

**UCHWAŁA NR LIX/464/22**  
**Rady Gminy Mrągowo**  
**z dnia 26 października 2022 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-handlowych w Marcinkowie, gmina Mrągowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.)

**Rada Gminy Mrągowo uchwala, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-handlowych w Marcinkowie, gmina Mrągowo.

§ 2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mrągowo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Wiesław Szarek

## Uzasadnienie

### **do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-handlowych w Marcinkowie, gmina Mrągowo.**

Przedmiotowa uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-handlowych w Marcinkowie, gmina Mrągowo jest wynikiem złożonego wniosku przez inwestora - Gallop Properites spółka z o.o. Inwestor zamierza wybudować centrum usługowo-handlowe w miejscowości Marcinkowo. Lokalizacja przedmiotowej inwestycji to część działki nr 233/1 obręb geodezyjny Marcinkowo, gmina Mrągowo. Fragment ten zostanie wydzielony jako odrębna działka nr 233/5 po zakończonej procedurze podziału pod budowę obwodnicy Mrągowo. Zgodnie z koncepcją inwestora na przedmiotowym terenie ma powstać 3 budynki usługowo-handlowe, obiekty zaplecza technicznego, parkingi, drogi dojazdowe i zieleni.

Wniosek omawiany był podczas posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja przedstawiła następującą problematykę związaną z planowaną inwestycją.

- Zdaniem Komisji lokalizacja funkcji usługowych spełnia wymagania lokalizacyjne dla obiektów usługowych, natomiast należy zwrócić szczególną uwagę na problemy związane z przebudową układu komunikacyjnego, która będzie możliwa po zrealizowaniu południowej obwodnicy Mrągowo oraz na skalę przyszłej zabudowy i jakość rozwiązań architektonicznych.
- Wnioskowany teren zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo położony jest na terenie o rozpoczętym procesie urbanizacji z przeznaczeniem na funkcje mieszkaniowe i usługowe.
- Art. 10 ust 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi: „jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane”. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo nie przewiduje na wnioskowanej działce lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W załączonej do wniosku koncepcji zagospodarowania działki przewiduje się lokalizację 3 budynków o powierzchni sprzedaży 2000 m<sup>2</sup> każdy, a z przedstawionego zagospodarowania terenu wynika, że będzie to jedno zadanie inwestycyjne. Obowiązek określenia w Studium obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> jest uzasadniony oddziaływaniem takich obiektów na otoczenie oraz na układ komunikacyjny w szerszym zakresie niż tylko bezpośrednie sąsiedztwo.
- Teren objęty wnioskiem przylega do drogi krajowej nr 16. Proponowane we wniosku podłączenie komunikacyjne do drogi krajowej nie jest zgodne z przepisami o drogach publicznych. Droga krajowa nr 16 Grudziądz-Olsztyn-Mrågowo-Augustów-granica Państwa zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa ma założoną klasę GP – główną ruchu przyspieszonego. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie określa warunki powiązania z innymi drogami oraz wymagane odstęp

między skrzyżowaniami (węzłami). Wg zmiany w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1643), §9 ust. 1 pkt 3 otrzymują brzmienie: „, 3) droga klasy GP powinna mieć powiązania z drogami klasy Z (wyjątkowo klasy L) i drogami wyższych klas, a odstępy między skrzyżowaniami (węzłami) poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 2000 m oraz nie mniejsze niż 1000 m na terenie zabudowy; dopuszcza się wyjątkowo pojedyncze odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 1000 m, a na terenie zabudowy – nie mniejsze niż 600 m, jeżeli potrzeby funkcjonalno-ruchowe lub ukształtowanie istniejącej sieci drogowej takie odstępy uzasadniają, przy czym stosowanie na drodze klasy GP zjazdów jest dopuszczalne wyjątkowo, gdy w celu obsługi terenów przyległych do pasa drogowego brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione bądź możliwe wykonanie albo wykorzystanie drogi niższej klasy lub dodatkowej jezdni, o której mowa w § 8a ust. 1 pkt 2; ”. Projektowany zjazd z drogi krajowej wg. koncepcji zlokalizowany jest w odległości ok. 400 m od istniejącego skrzyżowania (ronda) tak więc nie spełnia warunków zawartych w cytowanym wyżej rozporządzeniu.

- Możliwość obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji istniejącą drogą gminną w części zachodniej terenu objętego wnioskiem wymagać będzie w przyszłości realizacji skrzyżowania na drodze krajowej. W tym miejscu dwie drogi gminne (po dwóch stronach) obsługujące tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej podłączone są do drogi krajowej. Wprowadzenie nowego przeznaczenia terenu, generującego znaczny ruch samochodów osobowych i ciężarowych spowoduje konieczność budowy nowego skrzyżowania na przecięciu dróg gminnych z drogą krajową.
- Po zrealizowaniu południowej obwodnicy Mrągowa i przekazaniu tego fragmentu drogi krajowej DK16 jako drogi wojewódzkiej lub powiatowej możliwe będzie zaprojektowanie odpowiedniego podłączenia komunikacyjnego adekwatnie do nowej kategorii drogi.
- Lokalizacja tak dużych obiektów wydaje się konfliktowa w stosunku do sąsiadującej od strony południowej zabudowy jednorodzinnej, szczególnie budynek mieszkalny położony blisko granicy działki narażony będzie na uciążliwości.
- Zdaniem Komisji realizacja zabudowy na wskazanej we wniosku działce wymaga szczególnych rozwiązań architektonicznych z uwagi na eksponowaną lokalizację na wjeździe do miasta Mrągowa.
- Komisja wskazuje na konieczność realizacji właściwej ilości miejsc parkingowych w granicach terenu objętego wnioskiem.

Mając na względzie powyższe konieczne jest podjęcie niniejszej uchwały, która rozpocznie procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej inwestycji budowy centrum usługowo-handlowego w Marcinkowie,

**Wójt Gminy Mrągowo**

**Piotr Piercewicz**

ZALĄCZNIK  
do Uchwały Nr XX/464/22  
Rady Gminy Mragowo  
z dnia 26 października 2022 r.

GRANICE OBSZARU  
OBJĘTEGO PLANEM

