

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Gminy Mrągowo z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Probark, gmina Mrągowo

Podstawa prawna: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (...);
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1 Wstęp

Do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm. poz. 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie uchwały Nr LXXI/570/23 Rady Gminy Mrągowo z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Probark, gmina Mrągowo.

Według obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo, którego zmianę uchwalono uchwałą nr XXVII/241/26 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo, obszar opracowania planu znajduje się w strefie I „Ochronnej” oraz w obszarze funkcjonalnym ID, obejmującym grunty rolne i zabudowę siedliskową wsi Probark, Probark Nowy i Wierzbowo wraz z koloniami, położone pomiędzy Jeziorami Probarskim i Wierzbowskim. Zgodnie z ustalonymi w Studium zasadami zagospodarowania i użytkowania nowe obiekty mogą w tej strefie powstawać na terenach zwartej zabudowy wsi Wierzbowo i Nowy Probark, na terenach oznaczonych jako zabudowane lub o rozpoczętym procesie urbanizacji oraz w obrębie działek istniejącej zabudowy kolonijnej i na wyznaczonych terenach rozwojowych. Ponadto w zmianie Studium zawarto zapis: „na zachód od wsi Probark, przy drodze krajowej nr 16, wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej” – obszar ten, oznaczony na rysunku Studium symbolem graficznym, obejmuje teren, dla którego sporządzany jest obecnie niniejszy plan miejscowy.

Obszar opracowania planu, na którym nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmuje działkę nr 405/60 w obrębie geodezyjnym Probark, w gminie Mrągowo, położoną po północnej stronie drogi krajowej nr 16 i znajdującą się w miejscowości Nowy Probark, w obszarze dokonanych podziałów terenów rolnych. Działka

objęta projektem planu ma powierzchnię 2,08 ha i charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu. W jej wschodniej części przebiega – od zjazdu z drogi krajowej w kierunku północnym droga gruntowa. Za tą drogą teren spada w kierunku wschodnim – do obniżenia z towarzyszącą zielenią oraz rowem, znajdującego się poza obszarem opracowania planu.

Wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu (poza nim) biegnie ścieżka rowerowa, oddzielona rowem od drogi krajowej. Obszar opracowania planu użytkowany jest obecnie rolniczo, nie występują jednak w jego obrębie gleby klas I – III.

Celem sporządzanego planu jest przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Dojazd do działki nr 405/60 jest zapewniony poprzez drogę krajową nr 16. W związku z planowaną realizacją odcinka drogi ekspresowej S16 Mrągowo – Orzysz – Ełk opracowano trzy warianty jej przebiegu – dwa z nich biegą wzdłuż nieczynnej linii kolejowej, znajdującej się po północnej stronie obszaru objętego planem, natomiast trzeci, który najprawdopodobniej zostanie wybrany, ma przebiegać powyżej miejscowości Użranek i poniżej miasta Ryn.

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

2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ład przestrzennego głównie poprzez ochronę najbardziej wartościowych elementów środowiska przyrodniczego oraz ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy.

Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie kontynuacją zabudowy istniejącej na obszarach wiejskich w regionie – jej cechy (usytuowanie względem drogi dojazdowej, formy dachów oraz kąt nachylenia połaci, rodzaje i kolorystyka pokrycia dachowego, materiały, kolorystyka elewacji), parametry (wysokość, liczba kondygnacji) oraz wskaźniki (powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej) nawiązują do cech, parametrów i wskaźników tradycyjnej zabudowy w okolicy.

Z powyższego względu a także w związku z pożądaną formą terenu zdecydowano się na zabudowę wolnostojącą.

Dojazd do terenu przeznaczonego pod planowaną zabudowę zapewniony będzie poprzez planowane drogi wewnętrzne, przy wykorzystaniu istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr 16.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zabudowa istniejąca we wsiach Probark i Probark Nowy, głównie mieszkaniowa, stanowi w dużej części zabudowę historyczną, wykazującą poprzez harmonijne ukształtowanie (zabudowa wolno stojąca, prostokątne rzuty budynków, wysokość do dwóch kondygnacji, w tym druga jako poddasze użytkowe, usytuowanie kalenicą główną równoległą do linii rozgraniczających drogi dojazdowej, strome dachy) oraz ciekawe detale – niewątpliwe walory architektoniczne.

Obszar opracowania planu znajduje się w obrębie terenów wykazujących ponadto walory krajobrazowe, o których stanowią głównie: jeziora wraz z zielenią będącą ich otuliną, urozmaicona rzeźba terenu, mozaika pól uprawnych z pasmami i kępami zieleni towarzyszącymi drogami, miedzom i zagłębieniom terenowym a także zabudowania mieszkalne i gospodarskie

– przede wszystkim dawna zabudowa wsi, charakteryzująca się podporządkowaniem środowisku przyrodniczemu oraz naturalnym, fizjograficznym cechom terenu.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar opracowania planu znajduje się w obrębie dwóch form ochrony przyrody: otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód. W uchwale Nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego jako jeden ze strategicznych celów ochrony wymieniono: „kształtowanie harmonijnego wiejskiego krajobrazu obszaru Parku, przez zachowanie istniejącej tradycyjnej architektury mazurskiej, nawiązywanie do wzorów regionalnych przy tworzeniu nowej zabudowy oraz zachowanie historycznych układów w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ochroną alei przydrożnych i zadrzewień śródpolnych”.

Uchwała nr XLIV/636/22 Sejmiku Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Zachód zawiera szereg ustaleń zapewniających ochronę ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych oraz ekosystemów wodnych w jego zasięgu. Na terenie OCHK wprowadzono m. in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wszystkie postulaty zawarte w ww. dokumentach zostały uwzględnione w trakcie opracowania projektu przedmiotowego planu.

Obszar opracowania planu nie znajduje się w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych.

Szczególną uwagę zwrócono w opracowywanym planie na ochronę takich elementów środowiska przyrodniczego jak: rzeźba terenu – poprzez nakaz ograniczenia niwelacji do niezbędnych, związanych z posadowieniem budynków a także ochronę istniejącej we wschodniej części obszaru opracowania skarpy (wzdłuż drogi gruntowej biegnącej od drogi krajowej w kierunku północnym) czy istniejące zadrzewienia i zakrzewienia towarzyszące drodze gruntowej.

Dla ochrony najcenniejszych elementów przyrodniczych zaproponowane zostały trzy tereny zieleni naturalnej ZN oraz jeden teren zieleni urządzonej ZP. Dwa tereny ZN obejmują zadrzewienia i zakrzewienia towarzyszące istniejącej drodze gruntowej, natomiast trzeci ustalono wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania, w celu zapewnienia ochrony obniżenia terenu wraz z podmokłością i towarzyszącą zielenią, znajdującego się poza obszarem opracowania planu. Dla wszystkich terenów ZN ustalono nakaz zachowania ich w stanie naturalnym.

Teren ZP wyznaczono wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania planu w celu zapewnienia ochrony zabudowy mieszkaniowej przed oddziaływaniem drogi krajowej nr 16 – głównie poprzez zmniejszenie zanieczyszczania powietrza atmosferycznego i hałasu. Dla tego terenu ustalono zagospodarowanie zielenią przy wykorzystaniu gatunków rodzimych.

Obszar opracowania planu obejmuje grunty rolne klas bonitacyjnych IV do VI i nieużytki oraz nie obejmuje gruntów leśnych, w związku z czym nie zachodziła potrzeba uzyskania

zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne wg ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mrągowie oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską.

Na wysokości zachodniej granicy obszaru objętego planem, po południowej stronie drogi krajowej nr 16 zlokalizowany jest zabytkowy cmentarz ewangelicki z początku XX wieku, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Na obszarze opracowania planowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie przewiduje się w związku z tym realizacji obiektów, mogących powodować uciążliwości. Na terenach MNW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono nakazując zlokalizowanie na poszczególnych terenach miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową osoby niepełnosprawnej.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

W ustaleniach szczegółowych opracowywanego planu, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Temat ten został uwzględniony w prognozie skutków finansowych, sporządzonej dla przedmiotowego planu.

2.7 Prawo własności

Granice obszaru opracowania planu wyznaczono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Są one zgodne z granicami działki nr 450/60, będącej własnością gminy Mrągowo.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

Teren objęty projektem planu nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z powyższym przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też na nie wpływu.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze opracowania planu nie ustalono przestrzeni publicznych. Przestrzenią o cechach przestrzeni publicznej będzie z pewnością teren dróg wewnętrznych 1KR i 2KR.

Ustalenia planu rozstrzygają o sposobie ukształtowania tych terenów, ponadto ustalają zasady i sposób lokalizowania planowanych urządzeń (stacja transformatorowa na terenie 1IE i przepompownia ścieków na terenie 1IKP) a także sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu istniejącego. Po północnej stronie obszaru opracowania planu zlokalizowana jest sieć wodociągowa, natomiast po południowej stronie drogi krajowej nr 16 przebiega kolektor tłoczny kanalizacji sanitarnej. Ponadto na wschód od obszaru opracowania zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Powstanie nowej zabudowy spowoduje konieczność rozbudowy istniejących sieci.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej głównie w liniach rozgraniczających dróg.

Dopuszcza się ponadto prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń na pozostałych terenach, z wyłączeniem terenów zieleni naturalnej ZN, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenów oraz pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania przedmiotowego planu zapewniona została jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została ogłoszona w prasie lokalnej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Mrągowo, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mrągowo oraz na tablicy ogłoszeń.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego zawiadomiono również właściwe do uzgadniania i opiniowania organy i jednostki. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski zawiadomionych instytucji, natomiast od osób fizycznych nie zostały złożone do przedmiotowego planu żadne wnioski.

Po sporządzeniu projektu przedmiotowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wystąpiono o jego zaopiniowanie lub/i uzgodnienie do odpowiednich organów.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

2.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Jak wspomniano powyżej do przedmiotowego planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły wnioski od instytucji, które zostały rozpatrzone pozytywnie.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego uwzględniają interes publiczny, głównie zabezpieczając tereny infrastruktury technicznej – stacji transformatorowej oraz przepompowni ścieków, ponadto plan zawiera rozwiązania w zakresie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykonuje się bilans wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne są zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach sporządzonej do projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym wykazano, że w wyniku realizacji zapisów uchwały nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na środowisko. Ponadto realizacja zapisów planu wpłynie korzystnie na poprawę jego jakości, szczególnie na walory architektoniczne, ze względu na wymogi dotyczące kształtowania zabudowy na poszczególnych terenach.

2.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: (....)

Z obszarem opracowania planu sąsiaduje od strony południowej droga krajowa nr 16, zapewniająca powiązania komunikacyjne z miastami Mrągowo i Mikołajki oraz dalej położonymi ośrodkami ponadlokalnymi jak Olsztyn czy Ełk.

Powiązania komunikacyjne są zapewnione również przy wykorzystaniu transportu zbiorowego. Najbliższe przystanki autobusowe są usytuowane w miejscowości Nowy Probark, w odległości około 300 m i 500 m od obszaru opracowania planu.

Wzdłuż drogi krajowej nr 16 zlokalizowana jest ścieżka rowerowa, która jest oddzielona od niej rowem i zapewnia bezpieczne połączenie z centralnym obszarem wsi Nowy Probark.

Planowana realizacja drogi ekspresowej S16 (odcinek Mrągowo – Orzysz – Ełk) poza obszarem, na którym znajduje się teren planu, przyczyni się, poprzez uwolnienie drogi krajowej nr 16 od ruchu tranzytowego, w tym transportu ciężkiego, nie tylko do poprawy warunków sani-

tarnych ale i zwiększenia bezpieczeństwa w jego rejonie.

3 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analiza, o której mowa, dotyczy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium. Analizę wykonuje Wójt a następnie Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W uchwale Nr XIV/91/19 Rady Gminy Mrągowo z dnia 24 lipca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrągowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto wyniki sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mrągowo w latach 2011 – 2018”, będącej załącznikiem nr 1 do ww. uchwały.

Na podstawie analizy uznano ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mrągowo, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/130/2000 Rady Gminy Mrągowo z dnia 6 marca 2000 r. oraz zmienionego uchwałami Nr XXIX/1295/13 z dnia 5 września 2013 r. oraz Nr XX/167/16 z dnia 25 maja 2016 r. za częściowo nieaktualne ze względu na zmiany w przepisach prawa. Według ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mrągowo aktualizacji wymagają następujące zagadnienia:

- kierunki rozwoju układu komunikacyjnego,
- inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- określenie w polityce przestrzennej możliwości użytkowania przestrzeni produkcyjnej rolniczej z poszanowaniem zasad ochrony środowiska oraz zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, innych niż elektrownie wiatrowe,
- obszary i tereny górnicze oraz obszary potencjonalnego występowania złóż,
- określenie możliwości zagospodarowania terenów wskazanych we wnioskach.

Ostatnia zmiana studium, która aktualizuje kierunki rozwoju oraz uwzględnia zmiany w przepisach prawnych, dokonana została na mocy uchwały Nr XXVII/241/26 Rady Gminy Mrągowo z dnia 27 maja 2026 r.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Probank, gmina Mrągowo nie był do tej pory objęty ustaleniami planów miejscowych. W związku z powtarzającymi się wnioskami o przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę, w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mrągowo w latach 2011 – 2018” wskazano na konieczność kontynuowania dotychczasowej praktyki szczegółowej analizy uwarunkowań, jakie występują na danym terenie i spodziewanych skutków zagospodarowania terenu, w tym również wpływu na finanse gminy. Na tej podstawie należy sukcesywnie dążyć do zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na zabudowę w miarę zgłaszanych potrzeb i możliwości finansowych gminy.

W związku z powyższym można stwierdzić, że zapisy opracowywanego planu są zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mrągowo w latach 2011 – 2018”, zawierającej również ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu miejscowego sporządza się prognozę skutków finansowych, w której oszacowane zostają wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu.

W związku z uchwaleniem planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej – budowę dróg wewnętrznych 1KR i 2KR, budowę stacji transformatorowej i przepompowni ścieków oraz rozbudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetycznej. Realizacja ustaleń planu spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu gminy, związane ze sprzedażą działek oraz, po realizacji zabudowy mieszkaniowej, ze wzrostem podatków od nieruchomości.

Możliwość uzyskania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodzi wyłącznie w sytuacji sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od daty wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej uchwalającej plan. Ponieważ ww. opłaty wpłynęłyby jedynie w przypadku zbycia działek nie będących własnością Gminy Mrągowo, co nie dotyczy przedmiotowego obszaru, w § 17 uchwały ustalono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.