza ponadto lokalizację indywidualnych instalacji fotowoltaicznych, wpisując się w politykę rozwoju odnawialnych źródeł energii. Zaopatrzenie w ciepło przewidziano w oparciu o indywidualne systemy grzewcze lub miejską sieć ciepłowniczą, z wykluczeniem urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm emisji. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowych, plan ustala lokalizację sieci telekomunikacyjnych jako kablowych, umieszczanych doziemnie, zapewniając tym samym warunki dla rozwoju nowoczesnej infrastruktury cyfrowej obsługującej projektowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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 położonego na terenie miasta Mrągowo przy ul. Towarowej 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 do prowadzone były 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. *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 2026 r. poz. 538).*

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 terenu oraz zasad zagospodarowania i możliwości zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, w tym prawo własności. Projekt ZPI pozostaje w zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mrągowo. Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach dwóch obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w Studium tj. obszaru o przeważającej funkcji przemysłowo-składowej oraz obszaru o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej. W odniesieniu do części terenu położonej w obszarze funkcjonalnym o przeważającej funkcji przemysłowo-składowej wskazać należy, iż Studium dopuszcza na tym terenie realizację funkcji mieszkaniowej w ograniczonym zakresie, dostosowanym do istniejących uwarunkowań oraz infrastruktury. Użycie przez Studium sformułowania „o przeważającej funkcji” wskazuje jednoznacznie, iż funkcja przemysłowo-składowa stanowi funkcję dominującą, nie zaś wyłączną. Tym samym lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowym terenie nie pozostaje w sprzeczności z kierunkami rozwoju określonymi w Studium. Dla części terenu położonej w obszarze o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej wyznaczono tereny elementarne komunikacji drogowej oraz zieleni urządzonej, stanowiące niezbędną obsługę komunikacyjną projektowanego zagospodarowania oraz uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru, co pozostaje w zgodności z kierunkami rozwoju określonymi w Studium.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono wymóg kształtowania zwartej struktury przestrzennej miasta oraz przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy, stanowiący jedną z kluczowych zasad prowadzenia polityki przestrzennej. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w zachodniej części miasta Mrągowo, przy ul. Towarowej, w obrębie wykształconej miejskiej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Teren graniczy bezpośrednio z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz z intensywnie rozwijającym się obszarem nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tworząc naturalną strefę przejściową pomiędzy tymi zespołami zabudowy. Uzupełnieniem struktury funkcjonalnej obszaru jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie kompleks handlowo-usługowy „M Park Mrągowo” oraz obiekty handlowe i gastronomiczne, zapewniające mieszkańcom dostęp do podstawowych usług w bliskiej odległości od miejsca zamieszkania, co sprzyja ograniczeniu transportochłonności i wzmacnia integrację funkcji mieszkaniowej z usługową w ramach zwartej tkanki miejskiej. Teren objęty planem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – gminnej drogi nr 211029N (ul. Towarowa) – obsługiwanej przez komunikację zbiorową, a także pełne wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej. Lokalizacja projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach tak ukształtowanej struktury osadniczej stanowi zatem kontynuację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejskiego, nie generuje presji inwestycyjnej na tereny peryferyjne ani obszary o wysokich walorach przyrodniczych, a tym samym w pełni realizuje zasadę kształtowania zwartej struktury przestrzennej miasta.

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 zagospodarowaniem terenu zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym w tym w naziemne urządzenia sportowo – rekreacyjne w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym 1KDD-ZP, 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 położonego na terenie miasta Mrągowo przy ul. Towarowej, jest uzasadnione.