

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Szestno, Gmina Mrągowo w zakresie zespołu zabudowy jednorodzinnej, turystycznej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2026 r. poz. 538, .z późniejszymi zmianami).

1. Podstawa prawna i cel opracowania Uchwała XXIX/262/26 Rady Gminy Mrągowo z dnia 3 sierpnia 2026 r. w sprawie sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Szestno, Gmina Mrągowo.

2. Lokalizacja obszaru opracowania.

Obszar objęty projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego położony jest w sąsiedztwie miasta powiatowego Mrągowo, przy głównym szlaku komunikacyjnym jakim jest droga wojewódzka, a przede wszystkim w sąsiedztwie trzech jezior: Jeziora Kot, Jeziora Czarne oraz po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej Jeziora Juno połączonych ze sobą Rzeką Dejną, które stanowią o predyspozycji obszaru do rozwoju funkcji rekreacyjno – wypoczynkowych i mieszkaniowych.

W wyniku realizacji ww. uchwały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został opracowany projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) **Ustalenia planu określają zasady kształtowania polityki przestrzennej gminy** poprzez ustalenie zasad zabudowy i zasad zagospodarowania terenu.
- 2) **Wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w przeznaczenia terenów na określone cele** spełnione zostało poprzez zapisy dotyczące rozmieszczenia poszczególnych funkcji terenu, zachowanie w stanie naturalnym terenów przyrodniczo cennych takich jak lasy, tereny zieleni naturalnej, tereny zieleni w sąsiedztwie jezior oraz kształtowanie powierzchni zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy przez procentowy udział powierzchni ich zabudowy i minimalny udział terenów biologicznie czynnych.
- 3) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.** Wymagania ładu przestrzennego ustalono poprzez określenie wskaźników zabudowy, w tym powierzchni zabudowy, wysokości budynków, ukształtowanie terenu w harmonijną całość z zachowaniem ładu przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) **Walory architektoniczne i krajobrazowe.** Walory krajobrazowe uwzględnione zostały poprzez ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów, dostosowanie przebiegu dróg i zabudowy do ukształtowania terenu, zakazu zabudowy w odległości 100 m od brzegu jezior i rzeki oraz pozostawienie lasów, terenów zakrzewionych, łąk i terenów rolnych z zakazem zabudowy.
- 5) **Wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.** Obszaru planu objęty jest przyrodniczą ochroną prawną w postaci Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko - Mrągowskich. Objęcie ochroną tego obszaru ma służyć zachowaniu unikalnego krajobrazu polodowcowego z licznymi jeziorami i lasami, wspierając turystykę, wypoczynek oraz równowagę ekologiczną.
- 6) **Ochrona środowiska przyrodniczego ustalona przez ustalenia planu, w tym:**
 - a) obowiązują na tym obszarze przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, zgodnie z

rozporządzeniem w sprawie w Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Legińsko - Mrągowskich.

b) obszar w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego stanowi krajobraz przyrodniczo-kulturowy ukształtowany w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka. Zgodnie z rekomendacją audytu krajobrazowego w obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym:

- działania realizowane będą w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony;
- utrzymana będzie funkcja produkcji leśnej, rolnej, turystycznej i rekreacyjnej oraz osadniczej z utrzymaniem najwyższych standardów ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu;
- utrzymane zostaną funkcje ekologiczne obszaru w postaci wód, lasów oraz zieleni naturalnej;
- utrzymany jest wodny szlak turystyczny (kajakowych) na rzece Dejna z poszanowaniem wartości krajobrazowych i kulturowych oraz walorów środowiska przyrodniczego;
- drożność i łączność ekologiczną obszarów tworzącym regionalną sieć korytarzy ekologicznych zapewnią tereny leśne, tereny zadrzewione, wody, tereny podmokłe, zieleń naturalna w postaci łąk i szuwarów.

c) ogólne ustalenia dla obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym hałasu, określonych w przepisach odrębnych w stosunku do przyjętej funkcji terenu;
- wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;
- zakaz zmian kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie;
- przy realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego należy przestrzegać następujących zasad:
 - chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i zniszczeniem, zdejmując ją na czas realizacji inwestycji na grubość 20 cm, używając ją po zakończeniu budowy do tworzenia warstwy wierzchniej.
 - zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności do wyrównania terenu w miejscu realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zachować istniejącą rzeźbę terenu, niweletę dróg projektować w dostosowaniu do istniejących warstwic,
 - zagospodarowanie terenu dostosować do warunków przyrodniczych i krajobrazowych,

d) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.

7) Gospodarowanie wodami podziemnymi: Obszar opracowania zaopatrzonej będzie w wodę do celów bytowych oraz przeciwpożarowych z własnego ujęcia, dla którego alternatywnie wskazane są dwa tereny, po przeprowadzeniu badań jeden z nich zostanie przeznaczony na ujęcie wody. Na obszarze planu nie przewiduje się zakładów usługowych i przemysłowych, dla których byłoby zwiększone zapotrzebowanie wody. Woda z sieci wodociągowej dostarczona na teren planu niezbędna jest jedynie dla zabezpieczenia gospodarstw domowych, usług turystycznych, sportu i rekreacji oraz p. poż.

8) Ochrona gruntów rolnych. Na obszarze objętym planem znajdują się grunty kl. III, IV, V, VI, lasy oraz nieużytki. W części północnej planu do rz. Dejnny znajduje się najwięcej gruntów klasy III.

Grunty te przeznaczone są do produkcji rolnej, bez prawa zabudowy, jedynie z dopuszczeniem budowy infrastruktury w postaci sieci podziemnych. W części południowej obszaru część terenu jest przeznaczona do zagospodarowania i zabudowy w postaci dróg i budynków. Grunty rolne klasy III, o powierzchni 7,6518 ha, decyzją Nr Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia otrzymały zgodę na zmianę użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze.

9) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach objętych planem znajdują się obszary i obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym strefy archeologiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem:

- AZP 21-69/28 - osada z czasów rzymskich,
- AZP 21-69/27 – cmentarzysko,
- OW - stanowiska archeologiczne

w celu ochrony wartości historycznej wszelkie działania budowlane w strefie ochrony archeologicznej prowadzone mogą być zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

10) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zostały zabezpieczone przez:

- bezpieczeństwo pożarowe: drogi ewakuacyjne oraz ilość wody niezbędna do zabezpieczenia pożarowego,
- jakość wody do celów spożywczych,
- potrzeby osób niepełnosprawnych, w tym miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

11) Walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty planem posiada duże walory ekonomiczne, które wynikają z:

- położenia obszaru planu przy drodze publicznej, z dostępem do podstawowego układu komunikacyjnego gminy, powiatu, województwa i kraju;
- otoczenia trzech jezior, Jeziora Kot, Jeziora Czarne i Jezioro Juno oraz – szlak kajakowy rzeką Dejną, która łączy te jeziora;
- położenia w sąsiedztwie 20 tysięcznego miasta Mrągowo;
- ukształtowania terenu o różnicy poziomów od 124 do 150 m n.p.m. w części południowo wschodniej i od 124 m do 180 m n.p.m. w części północno zachodniej.
- dostępu do jeziora oraz sąsiedztwo lasów.

12) Prawo własności ustalono w planie poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod realizację poszczególnych funkcji.

13) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa plan zabezpiecza poprzez budowę schronu, przebiegu dróg, które stanowią jednocześnie drogi ewakuacyjne, wysokości obiektów budowlanych i budowli.

14) Potrzeby interesu publicznego zabezpieczają tereny publiczne w postaci dróg, ścieżek pieszych i rowerowych, terenów zieleni urządzonej w postaci parków, terenów sportu i rekreacji, lasów oraz ochronę terenów cennych przyrodniczo.

15) Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, a w szczególności w sieci szerokopasmowej. Zapotrzebowanie w zakresie wodno – kanalizacyjnym oraz obsługi komunikacyjnej realizowane będzie w granicach planu na potrzeby zabudowy realizowanej w ramach zintegrowanego planu

inwestycyjnego. Plan dopuszcza realizację, zgodnie z potrzebami, sieci szerokopasmowych.

16) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez zamieszczenie obwieszczenia na BIP Urzędu Gminy Mrągowo, ogłoszenia w prasie lokalnej i głoszenie na tablicy w Urzędzie Gminy informacji o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego i możliwości składania wniosków i uwag do niego,
- b) wyłożenia projektu planu wraz ze strategiczną prognozą na środowisko w Urzędzie Gminy oraz informacja w prasie i na stronie gminy (BIP) o możliwości zapoznania się z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego, prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz z niezbędną jego dokumentacją,
- c) konsultacjach publicznych w tym:
 - spotkanie otwarte, które odbędzie się w Urzędzie Gminy dnia 8 września 2026r.
 - uwagach na piśmie wniesionych do zintegrowanego planu inwestycyjnego w okresie trwania wyłożenia planu.

16) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. W granicach objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym realizowane będzie ujęcie wody, które zabezpieczy zapotrzebowanie w wodę docelowym mieszkańcom oraz projektowanym usługom objętym planem.

17) Projektowane przeznaczenie terenu. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu omówione zostały efekty z realizacji zadań publicznych i prywatnych. Uwzględniono aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przygotowanych materiałów wyjściowych.

18) Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym wynosi 86,3 ha, który w północnej części, powyżej rz. Dajny, został przeznaczony na tereny rolne bez prawa zabudowy z niewielkimi terenami istniejących lasów, zadrzewień i nieużytków. Teren południowy, poniżej rzeki Dejny, przeznaczony jest w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, tereny usług turystyki w postaci pensjonatów, lub pojedynczych obiektów oraz tereny sportu i wypoczynku wraz z terenami publicznymi w postaci zieleni urządzonej. Utrzymuje się obecne zagospodarowanie w postaci lasów i zieleni naturalnej.

II. 1. Zgodność z wynikami „Analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrągowo” (art. 32. 1. pizp).

Gmina nie przeprowadzała „Analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo” (art. 32. 1. pizp) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrągowo przyjęte Uchwałą nr XXIX/295/13 RG Mrągowo z dn. 5 września 2013 r. zmienione Uchwałą nr XX/167/16 RG Mrągowo z dn. 25 maja 2016 r. zmieniono w bieżącym roku Uchwałą nr XXVII/241/2026 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 maja 2026 r., a więc jest aktualne.

2. Zgodność terenów budowlanych wskazanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym z bilansem terenów opracowanym w obowiązującym „Studium ...”

Zintegrowany plan inwestycyjny uwzględnia ustalenia wynikające z tekstu oraz rysunku „Studium...”

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Opracowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego pozytywnie wpłynie na finanse publiczne, w tym budżet gminy z uwagi na to, że:

- a) koszt map do celów opracowania planu oraz koszty sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz opracowaniami analitycznymi i studialnymi pokrywa inwestor;
- b) koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej w postaci ujęcia wody, oczyszczalni ścieków, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, niezbędnych map do celów projektowych oraz dokumentacji technicznej dla realizowanych inwestycji pokrywa inwestor;
- c) koszt realizacji obiektów i terenów sportowo rekreacyjnych, z których korzystali będą mieszkańcy gminy, pokrywa inwestor;
- d) inwestycje uzupełniające wynikające z umowy urbanistycznej w postaci:
 - budowy trzech komunalnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych realizuje inwestor;
- e) podatki od terenów mieszkaniowych, usługowych, od budynków oraz prowadzonej działalności będą wnoszone do Gminy Mrągowo.

W tym przypadku poza wymienioną korzyścią z realizacji zintegrowanego planu inwestycyjnego w postaci realizowanej zabudowy i zagospodarowania części obszaru gminy również realizacji inwestycji uzupełniających, a także wnoszonych do gminy podatków, realizacja zintegrowanego planu inwestycyjnego wpłynie na rozwój polityki przestrzennej gminy i w tym kontekście należy oceniać ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

4. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z późniejszymi zmianami).

- 1) Gmina przystąpiła do opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie Uchwały XXIX/262/26 Rady Gminy Mrągowo z dnia 3 sierpnia 2026 r. w sprawie sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla części obrębu geodezyjnego Szestno, Gmina Mrągowo.
- 2) Zamieściła:
 - a) ogłoszenie na stronie Urzędu Gminy, w prasie oraz na tablicy ogłoszeń informacji o przystąpieniu do opracowania planu, jednocześnie podając termin, do kiedy Gmina przyjmuje wnioski i uwagi do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.
 - b) poinformowała pismem o przystąpieniu do opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego i jednocześnie zwróciła się do organów i instytucji o opinie i uzgodnienia z art. 17 ust. 1, pkt 6,
- 3) W trakcie opracowania planu wpłynęło wniosków.
- 4) Opracowano projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz sporządzono do ustaleń projektu planu strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.