DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 września 2021 r.

Poz. 3541

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2021-09-27 13:36:58

UCHWAŁA NR XXXIII/8/2021
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE

z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w Mrągowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz.713 ze zm.) oraz art.7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r., poz. 219 ze zm.) Rada Miejska w Mrągowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się dla Spółki MAZURIA APARTAMENTS Spółka z o.o. z siedzibą w Białymstoku Plac Rynek Kościuszki 11 **lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą** na działkach o nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz 153/8 obręb 2 przy ul. Giżyckiej w Mrągowie.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. **Dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w § 1, ustala się:**

1) sumaryczna minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2 700 m2;

2) sumaryczna maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3 200 m2;

3) minimalną liczbę mieszkań – 55;

4) maksymalną liczbę mieszkań – 70;

5) w zakresie inwestycji nie przewiduje się funkcji handlowej lub usługowej

§ 4. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów usług turystycznych, uchwalony uchwałą Nr XVI/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko.-Mazurskiego z dnia 25 listopada 2019 r., poz. 5616), w którym teren inwestycji przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej i oznaczony symbolem 64 U oraz w niewielkim zakresie obejmuje teren drogi dojazdowej o symbolu 161 KD-D.

2. Obszar objęty inwestycją jest obecnie pozbawiony zabudowy kubaturowej, porośnięty zielenią nieurządzoną. Teren graniczy z uzbrojonymi drogami publicznymi: ul. Giżycką (droga klasy lokalnej) oraz ul. Nowogródzką (droga klasy dojazdowej).

3. W ramach inwestycji teren o symbolu 64U przeznacza się na funkcję mieszkaniową pod realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem wielostanowiskowym wraz z urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania budynku oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: ciągami pieszo-jezdnymi, miejscami postojowymi, infrastrukturą konieczną do zaopatrzenia w media, zielenią urządzoną.

4. Na obszarze o symbolu 161 KD-D, w granicach działki o nr ewid. 5-262/5, dopuszcza się po wydzieleniu pasa drogowego ulicy Nowogódzkiej urządzenie na pozostałej powierzchni stanowisk postojowych oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną.

5. Przez teren przebiegają sieci kolidujące z inwestycją, częściowo nieczynne. Niezbędnym elementem zmiany zagospodarowania jest usunięcie kolizji na warunkach dysponentów sieci.

§ 5. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1. Podłączenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego do istniejących sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych na przyległych działkach drogowych oraz na działkach sąsiadujących z inwestycją mieszkaniową, na warunkach dysponentów tych sieci:

1) miejscem włączenia do wody jest istniejący wodociąg Ø 160 mm;

2) miejscem włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej jest istniejąca sieć Ø 500 mm;

3) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na podstawie warunków przyłaczenia do sieci;

4) zaopatrzenie w energię cieplną z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną przez przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej przez projektowane przyłącze kablowe nN.

2. Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji przez zjazd z ulicy Giżyckiej na warunkach zarządcy dróg gminnych ul. Giżyckiej i ul. Nowogródzkiej.

§ 6. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. **przewidywanego średniego zapotrzebowania na** :

1) wodę – 25 m3/d na cele bytowe; 10 m3 na cele pożarowe;

2) energie elektryczną – 117 kW;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – 22 m3/d;

4) odprowadzenie wód opadowych maksymalnie - 40l/s

5) energię cieplną – 300 kW;

2. **niezbędnej ilości miejsc postojowych** :

1) nie mniej niż 1 stanowisko na mieszkanie;

2) sposób realizacji miejsc postojowych w formie garażu zintegrowanego z budynkiem oraz naziemnych miejsc postojowych;

3) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działek inwestycji .

3. **sposobu zagospodarowania odpadów** :

1) segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do segregacji odpadów ustawionych na wyznaczonym do tego utwardzonym miejscu.

4. **planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy** :

1) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów, ilustruje załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi, ulicy Giżyckiej, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;

3) zabudowa budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z windą umożliwiającą dostęp do kondygnacji nadziemnych i podziemnych projektowanego obiektu;

4) garaż podziemny z rozwiązaniami umożliwiającymi parkowanie pojazdów na platformach, co zagwarantuje zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych, w przypadku realizacji maksymalnej liczby mieszkań;

5) bryła budynku dwuklatkowa, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych, zwieńczona dachem płaskim;

5. **charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko** :

1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 3 308 m2;

2) powierzchnia zabudowy – do 1 100 m2;

3) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, wewnętrzny układ drogowy, parkingi powierzchniowe – do 900 m2;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – max do 3,0;

5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25%;

6) wskaźnik miejsc parkingowych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

7) parametry techniczne budynku mieszkalnego:

a) kubatura – do 17 000 m3

b) pow.całkowita – około 5 000 m2;

c) szerokość elewacji frontowej – około 65,70 m;

d) wysokość – do 15,5 m

e) liczba kondygnacji nadziemnych – do IV

f) liczba kondygnacji podziemnych – 1 kondygnacja

g) geometria dachu – dach płaski do 2%

6. **inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko** :

1) powierzchnia miejsc postojowych wewnętrznych i zewnętrznych wraz z dojściami i dojazdami nie przekroczy 0,5 ha – inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

2) powierzchnia zabudowy inwestycji mieszkaniowej również nie kwalifikuje jej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

4) segregacja odpadów i wywóz odbywać się będzie w oparciu o umowę zawartą z przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem i utylizacją odpadów;

5) wody deszczowe i roztopowe z terenu inwestycji odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

§ 7. 1. Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1) nr ewid. działki 262/10 obręb 05 nr księgi wieczystej OL1M/00036207/3;

2) nr ewid. działki 153/8 obręb 02 nr księgi wieczystej OL1M/00036207/3

3) nr ewid. działki 262/5 obręb 05 nr księgi wieczystej OL1M/00038528/3

§ 8. Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie niezbędnych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 9. Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, o których mowa w art. 38 ust. 1 w/w ustawy.

§ 10. Ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1. Na terenie objętym inwestycją nie występują obiekty i obszary objęte formami ochrony zabytków.

2. Na terenie objętym inwestycją nie występują obszary i obiekty podlegające prawnej ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu.

3. Realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony powietrza, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

4. Wszelkie ewentulane kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

§ 11. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mrągowa.

§ 13. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

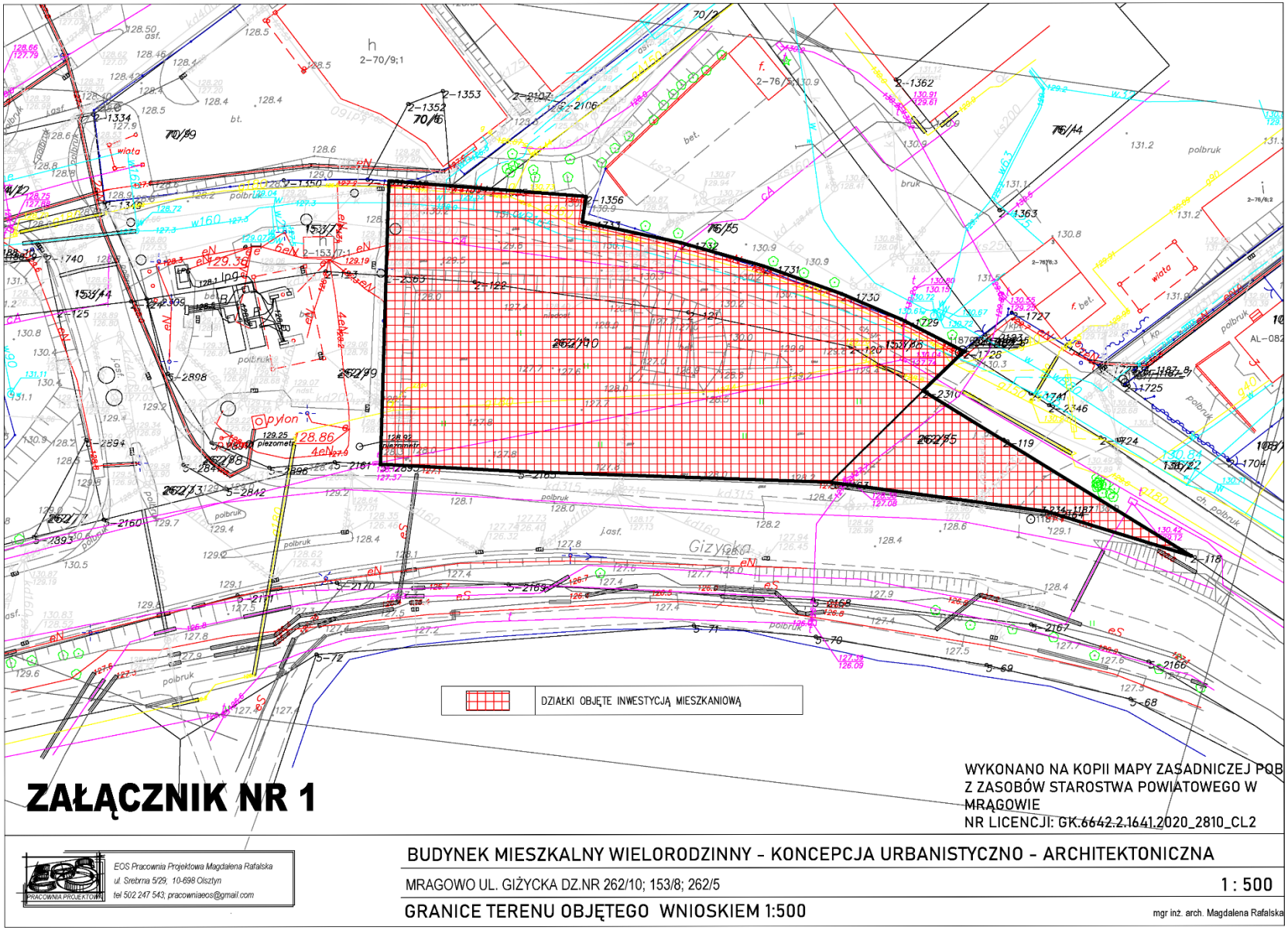
§ 14. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

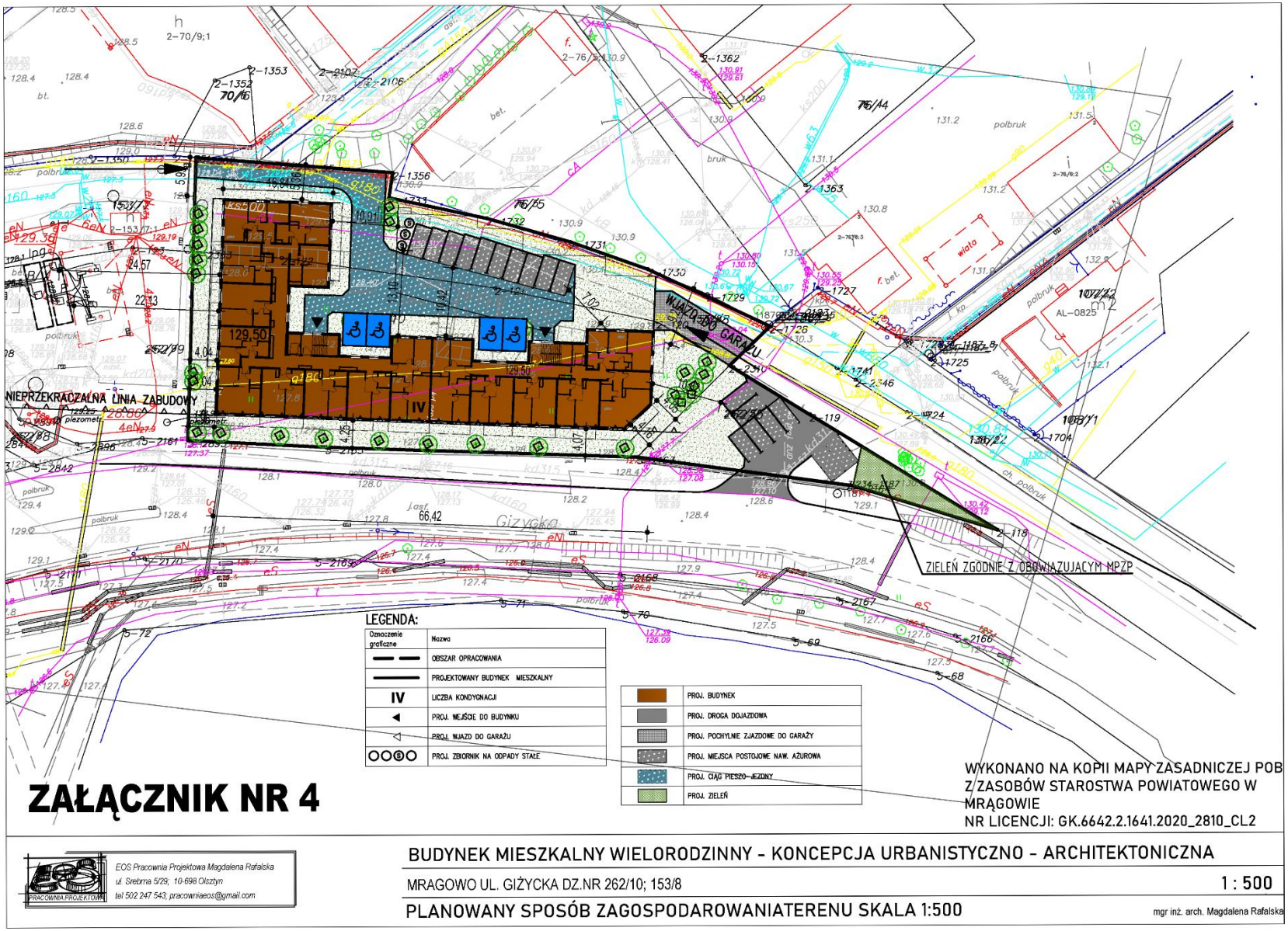
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Nikonor

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/8/2021 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31.03.2021 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/8/2021 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31.03.2021 r.



UZASADNIENIE

Do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w Mrągowie

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.219 ze zm.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Mazuria - Apartaments Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, w dniu 03 grudnia 2020 roku (po uzupełnieniach i modyfikacji) złożyła do Rady Miejskiej w Mrągowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mrągowa wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie, na działkach nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz 153/8 obręb 2 miasto Mrągowo.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej stanowi akt o charakterze indywidualnym, co zbliża ją do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast tryb jej uchwalania zbliża ją do planu miejscowego. W procedurze podejmowania wyżej wymienionej uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy, inwestor występuje z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej rady za pośrednictwem burmistrza, który zobowiązany jest do zamieszczenia wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej i powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii przez podmioty wykazane w ust. 12 art. 7 ustawy oraz występuje o uzgodnienie złożonego wniosku do organów wskazanych w w ust. 14 art.7.

W związku z tym, w dniu 7 grudnia 2020 roku zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Mrągowa wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag - 21 dni od dnia zamieszczenia, tj. do dnia 29 grudnia 2020 roku.

Pismami z dnia 8 grudnia 2020 roku, działając na podstawie art. 7 ust.12 i 13 ustawy powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od otrzymania.

W dniu 5 stycznia 2021 roku upłynął najdalszy termin na wnoszenie uwag, na wydanie opinii, uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W wyznaczonym terminie do Burmistrza wpłynęły <u>opinie:</u>

Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Olsztynie, Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie, Energa Operator S.A w Olsztynie

oraz jedno *uzgodnienie:*

Burmistrza Miasta Mrągowa jako zarządcy drogi gminnej, potwierdzające możliwość włączenia do dróg publicznych ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu przy ul. Giżyckiej.

W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się ich uzgodnienie lub opinię za pozytywne. W wymaganym terminie wpłynęły od mieszkańców dwa pisma zawierające uwagi:
Uwaga dwóch małżeństw (4 osób) z dnia 28 grudnia 2020 r., wyrażająca sprzeciw wobec planowanej inwestycji
Pismo mieszkańca, z dnia 28 grudnia 2020 r. zawierające 11 uwag. Część uwag jest oceną kompletności wniosku ze wskazaniem w jakim zakresie nie spełnia wymagań ustawy mieszkaniowej. Inne odnoszą się do treści wniosku wskazując, że podane przez wnioskodawcę parametry i wskaźniki powinny być zweryfikowane i zmienione.

Wszystkie dokumenty wpływające na tym etapie konsultacji były na bieżąco przekazywane dla Spółki Mazuria Apartaments Sp. z o.o. Wynik konsultacji i opiniowania wniosku doprowadził do ustalenia, że wyjaśnienie wszystkich negatywnych stanowisk i wniesionych uwag wymaga skorzystania z możliwości wydłużenia terminu na podjęcie uchwały. Stąd pismem z dnia 19 stycznia 2021 roku, Burmistrz Miasta Mrągowa wystąpił do Przewodniczącego Rady Miejskiej o wydłużenie terminu podjęcia uchwały o kolejne 30 dni. Przewodniczący powiadomił inwestora o nowym terminie na podjęcie uchwały.

W dniu 8 lutego 2021 roku, na podstawie art. 7 ust. 16 ustawy mieszkaniowej inwestor dokonał modyfikacji wniosku, stąd procedura określona w przepisach ustawy mieszkaniowej została powtórzona.

Zmodyfikowany wniosek oraz informacja Burmistrza Miasta Mrągowa określająca miejsce i termin składania uwag zostały zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mrągowie. Następnie Burmistrz Miasta Mrągowa zwrócił się z prośbą do odpowiednich organów i instytucji o przedstawienie opinii i uzgodnień. Termin wnoszenia uwag, opinii i uzgodnień upłynął 18 marca 2021 roku.
Stanowiska dotyczące modyfikacji wniosku zostały zajęte przez: *Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Olsztynie, Wojewódzki Sztab Wojskowego w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie, Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Starostę Mrągowskiego, Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.*

Zasadą jest, że organy i instytucje, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, tym samym wyraziły pozytywne uzgodnienie lub opinie.

W wymaganym terminie wpłynęły uwagi do zmodyfikowanego wniosku od tych samych osób, które wnosiły uwagi do wniosku pierwotnego:
Uwaga dwóch małżeństw (4 osób), z dnia 01 marca 2021 r., będąca powtórzeniem uwag wyrażonych we wcześniejszym sprzeciw wobec planowanej inwestycji, wniesionym w dniu 28.12.2020 r.
Pismo mieszkańca, z dnia 04 maca 2021 r. zawierające 10 uwag. Treścią uwag jest dalsza ocena kompletności wniosku pod kątem spełnia wymagań ustawy mieszkaniowej. Inne odnoszą się do zamierzenia inwestora wskazując, że podane przez wnioskodawcę parametry i wskaźniki zabudowy na rozpatrywanym terenie nie znajdują merytorycznego uzasadnienia.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji wynikające z przedmiotowej ustawy, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma dostęp do:

- drogi publicznej gminnej ul. Giżyckiej oraz drogi publicznej gminnej ul. Nowogródzkiej (art. 17 ust. 1 pkt 1 i art. 17 ust. 5),

- istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez planowane do realizacji przyłącza (art. 17 ust. 1 pkt 2 i art. 17 ust. 5),

- istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3)

oraz, że znajduje się:

- w odległości nie większej niż 1 000 m od przystanku komunikacyjnego przy ul. Giżyckiej (art. 17 ust.2 pkt 1),

- w odległości nie większej niż 3 000 m od Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Bohaterów Warszawy 4, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art.17 ust.2 pkt 2). Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Mrągowa z dnia 4 grudnia 2020 r., znak: EKZ.4424.41.2020 (art.17 ust.3),

- w odległości nie większej niż 3 000 od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (114 osób) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m^2. Inwestor wskazał, w odległości ok. 200 m od planowanej inwestycji teren Parku Lotników z urządzeniami i terenami przystosowanymi do wypoczynku, rekreacji i sportu. Planowaną liczbę mieszkańców wynoszącą 114 osób ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącą 3 200 (pkt 2.3 wniosku) i wskaźnika 28 m^2 , co dało wynik 114 osób.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium. Zlokalizowana jest na terenie określonym w obowiązującym studium (uchwała Nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa jako obszar o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej.
Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów usług turystycznych, uchwalonego uchwałą Nr XVI/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego z dnia 25 listopada 2019 r., poz. 5616)
Inwestycja w części jest zgodna z ustaleniami planu. Nie spełnia wymogów planu w następującym zakresie.

1. W planie teren inwestycji posiada przeznaczenie pod zabudowę usługową – zmiana na funkcję mieszkaniową wielorodzinną.
2. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi oznaczonej w planie symbolem 145 KD-L - 6 m – proponuje się zmniejszenie do 4 m.

3. Wskaźnik intensywności zabudowy z max. 1,6 - proponuje się zwiększenie max do 3,0; Wysokość zabudowy 10,5 z trzema kondygnacjami nadziemnymi – proponuje się zwiększenie wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych z max wysokością do 15,5 m
4. Wskaźnik miejsc parkingowych 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie – ustalenia wskaźnika 1 miejsce na 1 mieszkanie.
5. W planie teren 161KD-D (tereny dróg publicznych) – umożliwienie urządzenia miejsc parkingowych.

Burmistrz Miasta Mrągowa przyjął, że ze względu na spełnienie przez wnioskodawcę wymogów ustawowych oraz uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ustawa obliguje go do przygotowania Radzie Miejskiej w Mrągowie projektu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i taki projekt uchwały wraz opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, zgodnie z przepisami przedstawił Radzie.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy Rada Miejska w Mrągowie podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Realizacja tej przesłanki jest w całości niezależna od działań podejmowanych przez inwestora. Ocena, czy jest ona spełniona, zależna jest wyłącznie od rady gminy, która poprzez radnych znających lokalne realia i potrzeby mieszkańców dokona obiektywnej oceny stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Burmistrz, zaś jako organ prowadzący postępowanie oraz przygotowujący projekt uchwały, musi odnieść się do omawianej przesłanki, wskazując, czy została ona spełniona.

Odnosząc się do potrzeb i możliwości rozwoju miasta Mrągowa, wynikających z ustaleń studium należy stwierdzić, że obowiązujące studium nie zawiera analizy chłonności i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który zgodnie z art.10 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwoliłby na diagnozę stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta. Zatem wypełnienie dyspozycji art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących należało ocenić poprzez dodatkowe analizy i zbieranie informacji oceniających zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, istniejącą podaż mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym. Uzyskane stanowiska przedsiębiorstw prowadzących na terenie miasta działalność deweloperską i pośrednictwa obrotu nieruchomościami bezsprzecznie wskazują, że zainteresowanie kupnem i najmem mieszkań przewyższa podaż lokali mieszkalnych dostępnych na rynku. Obecna sytuacja na rynku mieszkaniowym, windowanie cen za m^2 mieszkania, wyraźnie świadczy o dużych potrzebach mieszkaniowych w mieście, które mogą być częściowo zaspokojone poprzez umożliwienie skorzystania z możliwości jaką przewidział prawodawca w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Rosnąca liczba wydawanych w latach 2019-2020 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych, również świadczy o stale rosnących potrzebach mieszkaniowych na terenie miasta Mrągowa. Istnieje pilna konieczność uruchamiania nowych terenów inwestycyjnych dla zaspokojenia rosnących potrzeb mieszkańców na nowy wyższy standard mieszkań.

Z art. 7 ust. 17 ustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały wraz z uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo- terenów usług turystycznych – przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Dokumenty te stanowią załączniki do uzasadnienia uchwały:

1. Wykaz uwag zgłoszonych do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zamieszczonego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mrągowie.

2. Wykaz uzyskanych opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przekazanych przez powiadomione organy.

3. Wykaz dokonanych uzgodnień do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dokonanych przez organy.

4. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo (grudzień 2017 rok).

5. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów usług turystycznych.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w tzw. specustawie mieszkaniowej i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w Mrągowie i przedstawienie jej Radzie Miejskiej do rozpatrzenia.

1. Wykaz uwag wniesionych do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Do wniosku udostępnionego do publicznego wglądu w dniach 07 grudnia 2020 r. do 29 grudnia 2020 roku, wpłynęły uwagi:

1. ***Uwaga Państwa MiD.M. oraz BiT.M*** z dnia 28.12.2020 r. wyrażająca sprzeciw wobec planowanej inwestycji wskazująca, że każda inwestycja wcześniej realizowana na podmokłych terenach, w okolicy lokalizacji ich nieruchomości przy ul. Ogrodowej i Nowogródzkiej, powodowała powstawanie pęknięć elewacji na budynkach. Ponadto wskazali, że inwestycja zaburzy walory tego miejsca, zwracając uwagę, iż w sąsiedztwie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków (zespół gazowni miejskiej). Inwestycja spowoduje, że zwiększy się ruch samochodowy w tej okolicy i powstaną problemy z parkowaniem pojazdów. Zdaniem wnoszących uwagę powstanie w tym miejscu budynku usługowego, zgodnie z zapisami planu, byłoby dla mieszkańców korzystniejsze, ze względu na powstanie nowych miejsc pracy, potrzebnych w naszym regionie. (w załączeniu skan z anonimizacją danych osobowych).
2. ***Pismo mieszkańca*** **J.D.** z dnia 28 12.2020 r. zawierające 11 uwag. Część uwag jest oceną kompletności wniosku ze wskazaniem w jakim zakresie nie spełnia wymagań ustawy mieszkaniowej. Inne odnoszą się do treści wniosku wskazując, że podane przez wnioskodawcę parametry i wskaźniki powinny być zweryfikowane i zmienione. (w załączeniu skan z anonimizacją danych osobowych).

Do zmodyfikowanego i uzupełnionego wniosku udostępnionego do publicznego wglądu w dniach 11 lutego 2021 r. do 04 marca 2021 r., wpłynęły uwagi:

1. ***Uwaga Państwa MiD.M. oraz BiT.M*** z dnia 01.03.2020 r. będąca powtórzeniem uwag wyrażonych we wcześniejszym sprzeciw wobec planowanej inwestycji, wniesionym w dniu 28.12.2020 r. (w załączeniu skan z anonimizacją danych osobowych).
2. ***Pismo mieszkańca*** **J.D.** z dnia 04.03.2021 r. zawierające 10 uwag. Treścią uwag jest dalsza ocena kompletności wniosku pod kątem spełnia wymagań ustawy mieszkaniowej. Inne odnoszą się do zamierzenia inwestora wskazując, że podane przez wnioskodawcę parametry i wskaźniki zabudowy na rozpatrywanym terenie nie znajdują merytorycznego uzasadnienia (w załączeniu skan z anonimizacją danych osobowych).

2. Wykaz opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przekazanych przez organy

zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Na skutek powiadomienia z dnia 08 grudnia 2020r. właściwych organów o możliwości przedstawienia opinii, do wniosku z dnia 1 grudnia 2020 r. wpłynęły opinie:

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, opinia wyrażona w protokole z dnia 14.12.2020r, która oceniając przedstawioną przez Inwestora koncepcję architektoniczną zwróciła uwagę na nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa spowodowaną brakiem opracowanego, stosownie do art. 10 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który w należyty sposób zobrazowałby stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości jej rozwoju. Ponadto Komisja przedstawiła kilka innych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, które inwestor powinien rozważyć na etapie dalszego projektowania zabudowy we wnioskowanej lokalizacji.
Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie, Opinia WZ.5562.117.1.2020 z dnia 30 grudnia 2020r. – opiniuje negatywnie wniosek z powodu niezapewnienia wody na cele przeciwpożarowe,
Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie, Opinia ZNS.9022.1.413.2020.SG z dnia 30 grudnia 2020r. – zwrócił uwagę odnośnie do uzupełnienia odległości od zaprojektowanych urządzeń zagospodarowania terenu oraz odnośnie do opracowania analizy czasu nasłonecznienia w pokojach mieszkalnych.
Energa Operator S.A w Olsztynie, znak: 6MMR/BP/EOP-6-065385-2020 z dnia 18 grudnia 2020r.– zgłoszenie informacji odnośnie infrastruktury technicznej. Przy zagospodarowaniu terenu zarezerwować korytarze techniczne dla infrastruktury elektroenergetycznej.
Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie, znak: WOPN.070.126.2020.ABI.1 z dnia 28 grudnia 2020 r. – nie wnosi uwag do przedłożonej dokumentacji,
Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Olsztynie, Opinia Nr 53/2020 z dnia 14.12.2020r - pozytywna opinia bez zastrzeżeń do inwestycji.

Na skutek powiadomienia z dnia 12 lutego 2021r. właściwych organów o możliwości przedstawienia opinii, do zmodyfikowanego i uzupełnionego wniosku z dnia 01 lutego 2021 roku, wpłynęły opinie:

Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie, Opinia WZ.5562.117.2.2020 z dnia 18 lutego 2021r. – opiniuje pozytywnie wniosek z uwagą, że planowana inwestycja zlokalizowana jest w sąsiedztwie stacji paliw i zwraca uwagę odnośnie do spełnienia wymagania w zakresie bezpiecznej odległości planowanej inwestycji od stacji paliw, w przypadku dystrybucji w niej gazu płynnego.

Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie, Opinia ZNS.9022.1.413.2020.SG z dnia 08 marca 2021r. – nie wnosi uwag odnośnie proponowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, pismo znak: W-M BPP.P1R.5070.01.EK.2021 z dnia 25 lutego 2021 r. – informacja odnośnie do braku podstaw prawnych do zaopiniowania wniosku.

Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie, znak: WOPN.070.20.2021.ABI.1 z dnia 2 marca 2021 r. – teren inwestycji położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody, nie wnosi uwag do przedłożonej dokumentacji,

Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Olsztynie, Opinia Nr 8/2021 z dnia 18.02.2021r - pozytywna opinia bez zastrzeżeń do inwestycji.

Starosty Mrągowskiego *(w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy),* ***pismo ROŚ.673.1.2021 z dnia 22.02.2021r***. informacja, że na obszarze lokalizacji inwestycji nie zostały zidentyfikowane masowe ruchy ziemi, jak również obszar ten nie został określony jako zagrożony wystąpieniem ruchów masowych ziemi.

Starosty Mrągowskiego (w zakresie zadań rządowych i samorządowych), ***pismo AB. 6740.6.5.2021 z dnia 04.03.2021r.*** informacja odnośnie do braku podstaw prawnych do zaopiniowania wniosku.

Starosty Mrągowskiego jako organu prowadzący kataster nieruchomości. ***Pismem GK.6630.33.2020 z dnia 08.03. 2021r.***, Geodeta Powiatowy informuje, że na terenie lokalizacji inwestycji występują do przebudowy kolizyjne sieci: telekomunikacyjna, gazowa, elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego (w zakresie uwzględnienia audytu krajobrazowego), ***pismo W-MBPP.P1R.5072.01.EK.2021 z dnia 9.03.2021r.*** Informacja, że audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony. Przedstawienie opinii w tym zakresie jest niemożliwe.

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, opinia pozytywna ze stanowiskami wyrażonymi w protokole z posiedzenia w dniu 5.03.2021 r.

3. Wykaz uzgodnień do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przekazanych przez organy.

zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Na skutek wniosku o uzgodnienie z dnia 08 grudnia 2020r. skierowanego do właściwych organów wpłynęło 1 uzgodnienie:

Burmistrza Miasta Mrągowa jako zarządcy dróg gminnych ul. Giżyckiej i Nowogródzkiej, z dnia 10.12. 2020 r. uzgadniające wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w Mrągowie. Istnieje możliwość włączenia do dróg gminnych ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu inwestycji. Sposób oraz zakres obsługi podlegać będzie uzgodnieniu w późniejszym etapie postępowania przed uzyskaniem przez Inwestora pozwolenia na budowę planowanej inwestycji nie drogowej.