

3

Projekt

z dnia 23 lipca 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia ..... 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. 1372) 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) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2 700 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3 200 m<sup>2</sup>;
- 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. Nowogórdzką (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 Nowogórdzkiej 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  $\varnothing$  160 mm;
- 2) miejscem włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej jest istniejąca sieć  $\varnothing$  500 mm;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na podstawie warunków przyłączenia do sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą 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 m<sup>3</sup>/d na cele bytowe; 10 dm<sup>3</sup>/s na cele przeciwpożarowe;
- 2) energię elektryczną – 117 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – 22 m<sup>3</sup>/d;
- 4) odprowadzenie wód opadowych maksymalnie - 40l/s
- 5) energię ciepłą – 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 w wyodrębnionym pomieszczeniu budynku, wywożone do utylizacji przez uprawnione podmioty.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) budynek niski o czterech kondygnacjach nadziemnych z dachem płaskim;
- 3) planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych ilustruje załącznik graficzny koncepcji architektoniczno-urbanistycznej stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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

- 1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 3 308 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 1 100 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, wewnętrzny układ drogowy, parkingi powierzchniowe – do 900 m<sup>2</sup>;
- 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 21 500 m<sup>3</sup>
- b) pow. całkowita – około 6 600 m<sup>2</sup>;
- c) szerokość elewacji frontowej – do 66,50 m;
- d) wysokość – do 15,5 m
- e) liczba kondygnacji nadziemnych – do IV
- f) liczba kondygnacji podziemnych – 1 kondygnacja
- g) geometria dachu – dach płaski

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

1) powierzchnia miejsc postojowych wewnętrznych i zewnętrznych wraz z dojazdami 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 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00036207/3;
- 2) nr ewid. działki 153/8 obręb 02 miasto Mrągowo; nr księgi wieczystej OL1M/00036207/3
- 3) nr ewid. działki 262/5 obręb 05 miasto Mrągowo; 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 ewentualne 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 Mrągowo.**

**§ 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

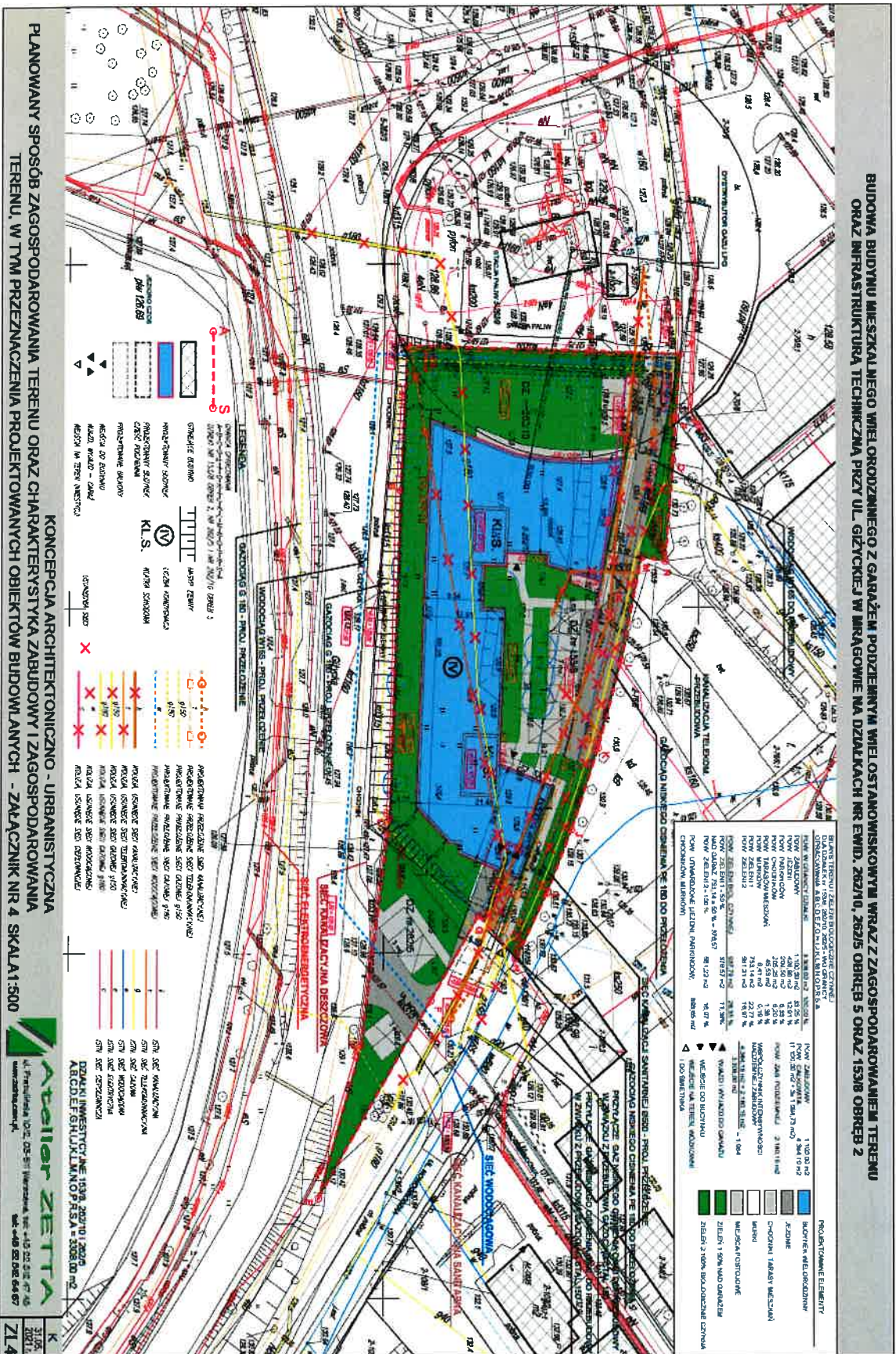
**Henryk Nikonor**

KANCELARIA PRAWNA - Marcin Adamczyk,  
Jerzy Jankowski i Partnerzy s.c.  
Sprawdzono pod względem formalno-prawnym

Podpis ..... data 23.01.2017r.



**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELOKRÓDZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM WIELOSTANOWKOWYM WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU ORAZ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PRZY UL. GŁĘBCKIEJ W MRĄGOWIE NA DZIAŁKACH NR EWID. 262/10, 262/5 OBRĘB 5 ORAZ 153/8 OBRĘB 2**



**PROJEKTOWANE ELEMENTY**

RODZENIE WIELOKRÓDZINNE	1 100 00 m <sup>2</sup>
JEZIORE	1 100 00 m <sup>2</sup>
CHODNIK I PASY WYKAZANE	1 100 00 m <sup>2</sup>
MIEJSCA POKOJOWE	1 100 00 m <sup>2</sup>
ZIELONA I SIENIA OGRANICZONE	1 100 00 m <sup>2</sup>
ZIELONA Z INNYMI WŁAŚCIWOŚCIAMI	1 100 00 m <sup>2</sup>

SIENIA WŁASNOŚCI	48 800 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	12 000 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	5 000 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	2 000 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	1 500 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	1 000 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	500 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	200 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	100 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	50 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	20 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	10 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	5 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	2 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	1 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	0,5 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	0,2 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	0,1 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	0,05 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	0,02 m <sup>2</sup>
SIENIA WŁASNOŚCI	0,01 m <sup>2</sup>

**PLANOWANY SPOŚÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZENIA PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH - ZAŁĄCZNIK NR 4 SKALA 1:500**

**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA**

Atellor ZETTA  
ul. Przemysłowa 10D, 08-501 Mrągowa, tel. +48 22 525 52 46  
www.zettaplan.pl

1:4

## 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 07 czerwca 2021 roku 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 wielostanowiskowym 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 ust. 14 art.7.

W związku z tym, w dniu 10 czerwca 2021 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 01 lipca 2021 roku.

Pismami z 14 czerwca 2021 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 powiadomienia.

W dniu 15 lipca 2021 roku upłynął najdalszy termin na wnoszenie uwag, na wydanie opinii, uzgodnienie przedmiotowego wniosku. W wyznaczonym terminie do Burmistrza wpłynęły opinie:

Starosty Mrągowskiego jako organu prowadzącego kataster nieruchomości,  
Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie,  
Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Olsztynie,  
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,  
Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie,  
Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego,  
Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego  
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.

Spśród zawiadomionych organów nie zajęły stanowiska:

Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków  
Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej,  
PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Olsztynie,  
Wojewoda Warmińsko-Mazurski,  
Starosta Mrągowski, Wydział Środowiska Rolnictwa i Leśnictwa,  
Wojewódzka Komenda Policji w Olsztynie,  
Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Delegatura Białystok,  
Warmińsko-Mazurski Oddział Straży Granicznej w Kętrzynie,  
Energia – Operator SA Oddział w Olsztynie.

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:

1. Stanowisko mieszkańców ul. Nowogródzkiej oraz ul. Ogrodowej wyrażające sprzeciw wobec planowanej inwestycji z wskazaniem przyczyn sprzeciwu.
2. Pismo mieszkańca Pana J.D. z dnia 30 czerwca 2021 roku, w którym powołując się na orzecznictwo w innym postępowaniu stwierdza, że koncepcja nie spełnia zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wszystkie dokumenty wpływające na tym etapie konsultacji były na bieżąco przekazywane dla inwestora, aby również na tym etapie czynnie uczestniczył w postępowaniu i był świadomy, co w szczególności należy uwzględnić na kolejnym etapie sporządzania konkretnych szczegółowych rozwiązań projektowych projektu budowlano-wykonawczego. Autor Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej i jednocześnie pełnomocnik inwestora złożył wyjaśnienia do każdej wniesionej uwagi. Zarówno dwa pisma mieszkańców wnoszące uwagi, jak też wyjaśnienia pełnomocnika inwestora zostaną przekazane dla radnych w celu indywidualnej oceny argumentów przedstawianych przez strony.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji wynikające z ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, 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); przystanek znajduje się w odległości ok. 200 m od inwestycji;
- 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). Odległość od szkoły ok. 700 m. 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<sup>2</sup>. Inwestor wskazał, w odległości ok. 200 m od planowanej inwestycji teren Parku Lotników o pow. około 1,5 ha 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<sup>2</sup>, co dało wynik 114 osób.

Projektowany budynek spełnia również warunek wysokości, wynikający z art. 17 ust. 6 pkt 1 omawianej ustawy - nie jest wyższy niż 4 kondygnacje nadziemne.

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 czterech 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 ( teren dróg publicznych i parkingów).

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 Mrągora, 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<sup>2</sup> 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 Mrągora. Istnieje pilna konieczność uruchamiania nowych terenów inwestycyjnych dla zaspokojenia rosnących potrzeb mieszkańców na nowy wyższy standard mieszkań.

Analizując potrzeby i możliwości rozwoju miasta Mrągora, wynikające z ustaleń studium oraz widoczny na mrągowskim rynku mieszkaniowym stały popyt na mieszkania, przy jednoczesnym spadku aktywności usługowej, należy stwierdzić, że niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe uzasadniają przekształcenie części terenów o pierwotnie innych przeznaczeniach funkcjonalnych pod zabudowę mieszkaniową.

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 Mrągora- 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. Uwagi mieszkańców zgłoszone do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zamieszczonego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mrągorze.
2. Wyjaśnienia inwestora do złożonych uwag mieszkańców.
3. Opinie i uzgodnienia zawiadomionych organów, właściwych do opiniowania i uzgadniania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
4. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągora (grudzień 2017 rok).

5. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów usług turystycznych (marzec 2019).

Biorąc pod uwagę wymogi określone w 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.

BURMISTRZ  
  
*dr hab. Stanisław Bulajewski*

RPW/7909/2021  
Data: 2021-06-30  
UM MRAGOWO**Dokument elektroniczny****Miejsce i data sporządzenia dokumentu**

2021-06-30

BURMISTRZ

di habu so on do ...  
jakub.doraczynski**Dane nadawcy**Jakub Doraczyński  
PESEL: 87052004152  
Telefon: +48539916266  
Email: jakub.doraczynski@gmail.com**Dane adresata**URZĄD MIEJSKI W MRĄGOWIE (11-700 MRĄGOWO  
(MIASTO), WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIE)**UWAGI DO WNIOSKU O LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ****Uwagi do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej z dnia 01.06.2021 roku**

Dzień dobry,

W załączniku przesyłam uwagi do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w Mrągowie. Wniosek z dnia 01. 06.2021 roku.

Z wyrazami szacunku

Jakub Doraczyński

**Załączniki:**

1. [Uwagi do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej ul. Giżycka Mrągowo.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:  
2021-06-30T10:43:19.600+02:00**Podpis elektroniczny**

*Mrągowo, 30.06.2021r.*

*Jakub Doraczyński  
ul. Okulickiego 26  
11-700 Mrągowo*

*Burmistrz Miasta Mrągowo  
ul. Królewiecka 60A  
11-700 Mrągowo*

*dotyczy: wnoszenia uwag do zamieszczonego w dniu 10 czerwca br. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mrągowie wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej – wniosek z dnia 01 czerwca 2021 roku.*

Na podstawie art.7 ust.11 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, składam następujące uwagi do wniosku o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie, na działkach nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz nr ewid. 153/8 obręb 2 miasto Mrągowo.

**Uwaga nr 1.**

Na załączonym do złożonego wniosku projekcie zagospodarowania terenu widzimy, że budynek znajduje się w odległości 30m od znajdującego się na terenie sąsiedniej stacji paliw odmierzacza gazu ziemnego na stanowisku tankowania samochodów. Zgodnie z zapisami rozporządzenia **Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie** odległość budynku mieszkalnego wielorodzinnego od odmierzacza gazu ziemnego powinna wynosić minimum 60m. Odległość ta wynika z zapisów art. 124 rozporządzenia:

§ 124. 1. Mierzach gazu (nie więcej niż o masie do 1350 kg) odmierzacze tego gazu na stanowiskach tankowania pojazdów samochodowych oraz zbiorniki gazu płynnego powinny być umieszczone w odległości od następujących:

- 1) m – od obiektów użyteczności publicznej;
- 2) 1) m – od budynków publicznych, socjalnych oraz od grup budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których podziemne zbiorniki gazu znajdują się w piwnicy;
- 3) 3) m – od budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) 6) m – od obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których zamieszkuje więcej niż jedna osoba;
- 5) 1) m – od innych budynków mieszkalnych, pkt 3 i 4;
- 6) 2) m – od grup rodzin;
- 7) 6) m – od zbiorników ciśnieniowych na gaz palny, pkt 3 i 4;
- 8) 1) m – od zbiorników ciśnieniowych, elektrycznych, gazowych oraz transformatorów – w odległości do 10 m;
- 9) 1) m – od stacji transformacji energii elektrycznej, punkt 1 i 2, od stacji podwyższenia i rozdzielnic prądu elektrycznego, punkt 1 i 2;
- 10) odległością 60 m od pkt 3;
- 11) Odległości określone w ust. 1 pkt 1-6 mogą być zmniejszone o połowę w przypadku:
- 12) zastosowania ściany oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 120, zasłaniającej zbiornik od strony obiektu z wyjątkiem odległości określonych w ust. 1 pkt 3 i 4;
- 13) gdy masa składowanego gazu płynnego nie przekracza 40 kg i butla ma składowane w kontenerach o konstrukcji antyprzełamanej;
- 14) zbiorniki podziemne;
- 15) Odległości określone w ust. 1 i 2 odnosi się do zbiorników naziemnych, mierzy się od płaszczyzny zbiornika.


Na wymóg zachowania 60 m odległości planowanej zabudowy od istniejącego odmierzacza gazu wskazywał w swoich opiniach Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej (opinia z dnia 18 lutego 2021 znak WZ.5562.117.2.2020 dotycząca opinii dla poprzedniego wniosku). Takie samo stanowisko przedstawił Wojewoda Warmińsko-Mazurski. W piśmie do przewodniczącego Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 11 maja 2021 zawiadamiającym o wszczęciu postępowania dotyczącego uchwały nr XXXIII/8/2021 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 marca 2021r. Wojewoda powołuje się na **Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 sierpnia 2018 r. VII SA/Wa 2735/17**. W uzasadnieniu wspomnianego wyroku czytamy: „Wbrew zatem stanowczej argumentacji przedstawionej w skardze i powołanemu tam orzecznictwu, z przytoczonych wyżej regulacji prawnych wynika w sposób niebudzący żadnych wątpliwości, że odległość wskazana pkt 4 ust. 1 § 124 cyt. rozporządzenia - 60 m obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego m.in. od odmierzaczy gazu płynnego i zbiorników na gaz płynny - stosownie do pkt 3 ust. 2 § 124 rozporządzenia może być zmniejszona o połowę wyłącznie do podziemnego zbiornika gazu płynnego. Prawodawca w zamkniętym katalogu przypadków, w których dopuścił zmniejszenie o połowę wymaganych odległości, nie wymienił odmierzaczy gazu. Zdaniem Sądu, jednoznaczny zamiar wyłączenia odmierzaczy gazu płynnego z przytoczonego przepisu potwierdza również treść pkt 1 ust. 1 § 124, w którym nawet przy zastosowaniu ściany oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 120, zasłaniającej zbiornik od strony obiektu, prawodawca zawarł wyjątek odnośnie odległości wymienionych w ust. 1

pkt 3 i 4, a zatem 60 m od m.in. obiektów użyteczności publicznej, jakim niewątpliwie jest budynek gastronomiczny planowany przez inwestora.

Rozumienie powołanych przepisów i w konsekwencji jego prawidłowe zastosowanie przez organy obu instancji w niniejszej sprawie nie mogło budzić zatem zastrzeżeń.

Wprawdzie rację ma skarżąca co do tego, że zbiornik gazu płynnego oraz odmierzacz tego gazu stanowią funkcjonalnie powiązane urządzenia służące do tankowania pojazdów gazem płynnym, z czego wpływa wniosek, że nie można oceniać możliwości usytuowania jednego z tych urządzeń w oderwaniu od drugiego. Niemniej tak eksponowane w skardze powiązanie funkcjonalne, mając przekonać o słuszności prezentowanego stanowiska, nie przeczy stanowisku organów, ale je wzmacnia i potwierdza. W ocenie Sądu, logiczne jest bowiem, że odmierzacz gazu zlokalizowany zawsze na powierzchni ziemi, powiązany przewodami w gruncie z umieszczonym tam zbiornikiem gazu płynnego stanowi realne źródło zagrożenia pożarem, a nawet wybuchem zbiornika, właśnie ze względu na to połączenie. Może stwarzać przez to niebezpieczeństwo dla zlokalizowanych wokół obiektów budowlanych. Celem racjonalnego prawodawcy było zatem wyeliminowanie takich zagrożeń, właśnie poprzez wyłączenie możliwości zmniejszenia o połowę wymaganych odległości w stosunku do odmierzacza gazu”.

Takie stanowisko WSA w Warszawie, które podziela także Wojewoda Warmińsko-Mazurski, jest w mojej opinii prawidłowe, biorąc pod uwagę względy bezpieczeństwa. W Internecie znajdziemy filmy pokazujące rozszczelnienie się instalacji przy naziemnym dystrybutorze a także powstały w jego wyniku pożar lub wybuch. *Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 sierpnia 2018 r. VII SA/Wa 2735/17* odwołuje się także do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 21 grudnia 2010r., który przedstawiał odmienne podejście do zmniejszenia o 50% odległości budynku wielorodzinnego od odmierzacza gazu ziemnego. Było to przez pewien czas jedyne orzecznictwo dotykające tej kwestii. Biorąc pod uwagę fakt, że nie powstało oficjalne stanowisko Komendanta Głównego Państwowej Straży Pożarnej lub odpowiedniego ministerstwa, dotyczące interpretacji § 124 Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie, *Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 sierpnia 2018 r. VII SA/Wa 2735/17* jest orzecznictwem najbardziej aktualnym. Mając na uwadze powyższe, ewentualna podjęta przez Radę Miejską w Mrągowie uchwała o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, stworzona w oparciu o koncepcję która nie spełnia zapisów *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* będzie rażąco naruszała obowiązujące prawo.



Mrągowo, dn. 21.07.2021r.

MAZURIA APARTAMENTS Sp. z o.o.

Plac Rynek Kościuszki 11

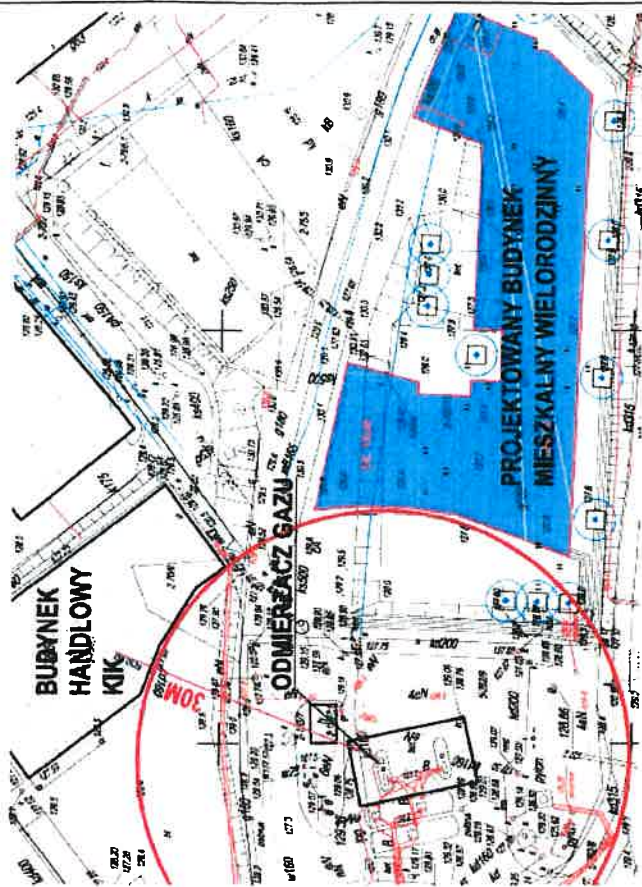
15-001 Białystok

W odpowiedzi na pismo Pana J.D. z dnia 30.06.2021 r. zawierającego uwagi do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej z dnia 01.06.2021 r. w trybie *Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* składamy następujące wyjaśnienia:

Uwaga nr 1	<p>„Na załączonym do złożonego wniosku projekcie zagospodarowania terenu widzimy, że budynek znajduje się w odległości 30 m od znajdującego się na terenie sąsiedniej stacji paliw odmierzacza gazu ziemnego na stanowisku tankowania samochodów. Zgodnie z zapisami <i>Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie</i> od budynku mieszkalnego wielorodzinnego odmierzacza gazu ziemnego powinna wynosić minimum 60 m. Odległość ta wynika z zapisów art. 124 rozporządzenia: (.....)*</p>	<p>Potwierdzamy prawidłowość założenia 30 m zgodnie z rozporządzeniem <i>Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie</i> (Dz.U. Nr 243, poz. 2063), co wynika z zapisów § 124 ust. 1, pkt. 4, ust. 2, pkt 3.</p>
	<p>*pełen tekst uwag w załączeniu</p>	<p>Przedstawiamy jednoznaczne wyjaśnienia Biura Rozpoznawania Zagrożeń Komendy Głównej Państwowej Straży Pożarnej z lutego 2012 r.: „W odpowiedzi na pismo w sprawie wyjaśnień do stosowania § 124 rozporządzenia <i>Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie</i> (Dz.U. Nr 243, poz. 2063) w zakresie minimalnej odległości gazu płynnego na stanowisku tankowania stacji gazu płynnego lub stacji paliw płynnych od budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnych (§ 124 ust. 1, pkt. 3 i 4) w przypadku zastosowania podziemnego zbiornika gazu płynnego, uprzejmie informuję, na podstawie stanowiska w tej sprawie Departamentu Polityki Przemysłowej Ministerstwa Gospodarki z dnia 30.01.2006 r. znak DPO-III-05-02-4-JZw/06, że wymaganą odległość odmierzacza we wspomnianym przypadku można zmniejszyć o połowę zgodnie z zasadami przewidzianymi dla podziemnych zbiorników gazu płynnego (§ 124 ust. 2).”</p> <p>Głównym zagrożeniem związanym z magazynowaniem mieszaniny propan-butan na stacji paliw LPG jest utrata szczelności elementów</p>



	<p>armatury zbiornika i wyciek LPG. W normatywnych warunkach pracy instalacja jest hermetyczna.</p> <p>Dostępne obliczenia zasięgów stref niebezpiecznych w oparciu o charakterystykę technologiczną stacji paliw LPG zgodnie z „Metodyką postępowania w sprawach dotyczących przeciwdziałania poważnym awariom przemysłowym” – KG PSP, Warszawa, maj 2018, załącznik nr 8, tabela nr 5, jednoznacznie wskazują, że największy zasięg strefy niebezpiecznej nie przekracza 25 m, a generowane zagrożenia od stacji paliw LPG nie będą obejmowały zasięgiem planowanej inwestycji – budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Mrągowie przy ulicy Giżyckiej.</p> <p>Jednocześnie zwracamy uwagę, że Pan J.D. w uwagach z dnia 04.03.2021r. do poprzedniego wniosku o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 11 lutego 2021 r., pisze: „Zgodnie z par. 124 Rozporządzenia (Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie), odmierzac gazu płynnego na stanowisku tankowania pojazdów samochodowych powinien być usytuowany w odległości nie mniejszej niż 30 m od budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”</p> <p>Z powyższych cytatów wynika, że wypowiedzi Pana J.D. są sprzeczne.</p> <p>Zwracamy również uwagę na fakt, że w sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się budynek handlowy KIK, oddalony 30 m od odmierzacza gazu. Zgodnie z definicją jest budynkiem użyteczności publicznej. Wg wspomnianego wyżej rozporządzenia dla budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych wielorodzinnych zastosowanie mają te same przepisy dotyczące minimalnych odległości.</p>
--	---



Jednocześnie informujemy, że w dniu 15 lipca 2021 roku upłynął najbliższy termin na wnoszenie uwag, na wydanie opinii, uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

Spośród zawiadomionych organów m.in. nie zajęł stanowiska Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej.

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. Organ właściwy w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony pożarowej uznał, że na tym etapie procesu inwestycyjnego przedstawiona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna nie narusza wymagań właściwych przepisów.

Z poważaniem:  
Pełnomocnik  
Zenon Zabagło

ZENON ZABAGŁO  
ul. Żelazna 19  
15-003 Białystok  
tel. 85 242 49 19  
ul. Rejonowa 103/104 0361756  
ul. Szwedzka 21/11 Rejon 03 03511 Warszawa  
tel. 085-015-88 103 03511 Warszawa  
tel. 085 819 64 63

30.06.2021

Dokument elektroniczny

Monika Michalczyk

PESEL: 78040406663



*PBI /  
P. K. (aut)  
02 21 2021*

, 2021-06-30

URZĄD MIEJSKI W MRĄGOWIE  
Mrągowo  
Mrągowo (miasto)  
ul. Królewiecka 60A

## WNIOSEK

wniosek

W załączeniu przekazuję stanowisko mieszkańców ul. Nowogródzkiej oraz ul. Ogrodowej w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w Mrągowie z dnia 01 czerwca 2021 roku - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach ewidencyjnych nr 262/10 oraz 153/8 (PBI.6721.3.2021 )

Proszę o przekazanie naszego stanowiska wszystkim miejskim radnym.

We wniosku wskazujemy wyraźny sprzeciw tej inwestycji oraz przyczyny tego sprzeciwu. Pod wnioskiem zebrano 38 podpisów mieszkańców ulic sąsiadujących z ul. Giżycką.

Odpowiedź na wniosek proszę przesłać pocztą tradycyjną na adresy:

Monika Michalczyk ul. Ogrodowa 4A, 11-700 Mrągowo

Juszczuk Andrzej, ul. Nowogródzka 9, 11-700 Mrągowo

Oświadczam, iż rezygnuję z doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej zgodnie z art. 39<sup>1</sup> k.p.a. §1d Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016 poz. 23).

Załączniki:

1. [Stanowisko mieszkańców.pdf](#)
2. [Załącznik do pkt 2.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Data złożenia podpisu: 2021-06-30T09:24:38.723+02:00

**Podpis elektroniczny**

Do Burmistrza Miasta Mrągowo

STANOWISKO W SPRAWIE INWESTYCJI

PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE

**Dotyczy: Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w Mrągowie z dnia 01 czerwca 2021 roku - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach ewidencyjnych nr 262/10 oraz 153/8 (PBI.6721.3.2021 )**

Szanowny Panie,

w dniu dzisiejszym tj. 30.06.2021 r., zgodnie z procedurą wnoszenia uwag do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie nowej specustawy mieszkaniowej składamy pismo, w którym wskazujemy przyczyny naszego sprzeciwu.

**1. Charakterystyka projektowanego budynku wielorodzinnego przy ul. Giżyckiej w Mrągowie, a standardy urbanistyczno – architektoniczne.**

Zaprezentowana bryła budynku całkowicie odbiega od standardów urbanistyczno – architektonicznych przyjętych na wskazanym terenie. Ze względu na swoje gabaryty staje się jedynym, dominującym elementem w krajobrazie, zastępując budynki zabytkowej gazowni. Wysokość planowanego budynku (ponad 15 m.), nie spełnia wymogów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (10,5 m.), sprawiając że budynek staje się jedynym widocznym elementem w krajobrazie. Zgodnie z zapisami specustawy dopuszcza się nieznaczne niezgodności z planem miejscowym. Natomiast w tym przypadku ich przekroczenie może doprowadzić do nieodwracalnych skutków. Nie tylko całkowicie zaburzy spójny charakter i układ urbanistyczny obszaru położonego przy zatoce jez. Czos, ale także poprzez prace budowlane może wpłynąć na pogorszenie stanu technicznego okolicznych domów, które w znacznej większości budowane były na początku XX wieku.

Projekt i elewacja projektowanego budynku nie wpisuje się w charakter budownictwa na wskazanym terenie. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się budynki zabytkowej gazowni, elektrowni, historyczne zabudowania mieszkaniowe ul. Nowogródzkiej, Ogrodowej, oraz sklep KiK. Wszystkie wymienione budowle posiadają dach dwuspadowy kryty dachówką lub blachodachówką. Zastosowanie nowoczesnej bryły budynku, z płaskim dachem na pewno pozwala

na maksymalne wykorzystanie powierzchni mieszkaniowej, ale całkowicie niszczy ład przestrzenny i wizerunek miejsca, które nie będzie kojarzyć się z Mazurami. Biorąc pod uwagę, że wskazana działka może stać się niejako wizytówką Mrągowa, wnosimy o zmianę projektu, który będzie uwzględniał maksymalną dopuszczoną na tym terenie wysokość budynku, oraz posiadał charakterystyczne cechy dla budownictwa mazurskiego tj. dach dwuspadowy z dachówką ceramiczną oraz prostą bryłę budynku (na planie kwadratu lub prostokąta), a także większą powierzchnię terenów zieleni. Pragniemy zauważyć, że nasza opinia pokrywa się z uwagami jakie wniosła komisja urbanistyczno – architektoniczna do pierwszego wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej na ww. działce, które zostały złożone w grudniu 2020 r. cytując z pisma: „*Wydaje się, że w wyniku dążenia do maksymalizacji powierzchni użytkowej pojawiły się problemy z kompozycją urbanistyczno – architektoniczną. Zagadnienie to ma istotne znaczenie dla wizerunku miasta i warunków zabudowy.*” W związku z tym, że budynek w nowym wniosku nie odbiega znacznie gabarytowo od budynku we wniosku poprzednim, chcemy wskazać, że opinia komisji urbanistyczno – architektonicznej wciąż znajduje uzasadnienie. Jako mieszkańcy obawiamy się, że tak wielka budowla na zawsze zniszczy wizerunek tego miejsca, który mógłby być wykorzystany do promocji miejsca, w związku z zabytkową zabudową gazowni miejskiej, która sąsiaduje z ww. działkami, oraz faktem że na wskazanym terenie istniała niegdyś kolej wąskotorowa (popularnie nazywana przez mieszkańców Mrągowa ciuchcią). Wiele miast w Polsce wykorzystało ten fakt do stworzenia pomników kolei, zwiększając atrakcyjność historyczną danego miejsca. Najbliższym przykładem (oprócz miasteczka Mrongoville) jest miasto Kolno oraz Ełk. Uwzględnienie powyższych uwag mogłoby zaowocować stworzeniem budynku, który łączyłby w sobie elementy tradycyjnego stylu mazurskiego z historią Mrągowa, co nadałoby temu miejscu nie tylko walorów czysto praktycznych, ale także reprezentacyjnych.

Chcemy także przypomnieć, że w 2017 roku na Placu Armii Krajowej przy ul. Wileńskiej odbył się piknik sąsiedzki, w którym uczestniczyli mieszkańcy z całej historycznej dzielnicy Mrągowa obejmującej ulice Wileńską, Młynową, Nowogródzką czy Ogródową. Motywem przewodnim był wygląd naszej dzielnicy, a więc temat jak najbardziej wpisujący się w omawiany problem. Chcielibyśmy przypomnieć (tekst dostępny w całości do wglądu na [www.mragowo.pl](http://www.mragowo.pl) pt. „*Piknik sąsiedzki w historycznej dzielnicy Mrągowa*”), że we wnioskach ze wspomnianego spotkania zaznaczono, aby nowo budowane obiekty były wzorowane lub dostosowane do już istniejących budowli, a modernizację budynków z płaskim dachem można przeprowadzić np.

poprzez wybudowanie dachu mansardowego. Projekt budynku we wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w żaden sposób nie wpisuje się w trend, o którym rozmawiano na spotkaniu. Jest wręcz przeciwieństwem przedstawionych założeń.

## **2. Potencjalne historyczne zanieczyszczenie terenu na działkach nr 262/10 i 153/8**

W związku z wcześniejszym wykorzystaniem działek 262/10 i 153/8 przez gazownię miejską w Mrągowie do składowania odpadów poprodukcyjnych tj. smoły pogazowej, odpadów z płuczek naftalenowych, amoniakalnych, benzenowych, odsiarczalników, chcemy poinformować, że w podczas wykonywania przez inwestora odwiertów geologicznych na przełomie kwietnia i maja 2021 r. zostały wydobyte odpady pogazownicze wskazujące na fakt, iż na powyższych działkach nie została przeprowadzona remediacja terenu. Na powyższe wnioski składa się fakt, że z pozostawionych (otwartych !!!) odwiertów wydobywał się intensywny zapach chemikaliów, dobrze wyczuwalny przez spacerowiczów nawet na promenadzie miejskiej przy jeziorze Czos. Przy odwiertach znajdowały się grudy czarnej ziemi o intensywnym chemicznym zapachu. Po opadach deszczu jakie nadeszły 2-3 maja tego roku przy wskazanych odwiertach pojawiły się charakterystyczne wielobarwne oleiste plamy na powierzchni wody opadowej. Na wskazanych działkach wciąż znajduje się infrastruktura służąca do składowania i przesyłu odpadów pogazowniczych (tzw. doły smolne). Zarówno jeden z nich, jak i rury ściekowe prowadzące do wspomnianego dołu zostały zaznaczone przez inwestora w omawianym wniosku (szczegóły w załączniku do pkt.2). **We wniosku zostały zaznaczone rury ściekowe wychodzące z terenu dawnej gazowni (obecnie Zarząd Dróg), a kończące swój bieg w jednym z zaznaczonych we wniosku dolów, co dobitnie potwierdza połączenie historyczne tych działek.** Biorąc pod uwagę fakt, że teren obecnego Zarządu Dróg został wpisany przez Starostwo Powiatowe oraz zarejestrowany przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska z Olsztyna jako teren potencjalnie historycznie zanieczyszczony (oczekuje na badania gleby i wody), **wnoskujemy o wykonanie rzetelnych badań gleby i wody na działkach 262/10, oraz 153/8 przed jakimikolwiek działaniami zmierzającymi do prac budowlanych**, które mogłyby doprowadzić do skażenia wód gruntowych oraz powietrza. Nasze obawy potęguje fakt wykrycia zanieczyszczeń węglowodorami w osadach jeziora Czos, które mogą być wynikiem pracy gazowni miejskiej. Szczegółową analizę opisanego problemu z grafikami, oraz wynikami analiz przekazujemy w załączniku do niniejszego pisma. Chcemy także poinformować, że wobec działek 262/10 oraz 153/8 toczy się obecnie

postępowanie prowadzone przez Starostwo Powiatowe oraz Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska z Olsztyna w sprawie wyjaśnienia czy na wspomnianych działkach wciąż znajdują się odpady chemiczne składowane przez dawną gazownię miejską.

### **3. Niezgodność uchwały z aktualnymi przepisami prawa**

Głównym celem tzw. specustawy mieszkaniowej, jako instrumentu polityki mieszkaniowej, jest przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących oraz wprowadzenie szczególnych zasad lokalizacji tych inwestycji, dla eliminacji deficytu mieszkań jako problemu społecznego. Dla realizacji tego celu, z poszanowaniem dla gminnego władztwa planistycznego, przepisy tej ustawy mają na celu umożliwienie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w szczególności tam, gdzie uchwalony plan miejscowy nie zapewnia zaspokojenia obecnych potrzeb mieszkaniowych gminy, bowiem jego zmiana jest procesem długotrwałym. Ustawodawca dla realizacji celów tej ustawy szczególnej, umożliwił, na warunkach w niej określonych, także dokonywanie "korekt" planów miejscowych, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności danego zamierzenia inwestycyjnego ze studium. Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Wskazano to w uzasadnieniu rządowego projektu ustawy (*druk sejmowy nr 2667/VIII kadencja, s. 1-2, [www.sejm.gov.pl](http://www.sejm.gov.pl)*)

Z ankiety przeprowadzonej na popularnym portalu wynika, że mieszkańcy nie chcą w tym miejscu czterokondygnacyjnego budynku. Na pytanie „Czy uważasz, że przy samym jeziorze Czos powinien powstać czterokondygnacyjny blok mieszkalny?” (Dołączono wizualizację z wniosku inwestora) 628 osób wyraziło sprzeciw, a jedynie 80 było za budowę. Pełne komentarze do opisywanej ankiety są dostępne na wskazanym poniżej na zdjęciu portalu.

← Spotted & Społeczność & Info - Mrągowo

Czy uważasz, że przy samym jeziorze Czos powinien powstać cztero kondygnacyjny blok mieszkalny?

-- Wizualizacja w pierwszym komentarzu pod ankietą.

- Ne

628
- Tak

80
- Nie mam zdania

0

### Część opinii mieszkańców

„Ile za metr by było? Z 12 tysięcy??  
Pomijając cenę, ale w tym miejscu budynek mieszkalny raczej nie pasuje.”

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz

„No gdzie tam budynek, lepiej by było tam oczyścić teren zasadzić drzewa i jakiś nieduży skwer zrobić z ławkami i oświetleniem na przykład. Komuś w tym mieście nieziele się roi w głowie...”

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz

„...”

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz

„Ktoś chyba pomylił adresy. Uczmy się na cudzych błędach. Szanujmy krajobraz i klimat miasta.”

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz

„Te wszystkie mieszkania i apartamenty nie są dla nas. Niech burmistrz spełni choć jedną obietnicę od początku do końca. Nie tłumaczy się pandemią i tym podobne. Przed pandemią też nic nie robił. My tu chcemy mieszkać dla młodych Mrągowian by chcieli tu zostać a nie wyjeżdżać i to my chcemy zarabiać godnie a nie być sługami wielkomięjskich panów.”

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz

„Cała linia brzegowa powinna należeć do miasta i być ogólnie dostępna dla mieszkańców”

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz

„Każdy tego typu pomysł/ projekt powinien być zwłaszcza w takim mieście jak Mrągowo poddany analizie krajobrazowej i funkcjonalnej w odniesieniu do kompleksowej koncepcji przestrzennej miasta, której chyba niestety nie ma. Każdy z pojedynczych i nawet indywidualnie „najcudowniejszych” budynków powinien być zgodny z koncepcją - z planem w szerszej skali, by uzupełniał, a nie burzył istniejącej kompozycji miasta. Od tego trzeba zacząć. Miasto, które powstawało przez wieki, naturalnie i harmonijnie wpisane w krajobraz nie może być tworem - zbiorem przypadkowych i oderwanych od siebie elementów. Ważne są krawężniki (małowane na pierwszego maja na biało), zielone trawniczki, i kwietniczki, Kubły na śmieci, i tysiące różnych detali, którymi zajmują się aktywiści mrągowscy, żeby zaistnieć w społeczności lokalnej, ale dobrze byłoby, żeby każdy robił swoje, jak w dawnym elementarzu (Mariana Falskiego będącego z zawodu inżynierem :).

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz



Trzeba przy tym pamiętać, że - jak podniesiono wyżej - zgodnie z wolą ustawodawcy, zakres uznania rady gminy przy podejmowaniu uchwały o odmowie bądź o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest nieograniczony, albowiem rada musi uwzględniać stanowisko społeczności lokalnej - mieszkańców gminy. Dzieje się tak niewątpliwie dlatego, że to właśnie mieszkańcy gminy, którzy tworzą - z mocy prawa - wspólnotę samorządową (art. 1 ust. 1 u.s.g.), sprawują w gminie władzę - poprzez swoich przedstawicieli, co wynika z art. 4 ust. 2 Konstytucji. Zdaniem sądu (*Wyrok NSA w Lublinie z dnia 14.10.2020 r. II OSK 3942/19*) ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która narusza obowiązujący porządek planistyczny na terenie gminy, winno być uzasadnione nadzwyczajnymi okolicznościami konkretnej sprawy. Zgodnie z powszechnie przyjętymi regułami wykładni przepisów prawa, to wyjątkowe unormowanie nie może podlegać wykładni rozszerzającej, lecz powinno być interpretowane w sposób ścisły. Odejście od reguł określonych w akcie prawa powszechnie obowiązującego, jakim jest na terenie gminy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymaga wykazania, że jest to absolutnie niezbędne w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, występujących na terenie gminy, w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy określonych w studium (art. 7 ust 4 specustawy).

Z informacji otrzymanych ze starostwa wynika, że w okresie 12 miesięcy wstecz wydano 4 pozwolenia na budowę wielorodzinną dla miasta Mrągowa, w których łącznie przewidzianych jest 107 mieszkań. Na wydanie pozwolenia na budowę wielorodzinną czeka 1 wniosek, w którym przewidzianych jest 62 mieszkania.

Rada gminy powinna podjąć nie dowolną, lecz zgodną z przepisami prawa, opartą na ocenie konkretnych ustaleń decyzję co do zaspokojenia potrzeb i standardów mieszkaniowych na tym terenie, gdzie stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy *expressis verbis* uznany został za zasadniczą okoliczność, obok zgodności inwestycji ze studium. (*Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 18 września 2019 r. IV SA/Po 427/19 Ocena stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.*)

Na dzień dzisiejszy obowiązujące studium nie zawiera opracowanego stosownie do art. 10 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bilansu trendów przeznaczonych pod zabudowę, który wskazywałby rzeczywiste potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości rozwoju, a dopiero po uwzględnieniu stanu zaspokojenia potrzeb oraz możliwości rozwoju gminy można podjąć uchwałę ustalającą lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub odmawiającą ustalenia lokalizacji takiej inwestycji. (*Wyrok WSA w Kielcach z dnia 12 grudnia 2019 r. II SA/Ke 804/19*)

Istnieją silne przesłanki wskazujące na to, iż omawiana inwestycja nie będzie zmierzała do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gminy. Wysoka atrakcyjność turystyczna oraz środowiskowa działek, a także sam proces budowy (budowa garażu podziemnego na terenie podmokłym, oraz najprawdopodobniej wymagana remediacja gruntu ze względu na działalność hulej gazowni miejskiej) wymuszą sprzedaż mieszkań po cenach wyższych, w porównaniu do inwestycji które mogą powstać na terenach przeznaczonych stricte pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Mieszkańców zatem nie będzie stać na zakup tak drogiej nieruchomości. Sprzeciw mieszkańców, którego motywacją jest wskazanie, że na terenie Mrągowo istnieją tereny niezabudowane, na których jest możliwość prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, powinien być dla Rady Miejskiej wyraźnym sygnałem do odmowy przyjęcia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej. Taką sytuację należy rozumieć jako sprzeczność zamiarów inwestora z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy (*por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 10.03.2020 r., sygn.. II SA/Łd 925/19, a także wyrok WSA w Lublinie z dnia 06.09.2019 r., sygn.. II SA/Lu 403/19*).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XVII/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów usług turystycznych znajdują się tereny przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne (§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami 41 MNw, 42 MNw, 43 MNw u, § 40. Dla terenów oznaczonych symbolami 44 MNw, 45 MNw, 46 MNw, § 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 47 MNw/U, § 42. Dla terenów oznaczonych symbolami 48 MNw/U, 49 MNw/U, § 44. Dla terenu oznaczonego symbolem 51 MW, § 45. Dla terenów oznaczonych symbolami 52 MW/U, 53 MW/U, § 46. Dla terenów oznaczonych symbolami 54 MW,U, 55 MW,U), gdzie: **MNw** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; **MNw/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami; **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami; **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej.

W tym miejscu należałoby podkreślić obietnicę wyborczą Burmistrza, który oświadczył, że każdego roku odda do użytku minimum jeden budynek wielorodzinny, co sugeruje że posiadał

wiedzę o tym, że na terenie miasta Mrągowa są tereny przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne.

Nie wzięcie pod uwagę powyższych argumentów przy podejmowaniu uchwały w tej sprawie może skutkować naruszeniem prawa materialnego -art. 7 ust 4 specustawy.

#### 4. Niezgodność uchwały z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego

Załącznik nr 4 do wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej zawiera planowany sposób zagospodarowania terenu, z którego wynika że nowo-projektowany budynek będzie znajdował się w odległości 30 metrów od odmierzacza gazu LPG na pobliskiej stacji paliw CIRCLE K. W związku z tym zwracamy uwagę, że art. 1 ust. 1 i ust. 3 specustawy mieszkaniowej określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz standardy ich lokalizacji, jednakże z uwagą, że w sprawach których nie reguluje specustawa, zostaje zastosowana ustawa o prawie budowlanym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.). Na mocy wspomnianej ustawy o prawie budowlanym (na podstawie art. 7 ust.2 , pkt 1) wydane zostały przepisy odrębne – rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 22 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stosownie do § 12. wspomnianego rozporządzenia określone zostały maksymalne dopuszczalne odległości pomiędzy budynkami (§ 13,19,23,36,40,60, 271 – 273), jednak zaznaczono, że odległości te mogą być także regulowane przepisami odrębnymi. Takimi przepisami jest rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej, produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1853 z późn. zm). Zgodnie z § 124, ust. 1, pkt 4. rozporządzenia cyt.: „Magazyny butli z gazem płynnym o masie do 1350 kg, odmierzacze tego gazu na stanowisku tankowania pojazdów samochodowych oraz zbiorniki gazu płynnego powinny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż: (...) 60 m – od obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego. Według § 124, ust.2, pkt 1 cyt. „Odległości o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, mogą być zmniejszone o połowę w przypadku: 1) Zastosowania ściany oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 120, zasłaniającej zbiornik od strony obiektu, z wyjątkiem odległości określonych w ust. 1, pkt 3 (od budynków mieszkalnych jednorodzinnych) i 4 (od obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania

zbiorowego)" W związku z powyższym nowo-projektowany budynek musi zachować odległość 60-ciu metrów od odmierzacza gazu LPG, a nie 30-stu metrów jak to zostało przedstawione w załączniku nr. 4 do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej. W związku z tym, że przedstawione rozporządzenie wskazuje odległość stacji paliw od budynku mieszkalnego, należy wspomnieć, że reguluje też odwrotną sytuację, a więc odległość budynku mieszkalnego od stacji paliw co znalazło uzasadnienie w wyrokach WSA w Warszawie z dnia 14 lipca 2020 r., sygn.. akt: VII SA/Wa 2052/19 oraz z dnia 1 sierpnia 2018 r. sygn.. akt: VII SA/Wa 2735/17. W związku z powyższym zagłosowanie za przyjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji mieszkaniowej dla budynku wielorodzinnego przy u. Giżyckiej w Mrągowie może nie być zgodne przepisami odrębnymi prawa budowlanego, stwarzając potencjalne zagrożenie dla mieszkańców nowo-projektowanego budynku.

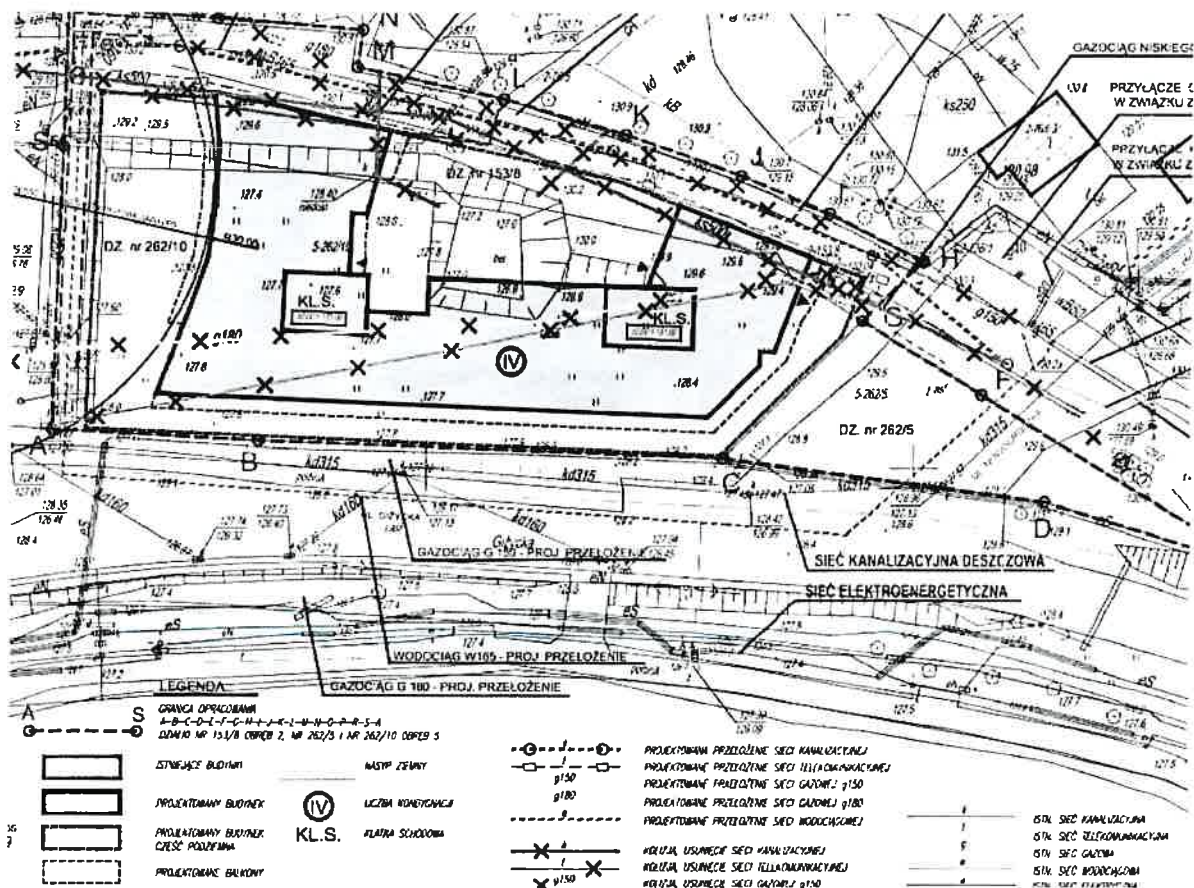
Z poważaniem, mieszkańcy ul. Ogrodowej, ul. Nowogródzkiej

Paulina Walczak	Michał Mante	Ewa Dobryńska
Refaat Walczak	Dariusz Gochol	Mikolaj Jach
Sybil Skalski	Barbara Michalska	Kamil Kubiś
Tomasz Tomasz	Henryk Henryk	Stanisław Ulyse
Jana Polna	Jacek Szymula	
Roman Borek	Dorota Stępiła	
Dawid Borek	Michał Mante	
Włodek Kubiś	Stefania Polna	
Włodek Kubiś	Władysław L.	
Letyca Kubiś	Kamila Kubiś	
Bieufski Jan	Janina Kubiś	
Tadeusz Kubiś	Andrzej Jurek	
	Skalski	
	Magdalena Skalska	Stanisław
	Anna Kubiś	
	Janina Kubiś	
	Janina Kubiś	

## ZALĄCZNIK DO PUNKTU 2.

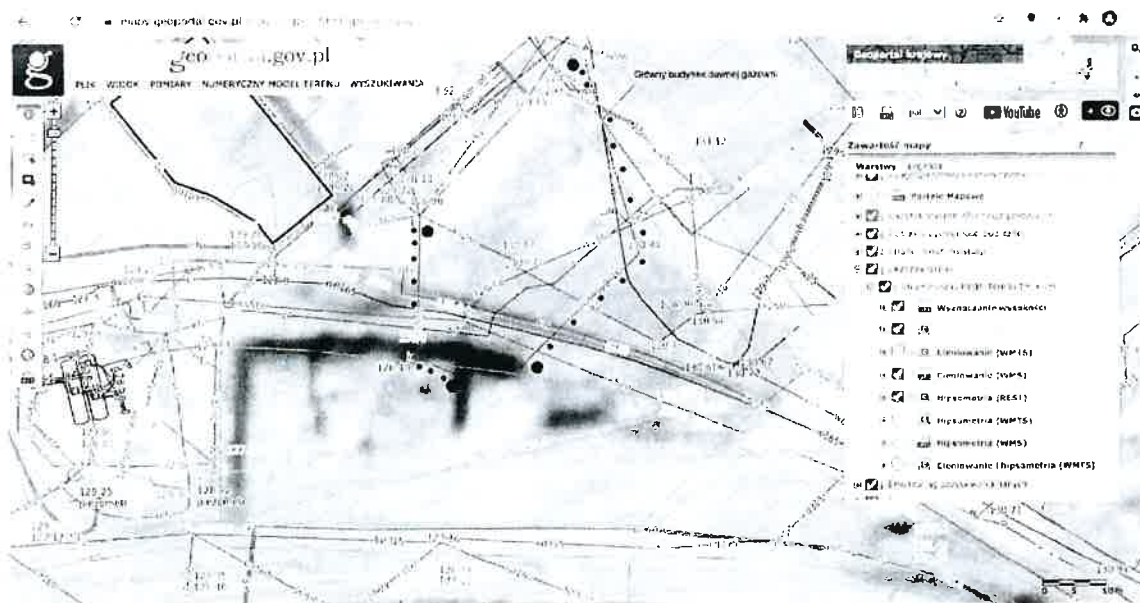
W związku z wykonaniem przez inwestora, na przełomie kwietnia i maja 2021, odwiertów geologicznych na działkach nr 262/10 oraz 153/8, chcemy poinformować, że z otwartych odwiertów unosił się wyraźny, intensywny zapach chemikaliów. Na działce 262/10 wciąż są widoczne betonowe elementy jednego z dolów smolowych. Rada Miejska Uchwałą Nr XXXIII/8/2021 ustaliła lokalizację ww. inwestycji mieszkaniowej, z której wynika, że inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko. Jednocześnie w piśmie wskazano, że inwestor ma obowiązek uwzględniania ochrony środowiska w obszarze prowadzenia prac, a identyfikacji potencjalnych zanieczyszczeń historycznych dokonuje starosta. Powyższa uchwała nie została jednak do dnia dzisiejszego (tj. 28.06.2021) opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego. W niniejszej sprawie przez Starostwo Powiatowe w Mrągowie oraz Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska z Olsztyna prowadzone jest obecnie postępowanie wyjaśniające.

W celu przybliżenia problemu, przedstawiamy poniżej informacje, które wskazują na potencjalne możliwe zanieczyszczenie działek 262/10 oraz 153/8.



**Rysunek 1. Skan z załącznika nr 2 i 3, pobrany z wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej dla inwestycji przy ul. Giżyckiej w Mrągowie. Wskazany dół zaznaczony czerwoną strzałką, opisany jako „bet.”, co według definicji map geodezyjnych oznacza beton / nawierzchnię betonową.**

Powiązania wskazanego dołu z dawną gazownią widać w momencie gdy na wskazanym terenie nałożony zostanie filtr ukazujący uzbrojenie terenu (strona Geoportal.gov). Widoczne są przewody kanalizacyjne, które kończą swój bieg we wskazanym dole, a rozpoczynają na terenie gazowni. Szczególnie istotny jest przewód zainstalowany we wspomnianym dole z prawej strony. Warto zauważyć że rozpoczyna się on w miejscu, gdzie dawniej gazownia posiadała tzw. piecownię, czyli miejsce w którym zgazowywano węgiel, oddzielając smołę pogazową. Od strony gazowni nie jest połączona z żadnym węzłem sanitarnym. Na rysunku drugim dużymi czerwonymi kropkami zaznaczono początek i koniec rur kanalizacyjnych, natomiast małe kropki wskazują przebieg połączeń. W każdej chwili wskazane informacje można zweryfikować na portalu Geoportal.gov.



**Rysunek 2. Wskazanie miejsca przebiegu rur kanalizacyjnych / ściekowych z dawnej gazowni miejskiej w Mrągowie (na podstawie danych Geoportal.gov). Widoczne zagłębienia terenu, służące jako doły smołowe na terenie planowanej inwestycji.**

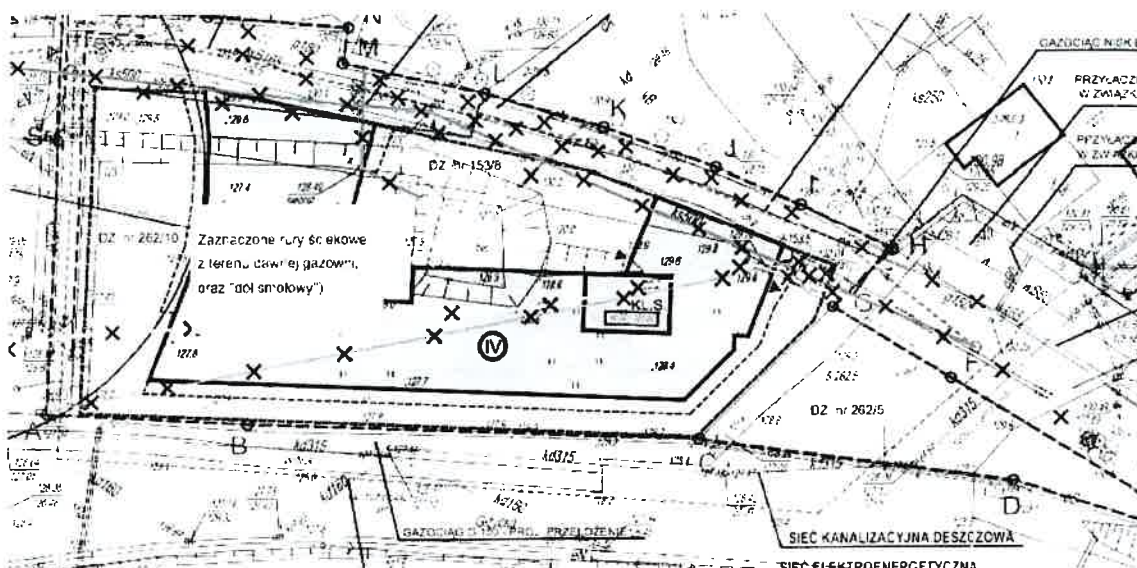
Jeden z przewodów kanalizacyjnych mógł wychodzić z tzw. piecowni, co widać na zdjęciu archiwalnym gazowni miejskiej z 1948 r. (Rysunek 3.). Na zdjęciu widoczne są dwa wysokie kominy. Wyższy z nich zbudowany jest dokładnie w tym rogu budynku, w którym kończy swój bieg „prawy” przewód kanalizacyjny. Jeśli szczegółowo przestudiujemy mapę widać także, że połączenie węzła sanitarnego „lewego” przewodu poprzez sieć połączeń dochodzi także w miejsce niższego komina, który służył jako dodatkowa piecownia i wciąż jest elementem zabytkowej gazowni miejskiej w Mrągowie (został jedynie skrócony). Dokładny skład maszynowy mrągowskiej gazowni jest dostępny w materiałach archiwalnych AP Olsztyn, w dokumencie „Dane Szacunkowe o Przedsiębiorstwie – Gazownia Żądzbork (ówczesna nazwa Mrągowa), w których wymieniono 2 piece, pompy gazu, chłodnicę gazu, czyszczarki gazu (tzw. płuczki), 2 silniki gazowe, 3 kanały/komory oczyszczające gaz, rozdzielacz gazu, przetwornicę smoły, 3 zbiorniki gazu o pojemności 600, 1200 i 2000 m<sup>3</sup>, elewator koksowy.



26 Gazownia, grudzień 1948 r.

**Rysunek 3. Zdjęcie archiwalne gazowni miejskiej w Mrągowie. Źródło: „Powojenne spojrzenie na Mrągowo” Lokalna Organizacja Turystyczna „Ziemia Mrągowska” 2016 r.**

W obecnie omawianym wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej, inwestor zaznaczył przewody, o którym wspomniano powyżej, w załączniku nr 2 i 3. (Rysunek 4.)



Rysunek 4. Zdjęcie z załącznika nr 2 i 3 do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej, z zaznaczonymi przewodami ściekowymi dawnej gazowni, oraz dołem smolowym.

Warto także nadmienić, że zgodnie z planem gospodarczo – ekonomicznym gazowni Mrągowskiej z 1949 i 1950 roku, dostępnym w AP Olsztyn, smoła pogazowa jeszcze w 1949 roku była brana pod uwagę jako towar przeznaczony do sprzedaży, jednak już w 1950 roku w dokumencie nie został zamieszczony koszt sprzedaży (Rysunek 5) Nie odnotowano także „uznania za odpadki wartościowe”. We wskazanym dokumencie widać także że koszt własny smoły surowej był wyższy niż wartość jej produkcji. To wszystko sugeruje, że smoła pogazowa była w mrągowskiej gazowni niechcianym odpadem.



**Planowane koszty własne produkcji lub usług na 1950 rok**

Wzrost 27,4  
100% produkcyjne kosztowności

w tysiącach złotych

Lp. poz.	Nazwa wyrobów, usług	Planowana ilość jednostek	Ilość do wyrobienia	Ilość materiału konsumpcyjnego	Koszt jednostkowy	Koszt wyrobienia	Koszt wyrobienia (z wyjątkiem)	Koszt wyrobienia (z wyjątkiem)	Koszt wyrobienia (z wyjątkiem)	Udział w ogólnym wyrobieniu	Koszt wyceny		Wartość produkcyjna		Indywidualny koszt w 1950 r.	Stronach 5-16
											z wyjątkiem	z wyjątkiem	Opłata	Opłata		
1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Brak kosztu cz/rodzaju wyceny

Brak uznane za odpadek wanościowe

Koszt własny wyceny i wartości produkcyjnej

**Rysunek 5. Plan gospodarczy – ekonomiczny gazowni miejskiej w Mrągowie na rok 1950.**

Umiejscowienie wskazanych dołów, dla samej gazowni także nie było przypadkowe. Teren ten od dawna był podmokły, znajdował się niżej niż pozostałe budynki gazowni, które posadowione zostały na usypanym podwyższeniu. Na dawnych mapach Mrągowa widać, że opisywany obszar był odwadniany przez przepust pod ul. Giżycką odprowadzający nadmiar wody. W opracowaniach naukowych możemy znaleźć potwierdzenie takiego stanu rzeczy cyt. *„Ponadto stosowano wówczas jako „normalne” praktyki zagospodarowywania odpadów powstających podczas funkcjonowania gazowni, dzisiaj nie do zaakceptowania wobec obowiązujących standardów. Polegały one na składowaniu powstających odpadów w pobliżu lub na miejscu produkcji. Odpady stale używano również do niwelacji terenu oraz jako materiał rekultywacyjny, np. na bagnistych i innych nisko położonych terenach, a ciekłe odpady były niekiedy wylwane wprost na grunt.”*(Irmiński W. Bojakowska I, Zanieczyszczenie związkami organicznymi gleb na terenie starych gazowni.) Obecnie przepustu pod drogą już nie ma, a teren jest wyrównany i przysypany piaskiem.



**Rysunek 6. Umiejscowienie przepustu / odpływu pod ulicą Giżycką z bagnistego terenu przylegającego do starej gazowni miejskiej w Mrągowie.**

Obawy wynikające z planowanych prac budowlanych na ww. opisanych działkach nie wynikają „tylko” z efektów odwiertów jakie zostały wykonane oraz relacji świadków, mieszkańców Mrągowa którzy kupowali w dawnej gazowni węgiel oraz koks do ogrzewania domów. Powagę sytuacji zwiększa fakt, że w 2012 roku przez Państwowy Instytut Geologiczny oraz Państwowy Instytut Badawczy na zamówienie Ministra Środowiska został stworzony dokument pt. „*Objaśnienia do mapy Geośrodowiskowej Polski 1:50 000, Arkusz Mrągowo (141)*”, w którym opisano badanie osadów dennych w głębozczkach jeziora Czos, a więc jeziora na brzegu którego funkcjonowała dawna gazownia. Na stronie 27. wspomnianego opracowania czytamy co następuje: *„Spośród jezior znajdujących się na arkuszu zbadane zostały osady jezior Juno, Notyst, Ryńskiego oraz Czos. Osady jezior Notyst i Ryńskiego charakteryzują się niskimi zawartościami potencjalnie szkodliwych pierwiastków, zbliżonymi do ich wartości tła geochemicznego. Osady jeziora Czos cechuje podwyższona zawartość pierwiastków śladowych, a osady jeziora Juno wyróżniają się bardzo wysoką zawartością cynku, ołowiu i rtęci. Odnotowane zawartości wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych w osadach jeziora Ryńskiego są porównane do przeciętnie spotykanej w osadach jezior, ale stwierdzone zawartości WWA w osadach Jeziora Czos są bardzo wysokie. Odnotowane zawartości pierwiastków śladowych, za wyjątkiem cynku i rtęci w osadach jeziora Juno i WWA (zawyjątkiem benzo(a)piranu, indeno[1,2,3-cd]pirenu, i benzo[ghi]perylenu w osadach jeziora Czos, są niższe od ich dopuszczalnych stężeń według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 kwietnia 2001 r. (...). Dane prezentowane na mapie umożliwiają jedynie ocenę zanieczyszczenia osadów w miejscach pobrania i w niezbyt odległym otoczeniu. Powinny być jednak sygnałem dla odpowiednich urzędów i władz wskazującym na konieczność podjęcia badań szczegółowych i wskazania źródeł zanieczyszczeń, nawet w przypadku, gdy przekroczenia zawartości dopuszczalnych zaobserwowano tylko dla jednego pierwiastka lub związku organicznego.”*

Substancje o których przekroczeniu wspomniano tj. benzo(a)piran, indeno[1,2,3-cd]piren, i benzo[ghi]perylen nie są obecne dla terenów na których funkcjonowały gazownie. Na Rysunku 7. widoczne są wyniki badania gleb na terenie gazowni Bydgoszcz, wspomniane substancje zaznaczone są czerwoną kropką.

Table 2. Concentration of PAHs in soil samples, mg/kg dry mass

Tabela 2. Zawartość WWA w próbkach gruntu, mg/kg s.m.

Składnik	Próbka					
	1	2	3	4	5	6
Naftalen	226,75	2,03	1089,00	0,09	1,60	207,80
Accnaftylen	116,04	21,99	805,75	3,15	4,08	34,19
Accnaften	25,09	4,34	150,80	0,30	0,71	28,34
Fluoren	113,09	23,74	1050,00	1,03	3,21	50,79
Fenantren	151,01	63,10	2840,00	1,90	6,50	112,53
Antracen	819,37	231,17	8456,00	8,93	21,75	274,12
Fluoranten	81,92	76,97	731,86	4,06	7,97	68,96
Piren	144,80	73,45	1129,00	2,77	5,55	61,29
Benzo(a)antracen	262,55	145,09	2011,00	2,23	8,51	84,20
Chryzen	27,48	20,00	228,64	1,16	2,95	19,29
Benzo(b)fluoranten	126,90	86,84	626,91	1,77	7,81	57,77
Benzo(k)fluoranten	100,89	86,33	601,06	1,28	4,35	60,63
• Benzo(a)piren	144,57	102,96	746,16	5,50	7,60	71,59
• Indeno(1,2,3cd)piren	338,90	188,86	899,63	7,27	8,61	72,21
Dibenzo(a,h)antracen	271,27	211,87	1063,00	3,34	4,82	88,49
• Benzo(g,h,i)percylen	95,82	65,20	331,94	2,90	6,28	37,37

Rysunek 7. Wyniki badania gleb na terenie gazowni Bydgoszcz. Źródło: „Zanieczyszczenia gleb węglowodorami na terenach starych gazowni”, Maruta M., Łukańko I., Macuda J., AGH Kraków, 2017 r. Czerwonymi kropkami zaznaczono substancje wykryte w osadach jeziora Czos.

Warto zaznaczyć także, że próby które pochodziły z jeziora Czos, były pobierane z miejsc najgłębszych, tzw. głębozczków. Gazownia miejska jest natomiast umieszczona nad płytką zatoką, w której na pewno wskazane jest wykonanie badań kontrolnych, choćby ze względu na wędkarzy którzy często łapią ryby właśnie na brzegu zatoki. Odpady po produkcji gazu to substancje, które rozprzestrzeniają się pod ziemią w formie „plamy”, zgodnie z kierunkiem migracji wód gruntowych. Nieodpowiedzialnie prowadzone prace budowlane mogą doprowadzić do potencjalnego rozszerzenia skażenia ziemi i wody, które będzie stanowić niebezpieczeństwo dla zdrowia ludzi i zwierząt, ze względu na rakotwórcze właściwości substancji wykrytych w osadach jeziora Czos. Należy także wspomnieć, że teren z którym sąsiaduje planowana inwestycja

mieszkaniowa, został wpisany do rejestru ziem potencjalnie zanieczyszczonych odpadami po produkcji gazu i oczekuje na wykonanie badań ze strony Starostwa Powiatowego w Mrągowie.

W związku z powyższymi informacjami, wnioskujemy o dokładne zbadanie tematu potencjalnego zanieczyszczenia ziem na działkach 262/10 oraz 153/8, oraz możliwego kierunku rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, przed podjęciem jakichkolwiek decyzji zmierzających do prac ziemnych na wskazanych działkach.

Mragowo, dn. 21.07.2021r.

MAZURIA APARTAMENTS Sp. z o.o.

Plac Rynek Kościuszki 11

15-001 Białystok

W odpowiedzi na stanowisko mieszkańców ul. Ogrodowej oraz ul. Nowogórdzkiej z dnia 30.06.2021 r. w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej w Mragowie z dnia 01. 06.2021 r. – w trybie *Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* składamy następujące wyjaśnienia:

Uwaga nr 1	<p><b>„Charakterystyka projektowanego budynku wielorodzinnego przy ul. Giżyckiej w Mragowie, a standardy urbanistyczne – architektoniczne.</b></p> <p>Zaprezentowana bryła budynku całkowicie odbiega od standardów urbanistycznych – architektonicznych przyjętych na wskazanym terenie. Ze względu na swoje gabaryty staje się jedynym, dominującym elementem w krajobrazie, zasłaniając budynki zabytkowej gazowni. Wysokość planowanego budynku (ponad 15 m), nie spełnia wymogów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (10,5 m), sprawiając, że budynek staje się jedynym widocznym elementem w krajobrazie. Zgodnie z zapisami specustawy dopuszcza się nieznaczne niezgodności z planem miejscowym. Natomiast w tym przypadku ich przekroczenie może doprowadzić do nieodwracalnych skutków. (.....)“*</p> <p>*pełen tekst uwag w załączeniu</p>	<p>Budynek projektuje się o 4 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej.</p> <p>Właściwa wysokość budynku wynosi 12,35 m zgodnie z definicją w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Atyka dachu budynku osłonięta jest szklaną przeszkloną balustradą o wysokości 1,20 m ponad wysokość dachu, która nie przesłania otaczającej zabudowy, oraz miejscowo zadaszenie klatki schodowej w miejscu wyjścia na dach posiada wysokość ok. 3,00 m ponad wysokość dachu, w ten sposób użyto środków projektowych by klatki schodowe nie wystawały wizualnie ponad dach.</p> <p>Przyjęte w koncepcji zasady kształtowania bryły budynku zostały oparte o zrównoważone wykorzystanie elewacji południowej dające jednocześnie możliwość otwarcia mieszkań na Jezioro Czos, które stanowi niewątpliwą atrakcję krajobrazową tego terenu.</p> <p>Sylweta projektowanej zabudowy mieszkaniowej dobrze wpisuje się w pierzeję ul. Giżyckiej, wypełnia swoim gabarytem przestrzeń pomiędzy skrzyżowaniem drogowym ul. Giżyckiej z ul. Nowogórdzka, a dalej w kierunku ronda z ul. Królewską właściwie harmonizuje z zabudową centrum miasta w odległości ok. 200 m od planowanej inwestycji, gdzie zlokalizowane są obiekty : 4-kondygnacyjny budynek Urzędu Miasta i Starostwa Powiatowego oraz Sądu Rejonowego naprzeciwko siebie przy ul. Królewskiej.</p>
------------	---	--

Projektowany obiekt znakomicie nawiązuje do charakteru i stylu śródlądowego żeglarsstwa z zastosowanymi materiałami o wysokim standardzie wykończenia z podłużnymi balkonami, z przezroczystymi szklanymi balustradami, z przeciwstóncznymi ażurowymi przesłonami oraz z wypełniającymi elewację wielkimi przeszkleniami okiennymi odbijającymi powierzchnię wody przeciwnielego Jeziora Czors.

Poprzez cechy współczesnej marynistycznej architektury budynek swoją klasą oddcina się od okolicznej różnorodnej zabudowy: wielkogabarytowej hali handlowo-usługowej, wolnostojącego budynku sklepu sieci KIK, niskimi pawilonami stacji benzynowej i poprzemysłowej historycznej zabudowy miejskiej gazowni.

Inwestycja mieszkaniowa w tym miejscu jest całkowicie miastotwórcza, domyka urbanistycznie dany rejon pomiędzy obszarem koncentracji usług ogólnomiejskich z wyższą zabudową a obszarem o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej z zabudową wielorodzinną i jednorodziną, co sprzyja dalszemu rozwojowi miasta. Powyższe zalecenia MKUA – Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, zostaną wprowadzone do dokumentacji projektowej.

Analizując ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, teren działek inwestycyjnych nr 153/8 i 262/10 przy ul. Giżyckiej i ul. Nowogrodzkiej mogą być wykorzystane pod zabudowę wielorodzinną spełniając stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta Mragowa.

Biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich i ogólny ład przestrzenny miasta, przyszła inwestycja mieszkaniowa może mieć 4 kondygnacje. Dotychczasowe niskie parametry terenu inwestycji nie były pasujące do wytycznych ładu przestrzennego.

Niniejszy projekt nie ingeruje w istniejące obiekty zabytkowe, nie ogranicza możliwości wykorzystania jak i rozwoju obiektów zabytkowych. Co więcej, wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na przedmiotowym terenie nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną zabytków.

Zgodnie z jednym z punktów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mragowa, dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obiekt projektowany jest o 4 kondygnacjach nadziemnych. Zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (art. 17, ust. 6 i 7) budynek nie przekracza 4 kondygnacji

		<p>naziemnych, a w odległości nie większej niż 500 m od przedmiotowego terenu znajdują się budynki o tej samej liczbie kondygnacji (budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane przy ul. Młynowej).</p> <p>Wykończenie budynku projektuje się w formie i z materiałów nawiązujących do tradycyjnej zabudowy, którą możemy znaleźć w najbliższym otoczeniu obiektu oraz w nawiązaniu do wytycznych materiałowych zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>Uwaga nr 2</p>	<p><b>Potencjalne historyczne zanieczyszczenie terenu na działkach nr 262/10 i 153/8;</b> <b>Załącznik do uwagi nr 2.</b></p> <p>„ W związku z wcześniejszym wykorzystaniem działek 262/10 i 158/8 przez gazownię miejską w Mrągowie do składowania odpadów produkcyjnych tj. smoły pogazowej, (.....), chcemy poinformować, że podczas wykonywania przez inwestora odwiertów geologicznych na przełomie kwietnia i maj 2021 r. zostały wydobyte odpady pogazownicze wskazujące na fakt, iż na powyższych działkach nie została przeprowadzona remediacja terenu. Na powyższe wnioski składa się fakt, że z pozostawionych (otwartych!!!) odwiertów wydobywał się intensywny zapach chemikaliów, dobrze wyczuwalny przez spacerowiczów nawet na promienadzie miejskiej przy jeziorze Czos.(.....). Po opadach deszczu jakie nadeszły 2-3 maja tego roku przy wskazanych odwiertach pojawiły się charakterystyczne wielobarwne oleiste plamy na powierzchni wody opadowej. (.....).*</p> <p>*pełen tekst uwag w załączeniu</p>	<p>Stwierdzamy, że zarzuty postawione są za wcześnie. Mamy świadomość, że jest to teren po okolicach dawnej gazowni i podjęliśmy działania, by do końca lipca 2021 r. zbadać, czy na w/w terenie występują potencjalne, domniemane historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Działania te nie dotyczą obecnego etapu postępowania.</p> <p>Po podjęciu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zostaną podjęte czynności proceduralne co do ewentualnej remediacji. Zdajemy sobie sprawę z problemu i jesteśmy świadomi, że w przypadku wystąpienia potrzeby oczyszczenia gruntu wykonamy te ewentualne działania pomimo kosztów.</p> <p>Chcemy w tym naturalnym środowisku przy jeziorze zapewnić przyszłym mieszkańcom optymalne warunki ekologiczne.</p> <p>Wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie, pismo znak: WOPN.070.67.2021.ABI.1 z dnia 29.06.2021 r. (w załączeniu kopia pisma),</li> <li>- Warmińsko – Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, pismo znak: ZNS.9022.1.209.2021.Z z dnia 01.07.2021 r. (w załączeniu kopia pisma).</li> </ul> <p>Zwracamy też uwagę, że teren inwestycji znajduje się w odległości ok. 23 m od linii brzegowej jeziora i stwierdza się wysoki poziom wody gruntowej na poziomie 70 cm poniżej terenu. W przypadku skażenia gruntu wystąpiłyby też zanieczyszczenia wody jeziora , nabrzędnej roślinności, co absolutnie nie występuje. Liniją jeziora wieńczy tu bujna zieleń, a woda jest niemal krystaliczna.</p>
<p>Uwaga nr 3</p>	<p><b>Niezgodność uchwały z aktualnymi przepisami prawa</b></p> <p>„Głównym celem tzw. Specustawy mieszkaniowej,</p>	<p>Przedmiotowe działki nr 262/10 i 153/8 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa w obszarze o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Z analizy układu urbanistycznego tej części miasta wynika, że przeważa tu</p>

<p>jako instrumentu polityki mieszkaniowej, jest przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących oraz wprowadzenie szczególnych zasad lokalizacji tych inwestycji, dla eliminacji deficytu mieszkań jako problemu społecznego. (.....) Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Wskazano to w uzasadnieniu rządowego projektu ustawy (druk sejmowy nr 2667/VIII kadencja, s.1-2, <a href="http://www.sejm.gov.pl">www.sejm.gov.pl</a>).</p> <p>Z ankiety przeprowadzonej na popularnym portalu wynika, że mieszkańcy nie chcą w tym miejscu czterokondygnacyjnego budynku. Na pytanie &gt;&gt;&gt;Czy uważasz, że przy samym jeziorze Czos powinien powstać czterokondygnacyjny blok mieszkalny?&lt;&lt; (Dołączono wizualizację z wniosku inwestora) 628 osób wyraziło sprzeciw, a jedynie 80 było za budowę (.....)</p> <p>Sprzeciw mieszkańców, którego motywacją jest wskazanie, że na terenie Mrągowa istnieją tereny niezabudowane, na których jest możliwość prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, powinien być dla Rady Miejskiej wyraźnym sygnałem do odmowy przyjęcia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gizyckiej. (.....)**</p> <p>*pełen tekst uwag w załączeniu</p>	<p>zabudowa wielorodzinna.</p> <p>Od zachodu obszar sąsiaduje z obszarem koncentracji usług ogólnomiejskich.</p> <p>Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny swymi gabarytami spina oba obszary i łączy je do sylwetki miasta.</p> <p>Złożony przez inwestora wniosek spełnia wszystkie wymogi zapisane w w/w ustawie co do struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, układu urbanistycznego zabudowy i kompozycji architektonicznej, przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu, układu dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.</p> <p>Pewna część potrzeb mieszkaniowych będzie zapewniona, mimo wydanych w okresie 12 miesięcy wstecz 4 pozwoleń na budowę wielorodzinną dla miasta Mrągowa, w których łącznie przewidzianych jest 107 mieszkań, a na wydanie pozwolenia na budowę wielorodzinną czeka 1 wniosek, w którym przewidzianych jest 62 mieszkania (informacje zaczerpnięte z uwagi nr 2). Mimo to, jest to 2-krotnie mniej, niż w innych miastach.</p> <p>Zwiększone zapotrzebowanie na mieszkania tzw. Boom mieszkaniowy jest odczuwalny o wielu lat i cały czas wzrasta. Planowana inwestycja bierze pod uwagę zapotrzebowanie „rynku” dotyczące wielkość i rodzaju mieszkań. Budynek ma zróżnicowaną strukturę mieszkań, dostosowaną do potrzeb nabywcy o różnym budżecie. Ostateczna cena mieszkań jest zależna od przyjętych rozwiązań i będzie adekwatna do cen nieruchomości dostępnych w mieście Mrągowo.</p> <p>W tak atrakcyjnym miejscu powinien powstać budynek o odpowiednim i przyzwoitym standardzie.</p> <p>Wg Protokołu z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Mrągowie w dniu 29 czerwca 2021 roku, Komisja akceptuje przedstawione we wniosku rozwiązania przestrzenne.</p>
<p>Uwaga nr 4</p>	<p>Potwierdzamy prawidłowość założenia 30 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje</p>
<p>Niezgodność uchwały z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego</p>	



„Załącznik nr 4 do wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej zawiera planowany sposób zagospodarowania terenu, z którego wynika, że nowo-projektowany budynek będzie znajdował się w odległości 30 m od odmierzacza gazu LPG na pobliskiej stacji paliw CIRCLE K. W związku z tym zwracamy uwagę, że art. 1 ust. 1 i ust. 3 specustawy mieszkaniowej określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz standardy ich lokalizacji, jednakże z uwagą, że w sprawach których nie reguluje specustawa, zostaje zastosowana ustawa o prawie budowlanym z dnia 7a lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) Stosownie do par. 12, wspomnianego rozporządzenia określone zostały maksymalne dopuszczalne odległości pomiędzy budynkami (par. 13, 19, 23, 36, 40, 60, 271-273), jednak zaznaczono, że odległości te mogą być także regulowane przepisami odrębnymi. Takimi przepisami jest Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

(.....) w związku z powyższym nowo-projektowany budynek musi zachować odległość 60-ciu metrów od odmierzacza LPG, a nie 30-stu metrów jak to zostało przedstawione w załączniku nr 4 do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Giżyckiej. (.....)“\*

\*pełen tekst uwag w załączeniu

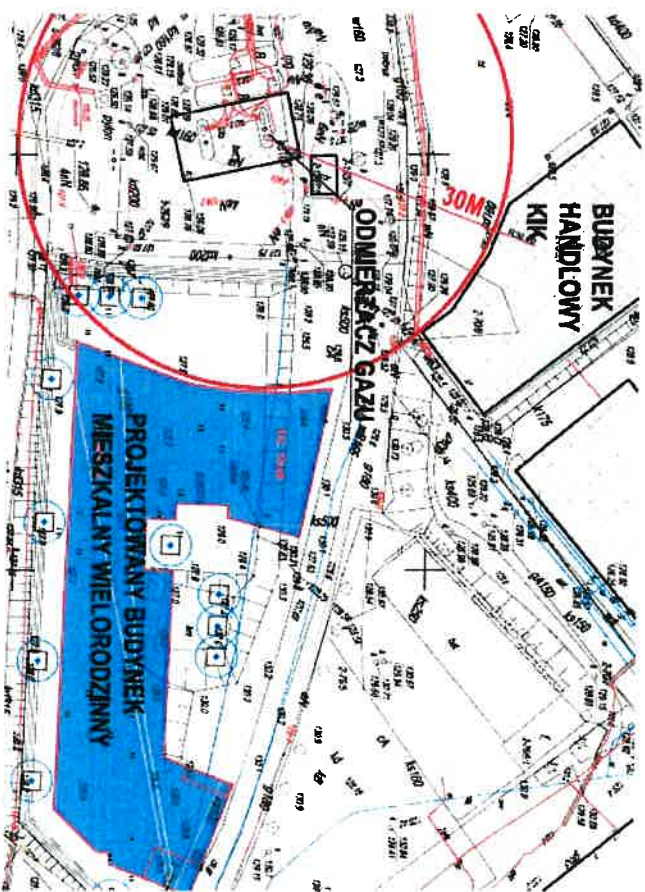
*paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 243, poz. 2063), co wynika z zapisów § 124 ust. 1, pkt. 4, ust. 2, pkt 3.*

*Przedstawiamy jednoznaczne wyjaśnienia Biura Rozpoznawania Zagrożeń Komendy Głównej Państwowej Straży Pożarnej z lutego 2012 r.: „W odpowiedzi na pismo w sprawie wyjaśnień do stosowania §124 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 243, poz. 2063) w zakresie minimalnej odległości gazu płynnego na stanowisku tankowania stacji gazu płynnego lub stacji paliw płynnych od budynków użyteczności publicznej oraz mieszkalnych (§ 124 ust. 1, pkt. 3 i 4) w przypadku zastosowania podziemnego zbiornika gazu płynnego, uprzejmie informuję, na podstawie stanowiska w tej sprawie Departamentu Polityki Przemysłowej Ministerstwa Gospodarki z dnia 30.01.2006 r. znak DPO-III-05-02-4-JZw/06, że wymaganą odległość odmierzacza ze wspomnianym przypadkiem można zmniejszyć o połowę zgodnie z zasadami przewidzianymi dla podziemnych zbiorników gazu płynnego (§ 124 ust. 2).” Głównym zagrożeniem związanym z magazynowaniem mieszaniny propan-butan na stacji paliw LPG jest utrata szczelności elementów armatury zbiornika i wyciek LPG. W normatywnych warunkach pracy instalacja jest hermetyczna.*

*Dostępane obliczenia zasięgów stref niebezpiecznych w oparciu o charakterystykę technologiczną stacji paliw LPG zgodnie z „Metodyką postępowania w sprawach dotyczących przeciwdziałania poważnym awariom przemysłowym” – KG PSP, Warszawa, maj 2018, załącznik nr 8, tabela nr 5, jednoznacznie wskazują, że największy zasięg strefy niebezpiecznej nie przekracza 25 m, a generowane zagrożenia od stacji paliw LPG nie będą obejmowały zasięgiem planowanej inwestycji – budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Mrągowie przy ulicy Giżyckiej.*

*Wg w/w ustawy istniejący odmierzac w gazu płynnego na stacji paliw płynnych przy ul. Giżyckiej, na stanowisku tankowania pojazdów samochodowych, jest usytuowany w odległości nie mniejszej niż 30 m od projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, a w sąsiedztwie terenu inwestycji po północnej jego stronie znajduje się budynek handlowo-usługowy sieci sklepów KIK, który też jest oddalony o wymagane 30 m od istniejącego odmierzacza gazu. Wg definicji ww ustawy projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny i budynek handlowo-usługowy są oddalone tak samo od odmierzacza gazu na*

stacji paliw, tj. o wymagane 30 m.



Jednocześnie informujemy, że w dniu 15 lipca 2021 roku upłynął najdalszy termin na wnoszenie uwag, na wydanie opinii, uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

Spośród zawiadomionych organów m.in. nie zajęł stanowiska Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej.

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. Organ właściwy w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony pożarowej uznał, że na tym etapie procesu inwestycyjnego przedstawiona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna nie narusza wymagań właściwych przepisów.

Z poważaniem:  
Pełnomocnik  
Zenon Zabagło

Zabagło  
Zenon  
ul. Surońska 21, 15-432 Białystok  
NIP 966-015-522, KRS 000017765  
ul. Pradolna 15, 05-511 Warszawa  
tel. 22 622 50 67



## Starostwo Powiatowe w Mrągowie

ul. Królewiecka 60 A, 11-700 Mrągowo tel. +48 89 7410150, fax. +48 89 7417275

e-mail: [starostwo@powiat.mragowo.pl](mailto:starostwo@powiat.mragowo.pl)

[www.powiat.mragowo.pl](http://www.powiat.mragowo.pl), [www.bip.powiat.mragowo.pl](http://www.bip.powiat.mragowo.pl)

Mrągowo, 2021-06-29

**Burmistrz Miasta Mrągowo**  
**ul. Królewiecka 60A**  
**11-700 Mrągowo**

Nasz znak:  
GK.6630.33.2020

W nawiązaniu do pisma Burmistrza Miasta Mrągowo znak:PBI.6721.3.2021 z dnia 14 czerwca 2021 r. uprzejmie informuję, że Starosta Mrągowski jako organ prowadzący kataster nieruchomości – w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu nie składa zastrzeżeń.

Jolanta Kalinowska  
☎ 897410171

Z up. STAROSTY  
*Grzegorz Dąbrowski*  
GEODETA POWIATOWY

30.06.2021

Dokument elektroniczny

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie  
10-437 Olsztyn  
Dworcowa 60

WOPN.070.67.2021



*P.B.1*  
*P.H. C...*  
*07-09-2021*

Olsztyn, 2021-06-29

Burmistrz Miasta Mrągowa

### INFORMACJA

Korespondencja wysłana z systemu EZD PUW

W załączniku pismo

Załączniki:

1. Opinia Mrągowo Giżycka 262-10, 262-5, 153-8 070.67.2021.pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć  
oprogramowania do weryfikacji podpisu

Data złożenia podpisu: 2021-06-29T13:27:53.686Z

**Podpis elektroniczny**



REGIONALNA DYREKCJA OCHRONY ŚRODOWISKA W OLSZTYNIE

Wydział Ochrony, Przyrody i Obszarów Natura 2000

Olsztyn,

29.06.

2021 r.

WOPN.070.67.2021.ABI.1

**Burmistrz Miasta Mrągowa  
11-700 Mrągowo  
ul. Królewiecka 60 A**

Odpowiadając na wniosek znak: PBI.6721.3.2021 z dnia 14 czerwca 2021 r. w przedmiocie zaopiniowania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie na działkach nr 262/10, 262/5, obręb 5 oraz działce nr 153/8, obręb 2, miasto Mrągowo, działając na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 13 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.), uwzględniając, że teren inwestycji położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody, nie wnoszę uwag do przedłożonej dokumentacji.

Z up. REGIONALNEGO DYREKTORA  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
w Olsztynie  
*Aleksandra Krzysztoń-Rzodkiewicz*  
p.o. Regionalnego Konserwatora Przyrody  
/podpis elektroniczny/

Otrzymuje:

1. adresat
2. a.a.



Spełniamy wymagania EMAS - zarządzamy urzędem efektywnie, oszczędnie i prośrodowiskowo

ul. Dworkowa 60, 10-437 Olsztyn, tel. 89 537-21 00, fax: 89 527-04 73, e-mail: [olsztyne@pbi.dor.gov.pl](mailto:olsztyne@pbi.dor.gov.pl), [www.olsztyne.pl](http://www.olsztyne.pl)

EMAS  
Europejski system  
zarządzania  
środowiskowo  
Pr. 2.26.002.14



WOJEWÓDZKI SZTAB WOJSKOWY  
Al. Warszawska 96  
10-702 Olsztyn

Nr 2519 / 21

22.06.2021



PBI  
J.M. Grabowski  
22.06.2021

Egz. Nr 2

Olsztyn, 22.06.2021 r.

Urząd Miasta Mrągowo  
ul. Królewiecka 60A  
11-700 Mrągowo

WSzW-OL-OPER.0732.153.2021

### OPINIA Nr 25/2021

**Dotycząca:** *ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie*

Na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 19 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) oraz § 4 pkt 12 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie wojewódzkich sztabów wojskowych i wojskowych komend uzupełnień (Dz. U. z 2020 r. poz. 1784) – w związku z przesłanym przez Burmistrza Mrągowo powiadomieniem o możliwości przedstawienia opinii na temat ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie, na działkach nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz nr ewid. 153/8 obręb 2 miasto Mrągowo (pismo znak: PBI.6721.3.2021 z dnia 14.06.2021 r.) – informuję, iż planowana inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi resortu obrony narodowej oraz ich strefami ochronnymi.

Mając powyższe na uwadze, wydaję opinię pozytywną i nie wnoszę zastrzeżeń do przesłanego do zaopiniowania projektu inwestycji.



S Z E F  
WOJEWÓDZKIEGO SZTABU WOJSKOWEGO  
W OLSZTYNIE

plk Tomasz CIECHACKI

Wykonano w 2 egz.:

Egz. Nr 1 – ad acta, 0732, B10

Egz. Nr 2 – adresat

Wyk: por. Mariusz GRABOWSKI (tel. 261-322-031)

Dostęp do dokumentu: Zbigniew KOWALSKI

21.06.2021 r.

## **PROTOKÓŁ**

z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Mrągowie  
w dniu 29 czerwca 2021 roku

### **I. Przedmiot obrad Komisji**

Posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Mrągowie odbyło się w dniu 29 czerwca 2021r. , w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mrągowie.

Przedmiotem obrad było kolejne zaopiniowanie, po wprowadzonych przez wnioskującego poprawkach – zmianie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

*Wniosku o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym i towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie na działkach nr 262/5, 262/10 w obrębie 05 Miasto Mrągowo i dz. 153/8 w obrębie 02 Miasto Mrągowo.*

Lista obecności stanowi załącznik Nr 1 do protokołu

### **II. Przebieg posiedzenia**

1. Otwarcie posiedzenia przez Przewodniczącą Komisji.
2. Stwierdzenie prawomocności posiedzenia przez Przewodniczącą Komisji.

#### 3. Prezentacja tematu posiedzenia Komisji.

Tematem posiedzenia była analiza oraz wydanie opinii dotyczącej złożonego wniosku. Analiza obejmowała zagadnienia architektoniczne i urbanistyczne.

#### 4. Analiza i dyskusja

#### 5. Wnioski z przeprowadzonej dyskusji:

1. Komisja akceptuje przedstawione we wniosku rozwiązanie przestrzenne zauważając jednocześnie potencjalny konflikt pomiędzy stacją paliw a zabudową mieszkaniową wielorodzinną. W związku z powyższym komisja proponuje zakwalifikowanie zieleni wzdłuż granicy zachodniej jako celowo komponowanej zieleni izolacyjnej (nasadzenia wysokie).
2. Komisja sugeruje by plac wewnętrzny pozostawić jako teren zielony z możliwością parkowania tylko dla osób niepełnosprawnych.
3. Komisja przyjmuje do wiadomości funkcjonowanie dojazdu do śmietników na zasadach służebności.
4. Biorąc pod uwagę publiczny charakter ul. Giżyckiej i przebiegającego równoległe ciągu pieszego wzdłuż jeziora Czos Komisja proponuje wprowadzenie celowo komponowanej zieleni średniej wzdłuż elewacji południowej likwidując negatywny efekt wizualny ściany kondygnacji garażu.

5. Zakończenie posiedzenia

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1.  .....

2.  .....

3.  .....

4.  .....

5.  .....

6. ....

Protokół sporządziła:

Mariola Czuliado

Główny Specjalista w Referacie Planowania Przestrzennego,  
Budownictwa i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Mrągowie

Przewodnicząca Miejskiej Komisji U-A

  
Monika Kur-Rydzewska  
Kierownik Ref. PBI UM.

Zatwierdził:

dr hab. Stanisław Bułajewski  
  
Burmistrz Miasta Mrągowa





Załącznik nr 2 do protokołu  
Komisji U-A w Mrągowie z posiedzenia  
w dniu 29 czerwca 2021 r.

**Miejska Komisja  
Urbanistyczno-Architektoniczna  
w Mrągowie**

**OPINIA  
MIEJSKIEJ KOMISJI  
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ  
z dnia 29 czerwca 2021 r.**

Stosownie do § 6 Regulaminu Pracy Miejska Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Komisja w składzie:

1. Monika Kur-Rydzewska – przewodnicząca komisji
2. Izabella Ossowska-Rożen – członek komisji
3. Jadwiga Iwanicka-Wilczyńska – członek komisji
4. Dariusz Łaguna – członek komisji
5. Mariola Czułado – członek komisji

Na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2020 r. poz. 219), po dokonaniu analizy przedłożonego wniosku z dnia 01 czerwca 2021 roku, o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie na działkach nr 262/5, 262/10 w obrębie 05 Miasto Mrągowo i dz. 153/8 w obrębie 02 Miasto Mrągowo, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opiniuje wniosek wraz z uwagami zawartymi w protokole.

Opinia została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Przewodnicząca  
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-  
Architektonicznej  
*Monika Kur-Rydzewska*

Zatwierdził:

Burmistrz Miasta Mrągowa  
*dr hab. Stanisław Bułajewski*



# Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

10-561 Olsztyn, ul. Żołnierska 16. tel. centrala 89 524 83 00; faks 89 679 16 99; e-mail: wsse@wsse.olsztyn.pl; www.wsse.olsztyn.pl

PBI  
P. Ch. Ciofka  
A. St. Kuchta

ZNS.9022.1.209.2021.Z



RPIW/8078/2021  
Data: 2021-07-06  
UM MRAGOWO

Olsztyn, dnia 01.07.2021 r.

**Pan Stanisław Bułajewski**  
**Burmistrz Miasta Mrągowo**  
**ul. Królewiecka 60A**  
**11-700 Mrągowo**

Dotyczy: *ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Giżyckiej w Mrągowie, zlokalizowanego na działkach nr 262/10, 262/5 obręb 5 oraz nr 153/8 obręb 2 miasto Mrągowo.*

W nawiązaniu do wniosku z dnia 14.06.2021 r. znak: PBI.6721.3.2021 (data wpływu 18.06.2021 r.) w sprawie jw. oraz po przeanalizowaniu zgromadzonej dokumentacji (tj. wniosku inwestora o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej) pod względem wymagań sanitarno-higienicznych – Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny nie wnosi uwag odnośnie proponowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, pod warunkami przyjęcia takich parametrów i rozwiązań projektowych budynku, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących wymagań dotyczących:

- braku przesłaniania budynków sąsiednich określonych w § 13 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
- lokalizacji czerpni i wyrzutni powietrza w instalacji wentylacyjnej garażu zamkniętego określonych w § 152 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury;
- usytuowania w projektowanym budynku wyodrębnionego pomieszczenia służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z § 22 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mrągowie
2. Aa

WARMIŃSKO-MAZURSKI  
PAŃSTWOWY  
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR SANITARNY  
Janusz Brisko  
lek. wet. specjalista higieny i mikrobiologii



MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO  
Gustaw Marek Brzezina

W-M BPP.P1R.5070.02.BS.2021



RPW/7836/2021  
Data: 2021-06-29  
UM MRAGOWO

Olsztyn 25.06.2021 r.

Pan  
Stanisław Bułajewski

*Stanisław Bułajewski*  
Burmistrz Miasta Mrągowa

**Dotyczy:** wniosku o zaopiniowanie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie, na działkach o nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz nr ewid. 153/8 obręb 2 miasto Mrągowo.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 14.06.2021 r. znak: PBI.6721.3.2021 (data wpływu 18.06.2021 r.) dotyczący ww. lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, informuję, że brak jest podstaw prawnych do zaopiniowania ww. wniosku.

Zgodnie ze wskazaną we wniosku podstawą prawną w postaci art. 7 ust. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.), zwanej dalej „specustawą mieszkaniową”, Marszałek Województwa jest uprawniony do przedstawienia opinii w zakresie zadań samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Z treści przesłanego wniosku wynika, że przedmiotowa inwestycja ma być zlokalizowana na terenie objętym aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Nr XVI/11/2019 z dnia 31 października 2019 r. Rady Miejskiej w Mrągowie.

W związku z powyższym ww. wniosek o opinię nie znajduje uzasadnienia w treści wskazanego we wniosku art. 7 ust. 12 pkt 11 specustawy mieszkaniowej z dnia 5 lipca 2018 r.

Z poważaniem

Marszałek  
Województwa Warmińsko-Mazurskiego

*Gustaw Marek Brzezina*  
Gustaw Marek Brzezina

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Mrągowa.
2. Aa W-MBPP w Olsztynie.

## KLAUZULA INFORMACYJNA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

W związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej „RODO”, informujemy że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych, jest Warmińsko-Mazurskie Biuro Planowania Przestrzennego w Olsztynie - zwane dalej „W-MBPP w Olsztynie” - z siedzibą przy ul. Pstrowskiego 28b, 10-602 Olsztyn, tel.: 89 533 05 64, fax: 89 533 05 70 wew. 29, adres e-mail: wmbpp@wmbpp.olsztyn.pl, reprezentowane przez Dyrektora W-MBPP w Olsztynie.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w zakresie działania W-MBPP w Olsztynie, przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych - adres e-mail: iod@wmbpp.olsztyn.pl.
3. Administrator danych osobowych przetwarza Pani/Pana dane osobowe na podstawie obowiązujących przepisów prawa, zawartych umów oraz na podstawie udzielonej zgody.
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celu/celach wypełnienia obowiązków prawnych powierzonych W-MBPP w Olsztynie przez Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego wynikających z art. 7 ust. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
5. W związku z przetwarzaniem danych w celach, o których mowa w pkt 4 odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
  - a) organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
  - b) inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z W-MBPP w Olsztynie przetwarzają dane osobowe dla których Administratorem jest W-MBPP w Olsztynie.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 4, w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, tj. przepisy Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych. Kryteria okresu przechowywania ustala się w oparciu o klasyfikację i kwalifikację dokumentacji w jednolitym rzeczowym wykazie akt. W przypadku przedmiotowej dokumentacji wynosi on 5 lat.
7. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące uprawnienia:
  - a) prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych;
  - b) prawo do żądania sprostowania danych osobowych gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne;
  - c) prawo do żądania usunięcia danych osobowych, prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych o ile spełnia wymogi określone w art. 17 i 18 RODO;
  - d) prawo do przenoszenia danych;
  - e) prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w W-MBPP w Olsztynie Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.
9. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, w sytuacji gdy przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi przepis prawa lub zawarta między stronami umowa.
10. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.



ZARZĄD WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO



RPW/7836/2021  
Data: 2021-06-29  
UM MRAGOWO

PBI

*[Handwritten signature]*  
P. de...  
30.06.2021

Olsztyn 28.06.2021 r.

W-MBPP.P1R.5072.06.BS.2021

**Pan  
Stanisław Bułajewski**

**Burmistrz  
Miasta Mragowa**

Szanowny Panie Burmistrzu,

W odpowiedzi na pismo z dnia 14.06.2021 r. znak: PBI.6721.3.2021 (data wpływu 18.06.2021 r.) powiadamiające o możliwości przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mragowie, na działkach o nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz nr ewid. 153/8 obręb 2 miasto Mragowo, Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego, stosownie do art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.) informuje, że na podstawie art. 38 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) organy samorządu województwa zobowiązane są do sporządzenia audytu krajobrazowego. Do chwili obecnej Audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony. W związku z powyższym przedstawienie opinii w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego jest niemożliwe.

Za Zarząd

*[Handwritten signature]*  
Przewodniczący Zarządu  
Województwa Warmińsko-Mazurskiego

Gustaw Marek Brzezini

## KLAUZULA INFORMACYJNA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

W związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej „RODO”, informujemy że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych, jest Warmińsko-Mazurskie Biuro Planowania Przestrzennego w Olsztynie - zwane dalej „W-MBPP w Olsztynie” - z siedzibą przy ul. Pstrowskiego 28b, 10-602 Olsztyn, tel.: 89 533 05 64, fax: 89 533 05 70 wew. 29, adres e-mail: wmbpp@wmbpp.olsztyn.pl, reprezentowane przez Dyrektora W-MBPP w Olsztynie.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w zakresie działania W-MBPP w Olsztynie, przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych Osobowych - adres e-mail: iod@wmbpp.olsztyn.pl.
3. Administrator danych osobowych przetwarza Pani/Pana dane osobowe na podstawie obowiązujących przepisów prawa, zawartych umów oraz na podstawie udzielonej zgody.
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celu/celach wypełnienia obowiązków prawnych powierzonych W-MBPP w Olsztynie przez Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego wynikających z art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
5. W związku z przetwarzaniem danych w celach, o których mowa w pkt 4 odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
  - a) organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
  - b) inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z W-MBPP w Olsztynie przetwarzają dane osobowe dla których Administratorem jest W-MBPP w Olsztynie.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 4, w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, tj. przepisy Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych. Kryteria okresu przechowywania ustala się w oparciu o klasyfikację i kwalifikację dokumentacji w jednolitym rzeczowym wykazie akt. W przypadku przedmiotowej dokumentacji wynosi on 5 lat.
7. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące uprawnienia:
  - a) prawo dostępu do danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych;
  - b) prawo do żądania sprostowania danych osobowych gdy dane są nieprawidłowe lub niekompletne;
  - c) prawo do żądania usunięcia danych osobowych, prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych o ile spełnia wymogi określone w art. 17 i 18 RODO;
  - d) prawo do przenoszenia danych;
  - e) prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w W-MBPP w Olsztynie Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.
9. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, w sytuacji gdy przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi przepis prawa lub zawarta między stronami umowa.
10. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.

## Referat Planowanie Przestrzennego Budownictwa i Inwestycji w/m

Mrągowo, dnia 21.06.2021r.

**Dotyczy: uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji planowanej inwestycji – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości przy ul. Giżyckiej w Mrągowie.**

Nawiązując do wniosku znak: PBI.6721.3.2021 z dnia 14.06.2021r. informuję, że inwestycja związana z budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i towarzyszącą infrastrukturą, planowana do zabudowy na działkach nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz nr ewid. 153/8 obręb 2 miasto Mrągowo, przylega do pasa drogowego drogi publicznej gminnej ul. Giżyckiej oraz drogi publicznej gminnej ul. Nowogródzkiej w Mrągowie, oraz że istnieje możliwość włączenia do dróg ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu inwestycji.

Jednocześnie informuję, że sposób oraz zakres obsługi komunikacyjnej podlegać będzie uzgodnieniu w późniejszym etapie postępowania przed uzyskaniem przez Inwestora pozwolenia na budowę planowanej inwestycji niedrogowej.

z up. BURMISTRZA  
  
Anna Tadeusz Łopka  
ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

a/a IP