

Mrągowo, dnia 29.06.2022

**BURMISTRZ MIASTA MRĄGOWA**

**11-700 MRĄGOWO**

**UL.KRÓLEWIECKA 60A**

[sekretariat@mragowo.um.gov.pl](mailto:sekretariat@mragowo.um.gov.pl)

**UWAGA**

**DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ŚRÓDMIEŚCIA  
W MRĄGOWIE JAKO OBSZARU KONCENTRACJI USŁUG  
OGÓLNOMIEJSKICH**

Uchwała Nr XI/6/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 sierpnia 2019r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia w Mrągowie jako obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich.

Dotyczy: Terenu oznaczonego w planie symbolem **C18MW,U (teren po zakładzie produkcyjnym Warmia)**

W związku z prowadzoną procedurą zmiany do MPZP terenów śródmieścia, niniejszym składamy następujące uwagi:

**1. Uwaga dotyczy ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C18MW,U zapisu dotyczącego wysokości zabudowy:**

§170 ust. 4 pkt 4) wysokość zabudowy – do 23,0 m

§170 ust. 4 pkt 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 7;

**Wyrażamy sprzeciw wprowadzeniu do MPZP dla terenu oznaczonego symbolem C18MW,U zaproponowanych zapisów dotyczących wysokości zabudowy. Wnioskujemy o przyjęcie dla tego terenu zapisów dotyczących wysokości zabudowy o następującej treści:**

§170 ust. 4 pkt 4) wysokość zabudowy – do 18,0 m

§170 ust. 4 pkt 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 5;

**2. Uwaga dotyczy ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C18MW,U zapisu dopuszczającego samodzielne występowanie funkcji usługowej:**

§170 ust. 1 pkt 2) dopuszcza się samodzielne występowanie na terenie działki jednej z funkcji;

**Wyrażamy sprzeciw wprowadzeniu do MPZP dla terenu oznaczonego symbolem C18MW,U zaproponowanych zapisów dotyczących przeznaczenia terenu. Wnioskujemy o przyjęcie dla tego terenu zapisów dotyczących jego przeznaczenia o następującej treści:**

§170 ust. 1 Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami;

§170 ust. 1 pkt 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

§170 ust. 1 pkt 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w formie wbudowanej lub lokalizowane w odrębnym budynku;

§170 ust. 1 pkt 3) wyklucza się samodzielne występowanie funkcji usługowej.

**3. Uwaga dotyczy ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem C18MW,U nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu C57KD-GP.**

§170 ust. 4 pkt 1) nieprzekraczalne linie zabudowy; w odległości od 2,5 m do 12,5 m od linii rozgraniczającej terenu C57KD-GP oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu C62KD-L;

**Wyrażamy sprzeciw wprowadzeniu do MPZP dla terenu oznaczonego symbolem C18MW,U zaproponowanych zapisów dotyczących przeznaczenia terenu. Wnioskujemy o przyjęcie dla tego terenu zapisów dotyczących jego przeznaczenia o następującej treści:**

§170 ust. 4 pkt 1) nieprzekraczalne linie zabudowy; w odległości 30 m od osi jezdni drogi C57KD-GP oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu C62KD-L;

**UZASADNIENIE:**

Teren po byłych zakładach odzieżowych Warmia znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej (os. Brzozowe, os. Piaskowe, ul. Kolejowa, ul. Skłodowskiej). Jest to bardzo dobre miejsce dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Mając na względzie potrzebę budowy nowych mieszkań, wskazane są takie zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, które zabezpieczą taką właśnie funkcję dla tego terenu. Dlatego też zaproponowany zapis, dopuszczający samodzielne występowanie funkcji usługowej na terenie oznaczonym symbolem C18MW,U, jest w niewłaściwy.

Przy ustalaniu wysokości zabudowy należy odnosić się do istniejących budynków, które znajdują się na podobnej rzędnej terenowej. Dla terenu C18MW,U powinien to być blok mieszkalny znajdujący się przy ul. Skłodowskiej 7 oraz budynki komunalne nr 9, 9A i 9B przy ul. Kolejowej. W projekcie MPZP są to tereny oznaczone symbolami C19MW,U oraz C04MW. Zapisy planu dla terenu o symbolu C19MW,U

(blok przy ul. Skłodowskiej 7) dopuszczają wysokość zabudowy do 18,0m oraz maksymalnie 5 kondygnacji, zapisy dla terenu o symbolu C04MW (bloki przy ul. Kolejowej 9,9A i 9B) dopuszczają zabudowę o wysokości do 15,0m oraz maksymalnie 4 kondygnacje. Dodatkowo w obecnie obowiązującym planie na analizowanym terenie znajduje się teren oznaczony symbolem C49MWU (teren pod dawnej restauracji Ceglana) dla którego ustalono wysokość zabudowy do 16m i 4 kondygnacji nadziemnych. Zapisy „Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu MPZP terenu śródmieścia w Mrągowie” mówią wyraźnie, że nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i wyglądem do zabudowy występującej w otoczeniu. Dlatego też zasadna jest zmiana zapisów MPZP dla terenu oznaczonego symbolem C18MW,U jak w uwadze.

Mając na względzie fakt, że teren oznaczony symbolem C18MW,U znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, zasadnym jest utrzymanie zapisu dotyczącego nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Skłodowskiej. Proponowane przesunięcie linii zabudowy o ponad 3m w stronę jezdni wpłynie negatywnie na przyszłych użytkowników (hałas, drgania).



Teren po byłym zakładzie produkcyjnym Warmia.

Poniżej wizualizacje pogładowe uwzględniające wysokości i gęstość zabudowy wskazane w wyłożonym do konsultacji planie zagospodarowania.





