UCHWAŁA NR XLVI/438/2022
RADY MIEJSKIEJ W MROZACH
z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIX/273/2021 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy, przyjętego Uchwałą Nr Uchwałą Nr XVI/155/2012 Rady Gminy Mrozy z dnia 8 maja 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/207/2020 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 18 września 2020 r.,

Rada Miejska w Mrozach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku;
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
6) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
   a) 1UZ – teren usług ochrony zdrowia,
   b) 1MW(U) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) 1MW(U) – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
   b) 1UZ – jak dla terenów szpitali;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii;
4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się położenie obszaru objętego planem w granicach parku krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A — 334, którego granice oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym;
2) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UZ wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-334 oraz obiekty wpisane do rejestry zabytków pod numerem A-1004, oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi;
3) obiekty i obszar, o których mowa w pkt 1, 2 podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami lub prawa budowlanego.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość:
      − obiektów małej architektury do 2,5 m,
      − innych obiektów budowlanych do 22,0 m;
3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
   a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
      − dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
      − dla usług z wykluczeniem obiektów szpitala – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,
      − dla obiektów szpitala – minimum 3 miejsca na 10 łóżek szpitalnych,
      − dla obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 1 miejsce na 4 pokoje,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) obszar objęty planem znajduje się w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) na obszarze objętym planem wskazuje się pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której sposób zagospodarowania i lokalizacja zabudowy odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wewnętrzne zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
2) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojść, dojazdów i dróg, w tym wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej,
   b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
   c) przy realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
   a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
   b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b
   b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg do kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm lub poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
   b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
   c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
   d) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
   b) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych, wyłącznie jako kablowe podziemne,
   c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
   d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym z instalacji kogeneracji rozproszonej, ogniw paliwowych oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,
   e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło
   a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska, w tym z urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej,
   b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
   c) zakaz lokalizacji biogazowni;
8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) 5% dla terenu oznaczonego symbolem 1MW(U);
2) 0% dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ.

§ 16. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UZ.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW(U)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) usługi, z wykluczeniem stacji paliw,
   b) obiekty zamieszkania zbiorowego;
3) dopuszcza się realizację:
   a) miejsc do parkowania,
   b) dróg wewnętrznych,
   c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) zieleni urządzonej ogólnodostępnej z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, obiektów małej architektury;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej,
   d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
   e) wysokość budynków: do 18,0 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy elementów konstrukcyjnych i technicznych, dla których zastosowanie mają ustalenia § 9 pkt 2 lit. b tiret drugie,
   f) ukształtowanie dachu: płaskie;
5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m^2;
7) obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem:
   a) ul. Leśnej poprzez teren 1UZ,
   b) Alei Teodora Dunina.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi ochrony zdrowia;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) usługi towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu,
   b) obiekty zamieszkania zbiorowego;
3) dopuszcza się realizację:
   a) miejsc do parkowania,
   b) dróg wewnętrznych,
   c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) zieleni urządzonej ogólnodostępnej z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej,
   d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków: do 20,0 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy elementów konstrukcyjnych i technicznych, dla których zastosowanie mają ustalenia § 9 pkt 2 lit. b tiret drugie,
f) ukształtowanie dachu: płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m^2;
7) obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, ul. Leśnej i Alei Teodora Dunina.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mrozów.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

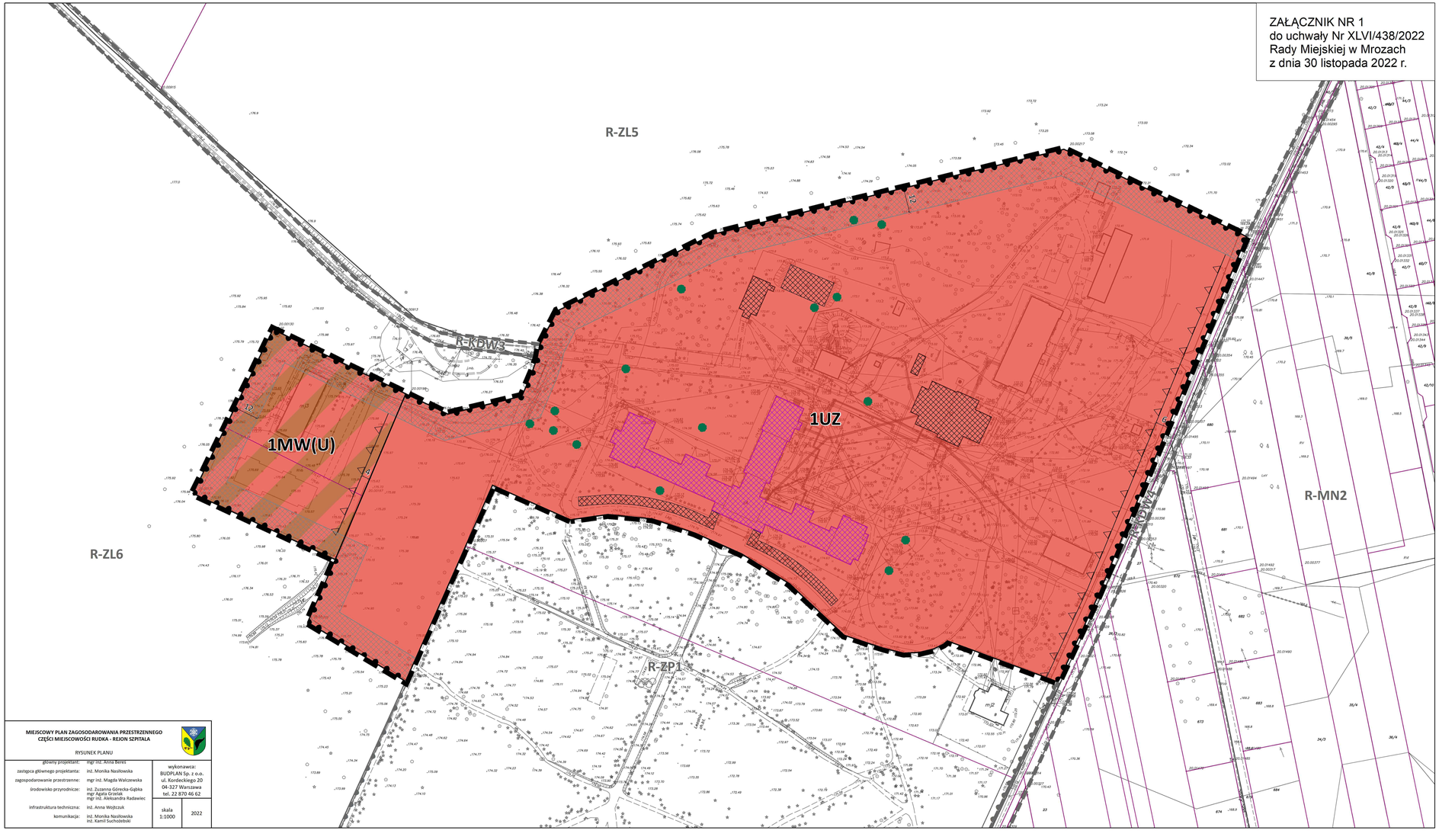
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RUDKA - REJON SZPITALA

skala 1:1 000

0 50 100 150 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr XLVI/438/2022
Rady Miejskiej w Mrozach
z dnia 30 listopada 2022 r.



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

PRZEZNACZENIE TERENÓW

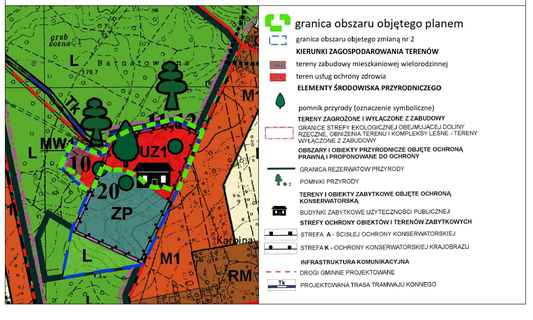
- 1UZ - teren usług ochrony zdrowia
- 1MW(U) - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- pomniki przyrody
- obiekt wpisany do rejestru zabytków, nr rej.: A-334
- obiekty wpisane do rejestru zabytków, nr rej.: A-1004
- granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków - parku krajobrazowego, nr rej.: A-334
- granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków - parku krajobrazowego poza planem, nr rej.: A-334
- drogi poza planem
- granice działek ewidencyjnych
- R-ZP1 przeznaczenie w obowiązującym planie

* cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
- Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy, przyjętego Uchwałą Nr XVI/155/2012 Rady Gminy Mrozy z dnia 8 maja 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/207/2020 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 18 września 2020 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RUDKA - REJON SZPITALA	
RYSUNEK PLANU	
główny projektant: mgr inż. Anna Beres	wykonawca: BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kondeckiego 20 04-327 Warszawa tel. 22 870 46 62
zastępca głównego projektanta: inż. Monika Nasiłowska	
zagospodarowanie przestrzenne: mgr inż. Magda Walczewska	
środowisko przyrodnicze: inż. Zuzanna Górecka-Gąbka, mgr Agata Grelak, mgr inż. Aleksandra Radawiec	
infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk	
komunikacja: inż. Monika Nasiłowska, inż. Kamil Suchożebski	
skala 1:1000	2022

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVI/438/2022
Rady Miejskiej w Mrozach
z dnia 30 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 września 2022 r. do 19 października 2022 r., uwagi można było wnosić do dnia 02 listopada 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do Burmistrza Mrozów uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLVI/438/2022
Rady Miejskiej w Mrozach
z dnia 30 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala.

Procedowany plan miejscowy dotyczy ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, w związku ze zgłoszonymi przez właściciela kompleksu szpitala potrzebami inwestycyjnymi, co stanowi cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala nie przewiduje realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych. Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XLVI/438/2022
Rady Miejskiej w Mrozach
z dnia 30 listopada 2022 r.

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Mrozach na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLVI/438/2022
RADY MIEJSKIEJ W MROZACH
z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXIX/273/2021 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala.

Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectw: Mrozy, Kruki, Wola Paprotnia, Gójszcz, Wola Rafałowska, Rudka, Guzew i Jeruzal, zatwierdzony Uchwałą Nr VII/97/2015 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 26 czerwca 2015 r., w którym przedmiotowy teren został przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną, usługi ochrony zdrowia, tereny zieleni urządzonej oraz rolne. Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, w związku ze zgłoszonymi przez właściciela kompleksu szpitala potrzebami inwestycyjnymi, co stanowi cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy, przyjętego Uchwałą Nr Uchwałą Nr XVI/155/2012 Rady Gminy Mrozy z dnia 8 maja 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/207/2020 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 18 września 2020 r.

Projekt planu miejscowego obejmuje teren działek ew. nr 1/2, 1/3 oraz część działki ew. nr 1/6 w obrębie geodezyjnym Rudka o łącznej powierzchni ok. 7,0 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Plan miejscowy ustala teren usług ochrony zdrowia oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W planie miejscowym nie wskazano granic strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz granic strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu „K”, przedstawionych w tekście i na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” ze względu na to, iż konserwator decyzją z dnia 3 grudnia 1983 r. obszar objęty planem oraz przylegający do niego od południa teren wpisał do rejestru zabytków pod nr. A-334 jako zespół sanatorium przeciwgruźliczego obejmujący park dworski i sanatorium, który chroniony jest na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dokument niższego rzędu, jakim jest plan miejscowy w stosunku do ustawy, w tym przypadku nie może dodatkowo ustalić stref ochrony konserwatorskiej, ponieważ ww. obszar

jest chroniony na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występują obiekty i obszary ujęte w rejestrze zabytków, dla których wskazano zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności i wnioski właścicieli gruntów;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – istniejące drogi, zlokalizowane poza obszarem objętym planem umożliwiają wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg zlokalizowanych poza obszarem objętym planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mrozy, stanowiącej załącznik do Uchwały Nr XXXIII/342/2017 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 10 listopada 2017 r. w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mrozy i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Mrozach podjęła Uchwałę Nr XXIX/273/2021 w dniu 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala;
2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego (sierpień 2021 r.);
3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (sierpień 2021 r.);
4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
7) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 września 2022 r. do 19 października 2022 r. oraz zorganizowano w dniu 17 października r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
8) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 02 listopada 2022 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
9) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga,
10) przedstawiono Radzie Miejskiej w Mrozach do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rudka – rejon szpitala.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022.1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.