

Mrągowo, dnia 28.06.2022r..

BURMISTRZ MIASTA MRĄGOWA

11-700 MRĄGOWO

UL.KRÓLEWIECKA 60A

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 **D39U/MW (teren po dawnym dworcu PKS przy ul. Oficerskiej)**

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

1. Uwaga dotyczy ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D39U/MW zapisu dotyczącego wysokości zabudowy cyt.:

„§231 ust. 4 pkt 4) wysokość zabudowy – do 33,0 m;

§231 ust. 4 pkt 5) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 10; w tym dla części budynku lub budynków lokalizowanych wzdłuż dróg C57KD-GP oraz D80KD-L – maksymalnie 4;”

Wyrażamy sprzeciw wprowadzeniu do MPZP dla terenu oznaczonego symbolem D39U/MW zaproponowanych zapisów dotyczących wysokości zabudowy – do 33,0 m oraz liczby kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 10;.

Wnioskujemy o przyjęcie dla tego terenu zapisów dotyczących wysokości zabudowy o następującej treści:

§231 ust. 4 pkt 4) wysokość zabudowy – do 16,0 m;

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

UZASADNIENIE:

Zagospodarowanie tego terenu jest jak najbardziej uzasadnione i konieczne, dlatego aktualne zapisy w obowiązującym MPZP dla tego terenu w pełni te zagospodarowanie zabezpieczają i nie wymagają zmian. .

W treści „Uzasadnienia do Uchwały w sprawie uchwalenia MPP..”, tym samym uzasadnienia do wprowadzenia zmian do planu w pkt.2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe czytamy „...przy ustalaniu parametrów i wskaźników dla planowanej zabudowy uwzględniono parametry (**wysokość, liczbę kondygnacji nadziemnych**) i wskaźniki **zabudowy istniejącej** , a także jej cechy jak forma dachu, kąt nachylenia połąci, forma zabudowy (np. zabudowa pierzejowa wzdłuż głównych ulic), czy sposób sytuowania budynków względem drogi dojazdowej. Tym samym zapewnione **zostanie harmonijne uzupełnienie zabudowy** w najstarszej części Miasta”.

Wprowadzenie możliwości budowy 10 kondygnacji jest niezgodne z cytowanym uzasadnieniem do uchwały ponieważ z żadnej strony nie nawiązuje do zabudowy istniejącej oraz harmonijnie jej nie uzupełnia.

Zabudowa do 10 kondygnacji, niezależnie w jakim układzie bryły, negatywnie zdominuje nie tylko cały kwartał tego terenu, ale będzie widoczna z każdej strony komunikacyjnej miasta np. wjazd ul. Olsztyńska – Rondo Kresowiaków, Nikutowo – Rondo Kresowiaków oraz będzie wynosić się ponad całą panoramę miasta Mrągora z każdej strony terenów i jezior okalających granice miasta. Stanie się niechlubnym wyróżnikiem miasta. Stworzy dominantę przestrzenną, wysokościową, krajobrazową i architektoniczną, której funkcje w sylwecie miasta historycznego, jakim jest Mrągora, pełnić powinny **jedynie** obiekty sakralne, związane z władzą (ratusze, urzędy) czy inne historyczne układy przestrzenne.

2. Uwaga dotyczy ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem D39U/MW zapisu dotyczącego przeznaczenia terenu cyt.:

„ §231 ust. 1 Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej wraz z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

§231 ust. 1 pkt 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, w tym obiekty hotelowe;

§231 ust. 1 pkt 2) Dopuszcza się indywidualne kształtowanie udziału funkcji mieszkaniowej;

§231 ust. 1 pkt 3) dopuszcza się samodzielne występowanie na terenie działki funkcji usługowej.”

Wyrażamy sprzeciw wprowadzeniu do MPZP dla terenu oznaczonego symbolem D39U/MW zaproponowanych zapisów dotyczących przeznaczenia terenu. Wnioskujemy o przyjęcie dla tego terenu zapisów dotyczących jego przeznaczenia o następującej treści:

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

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

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

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

UZASADNIENIE

Wprowadzona zabudowa powinna być kontynuacją istniejącej wzdłuż ul. Oficerskiej pierzei budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa mieszkalno-usługowego oraz nawiązywać kubaturą i formą do zespołów kamienic przy ul. Wojska Polskiego na sąsiednich parcelach. Wykluczenie samodzielnej funkcji usługowej uchroni tak wyeksponowany teren miasta przed budową np. centrów handlowych, które zlokalizowane są, i powinny być zlokalizowane, poza centralną częścią miasta jak np. Kaufland, Centrum „Na górze”, czy Mrówka i Brico Marche. Niefortunność dopuszczenia tylko usług (np. przy samym Ratuszu tak zwanej Galerii Handlowej) potwierdza aktualny stan tego miejsca. Zabudowa mieszkaniowa powinna być główną funkcją tego terenu, natomiast funkcja usługowa jedynie nieuciążliwą oraz uzupełniającą.



Teren po dawnym dworcu PKS przy ul. Oficerskiej

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



