

Uzasadnienie do Uchwały Rady Miejskiej w Mrozach Nr XXIII/222/2026 z dnia 13 lutego 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Grodzisk, Skruda i Choszcze

Zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
2. zgodność z wynikami analiz, 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.

WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XXIII/222/2026 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 13 lutego 2026 r. obejmującego obręby Grodzisk, Skruda i Choszcze.

Obszar objęty planem został określony na załączniku graficznym do Uchwały Nr XXVI/245/2021 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 12 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Grodzisk, Skruda i Choszcze zmienionej Uchwałą Nr LII/497/2023 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 7 czerwca 2023 r.

Tereny w granicach opracowania planu zajmują łącznie powierzchnię 1471,03 ha. Tereny położone są w całości w granicach administracyjnych gminy Mrozy. Tereny wyłączone z produkcji rolnej zajmują 305,70 ha i zostały w całości przeznaczone na:

- a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- c) **U** – teren usług;
- d) **UE** – teren usług edukacji;
- e) **US-UT** – teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki;
- f) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- g) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- h) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- i) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- j) **KKK** – teren komunikacji kolejowej – tereny zamknięte;
- k) **KOP** – teren parkingu;
- l) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- m) **RNL** – teren łąk i pastwisk;
- n) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- o) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- p) **L** – teren lasu;
- q) **ZPN** – teren zieleni urządzonej niskiej.

Sporządzony plan miejscowy został opracowany zgodnie z procedurą wskazaną w Art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisami odrębnymi oraz nie narusza ustaleń 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. oraz Uchwałą Nr LVII/532/2023 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 24 listopada 2023 r.

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

1.1. Wymagania ład przestrzennego w tym urbanistyki i architektury

Plan w § 17-19 zawiera ustalenia dla poszczególnych obszarów i kategorii terenów, dla których sporządzono plan, w tym ustalenia szczegółowe dla tych terenów, zasady zagospodarowania terenów objętych planem oraz przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia. Są to tereny:

- a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- c) **U** – teren usług;
- d) **UE** – teren usług edukacji;
- e) **US-UT** – teren usług sportu i rekreacji lub usług turystyki;
- f) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- g) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- h) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- i) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- j) **KKK** – teren komunikacji kolejowej – tereny zamknięte;
- k) **KOP** – teren parkingu;
- l) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- m) **RNL** – teren łąk i pastwisk;
- n) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- o) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- p) **L** – teren lasu;
- q) **ZPN** – teren zieleni urządzonej niskiej.

Ponadto plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;

- 8) szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 16) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 17) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

Szczegółowe zasady realizacji planu miejscowego omówione zostały w § 6-16. Ustalenia te zobowiązują władze gminy do wdrożenia ustaleń niniejszego planu zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego, z poszanowaniem prawa własności oraz prawa władania terenami w stosunku do których plan wprowadza inne użytkowanie. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych w planie pod określony rodzaj użytkowania.

W § 6 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone dla poszczególnych w/w kategorii terenów. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. W wymaganiach tych określono m.in. zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu oraz rozwiązania architektoniczne inwestycji kubaturowych nie powodujące dysharmonii przestrzenno-wizualnej, realizowane poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów w połączeniu z nowoczesną technologią oraz stonowanej kolorystyki elewacji budynków.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, natomiast zapewnia się możliwość scaleń i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w uchwale oraz na podstawie przepisów odrębnych.

Ponadto plan ustala minimalne parametry działek w przypadku podziału nieruchomości, które określono w §7 ust. 8.

1.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zapisy planu miejscowego są adaptacją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy, które uwzględniło potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez sporządzenie bilansu terenów, a następnie uwzględnienie wynikających z niego wniosków.

1.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapisy planu zawierają wskazania uwzględniające wymagania architektoniczne i krajobrazowe obowiązujące na terenie Gminy Mrozy. Określają one zasady kształtowania zabudowy na terenach zainwestowanych i niezainwestowanych oraz zasady scalania i podziału nieruchomości. Do najważniejszych założeń planu dot. ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych należą:

- określenie dopuszczalnej kolorystyki i geometrii dachów oraz kolorystyki elewacji,
- dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy zachowaniu ustaleń określonych w przepisach planu oraz w zgodności z przepisami odrębnymi.

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

Zapisy zawarte w § 7 ustalają sposób ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, poprzez m.in.:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury kolejowej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem MN, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- c) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich, nieujętych w pkt 1, o obsadzie;
 - a) od 105 DJP do 210 DJP – w odległości mniejszej niż 250 m od budynków mieszkalnych oraz w odległości mniejszej niż 3 000 m od innych budynków inwentarskich o podobnej obsadzie,
 - b) od 60 DJP do 105 DJP – w odległości mniejszej niż 250 m od budynków mieszkalnych,
 - c) do 60 DJP – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) zakazu i odległości określonych w pkt 3 nie stosuje się do budynków mieszkalnych i inwentarskich w granicach tego samego gospodarstwa rolnego;
- e) zakaz lokalizacji przedsięwzięć innych niż inwestycje celu publicznego, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny;
- f) zakaz składowania odpadów i prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, na potrzeby poszczególnych działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- g) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz odprowadzania do ziemi ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających

dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;

- h) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

W § 7 ust. 2 ustalono wymagania dotyczące ochrony poszczególnych terenów przed hałasem, w których tereny oznaczone symbolem:

- a) MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” z zastrzeżeniem pkt 6;
- b) ML zalicza się do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”;
- c) UE zalicza się do „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” z zastrzeżeniem pkt 6;
- d) US-UT zalicza się do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”;
- e) ZPN zalicza się do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”;
- f) dla terenów oznaczonych symbolami MN, UE, US-UT, ZPN oraz dla zabudowy zagrodowej realizowanej w ramach przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem RZ, położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, tj. w granicach terenów ochrony akustycznej, oznaczonych zgodnie z załącznikiem graficznym, obowiązują szczególne zasady ochrony akustycznej polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych hałasu wewnątrz pomieszczeń.

Ponadto w planie wyznaczono tereny ochrony akustycznej, związane z funkcjonowaniem linii kolejowej, która polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.

W granicach opracowania planu występują prawne formy ochrony przyrody, wobec czego w § 7 ust. 5 ustalono dla nich zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach opracowania planu wyznacza się ponadto strefę ekologiczną, w której w § 7 ust. 7 ustalono:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz przekształcania użytków zielonych w grunty orne;
- 4) zakaz nawożenia gruntów gnojowicą;
- 5) zakaz lokalizacji terenów eksploatacji złóż kopalin naturalnych;
- 6) nakaz zapewnienia przepustów w nasypach kolejowych i drogowych oraz utrzymanie ich drożności w celu umożliwienia migracji fauny;
- 7) możliwość realizacji obiektów małej retencji wodnej;
- 8) dopuszczenie budowy urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych z nakazem ich utrzymania i prawidłowego funkcjonowania;
- 9) dopuszczenie budowy dróg i mostów,
- 10) dopuszczenie budowy liniowych elementów infrastruktury technicznej, takich jak linie elektroenergetyczne, wodociągi, kolektory ściekowe, gazociągi, ropociągi.

Powyższa strefa jest adaptacją polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy.

Realizacja ustaleń planu nie wymagała zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

1.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Należą do nich:

- dróżniczówka Kolei Terespolskiej w miejscowości Skruda
- Młyn wodny murowany z pocz. XX w, ul. Młynarska 11 (Grodzisk),
- Pomnik ku czci żołnierzy NSZ z oddziału "Orła" (Grodzisk),
- grodzisko średniowieczne w miejscowości Grodzisk,
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, wraz ze strefą „W” ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków,
- strefa „OW” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków.

W § 8 planu wprowadzono zapisy zapewniające ochronę ww. zabytków.

1.6. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem MN, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi
- c) zakaz się lokalizacji budynków inwentarskich, o obsadzie;
 - od 105 DJP do 210 DJP – w odległości mniejszej niż 250 m od budynków mieszkalnych oraz w odległości mniejszej niż 3 000 m od innych budynków inwentarskich o podobnej obsadzie,
 - od 60 DJP do 105 DJP – w odległości mniejszej niż 250 m od budynków mieszkalnych,
 - do 60 DJP – zgodnie z przepisami odrębnymi,

a także zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

W granicach opracowania wskazano teren zagrożenia powodziowego, dla którego ustalono:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem:
 - a) budowli melioracyjnych i służących zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu z nakazem ich utrzymania i prawidłowego funkcjonowania,
 - b) budowy dróg i mostów z nakazem odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
 - c) budowy liniowych elementów infrastruktury technicznej, takich jak linie elektroenergetyczne, wodociągi, kolektory ściekowe, gazociągi, ropociągi;

- 3) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów i obwałowań;
- 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem:
 - a) robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód,
 - b) określonych w pkt 2 lit. a-c.

Jednocześnie zwraca się uwagę, iż tereny zagrożenia powodziowego są adaptacją ustaleń studium i nie stanowią terenów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych.

W granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze, na których wszelkie działania należy prowadzić pod nadzorem górniczym, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Plan znajduje się natomiast w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 (Subniecka Warszawska), dla którego obowiązują przepisy odrębne. Ponadto w granice opracowania planu obejmują obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody. W § 10 wprowadzono zapisy zapewniające ochronę tych terenów.

1.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez lokalizację nowej zabudowy przy istniejących drogach oraz na zasadzie sąsiedztwa ze strukturami osadniczymi o podobnym przeznaczeniu, zgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1.8. Prawo własności

Prawo własności nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostało zachowane poprzez rozpatrzenie wniosków ich właścicieli co do zmiany przeznaczenia terenu.

1.9. Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa

Ze względu na zakres planu nie uwzględniono obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Do takich terenów może być w przyszłości zaliczona linia kolejowa nr 2. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa.

Ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wyznaczonych dla lotniska wojskowego Mińsk Mazowiecki, w planie miejscowym wprowadzono zapis ograniczający wysokość zabudowy do 327 m n.p.m. na terenie obrębów Grodzisk oraz Skruda.

W trakcie procedury planistycznej organy te wносиły uwagi, które następnie uwzględniono i ponowiono wystąpienie do instytucji o ponowne uzgodnienie lub zaopiniowanie. Po ponownym wystąpieniu instytucje uzgodniły lub zaopiniowały projekt planu. Zarząd Zlewni Wód Polskich pismem z dnia 21.10.2025 r. (znak: LS.ZPU.524.95.2025.PM) ponownie przekazał negatywną opinię z uwagami, które uwzględniono. Odstąpiono od kolejnego wystąpienia o opinię do projektu planu.

1.10. Potrzeba interesu publicznego

Zakres planu obejmował zarówno interesy osób prywatnych oraz interes publiczny poprzez wyznaczenie obszarów funkcjonalnych.

Plan miejscowy obejmuje przestrzenie publiczne, wobec czego w § 9 wprowadzono ustalenia wymagań w zakresie ich kształtowania.

1.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie powoduje konieczności wprowadzenia zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów rozdzielczych uzbrojenia terenów: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej łącznie ze stacjami transformatorowymi. Plan nie ogranicza też możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

1.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art.1 ust.1 pkt 12. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania tego projektu.

Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

- ogłoszenie, obwieszczenie zawiadomienia o przystąpieniu do projektu planu zamieszczone na stronie internetowej urzędu gminy, w miejscowej prasie, na tablicach ogłoszeniowych w mieście i możliwość składania wniosków w przedmiotowym zakresie opracowania planu,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 19.11.2025 r. do 10.12.2025 r.,
- zorganizowane w dniu 08.12.2025 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umożliwienie – zgodnie z przepisami ustawowymi – składanie uwag i wniosków do ww. dokumentów do 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu tj. do dnia 29.12.2025 r.,
- w toku procedury planistycznej uzgodniono zakres i stopień szczegółowości strategicznej prognozy oddziaływania na środowisko dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Grodzisk, Skruda i Choszcze z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – pismem z dnia 05.09.2023 r. znak WOOŚ-III.411.233.2023.JD oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pismem z dnia 05.07.2023 r. znak ZNS.9022.127.2023.

Na każdym etapie postępowania wymagającego udziału społeczeństwa mieszkańcy byli informowani o możliwości zapoznania się z projektem planu i możliwością składania uwag i wniosków. Na dyskusji publicznej pojawiło się 12 osób. W wyznaczonych terminie w ogłoszeniu o publicznym wyłożeniu projektu planu wpłynęło 31 uwag, z czego 10 zasługuje na uwzględnienie (w tym 4 częściowo). Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

1.13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W §14 ust. 4 pkt 1 plan zapewnia utrzymanie i rozwój infrastruktury wodociągowej:

- a) rozwój sieci wodociągowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 63 mm,
- b) ustalenie dla całego obszaru planu zaopatrzenie w wodę z ujęcia wód położonego poza granicą planu poprzez gminną sieć wodociągową,
- c) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej,
- d) uwzględnienie rozmieszczenia hydrantów zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

1.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan kształtuje rolniczą przestrzeń produkcyjną poprzez wyznaczenie terenów:

- a) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- b) **RNL** – teren łąk i pastwisk,
- c) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem.

Na terenach oznaczonych symbolem RN wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy, jednakże dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy lub zmiany funkcji na zabudowę letniskową.

Na terenach łąk i pastwisk, oznaczonych symbolem RNL dopuszcza się usytuowanie obiektów i urządzeń tymczasowych, związanych z organizacją imprez masowych.

Na terenach zabudowy związanej z rolnictwem oraz terenach zabudowy zagrodowej ustala się rozwój budownictwa związanego z prowadzeniem gospodarki rolnej, w szczególności budynki mieszkalne związane z gospodarstwem rolnym, budynki inwentarskie, gospodarcze i garażowe. Dla budynków inwentarskich, które są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, w §7 ust. 1 pkt 3 wprowadza się wymóg zachowania odległości w zależności od obsady:

- a) od 105 DJP do 210 DJP – w odległości mniejszej niż 250 m od budynków mieszkalnych oraz w odległości mniejszej niż 3 000 m od innych budynków inwentarskich o podobnej obsadzie,
- a) od 60 DJP do 105 DJP – w odległości mniejszej niż 250 m od budynków mieszkalnych,
- b) do 60 DJP – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zapisy planu wskazują również sposób kształtowania granicy polno-leśnej poprzez wprowadzenie na terenach lasu zalecenia wprowadzania roślinności krzewiastej, której naturalna wysokość nie przekracza 3 m. Powyższe zalecenie nie dotyczy terenów lasu, dla których nie sporządzono planu urządzenia lasu.

Zgodność z wynikami analiz, o której mowa w art. 32. ust.1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mrozy”, przyjętej uchwałą 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. Z powyższej analizy wynika zasadność uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przyjętych granicach.

Wpływ na finanse i budżet gminy

W bilansie wpływów i wydatków ujętych w prognozie skutków finansowych ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy budżet gminy z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidziano znaczących zmian. Nie przewiduje się zysków z opłaty planistycznej z uwagi, iż działki objęte zmianą planu są własnością gminy. Wpływy z podatku od nieruchomości będą z kolei zależne od zbycia nieruchomości objętych planem przez gminę. Wpływy te mogą więc wynieść od 15 138 919,90 zł do 24 057 799,52 zł. Biorąc pod uwagę koszty sporządzenia zmiany planu, może to mieć znaczny wpływ na finanse publiczne gminy.

Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach tej procedury Burmistrz Mrozów dokonał następujących czynności:

DATA	OPIS
12.03.2021	Uchwała Nr XXVI/245/2021 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 12 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Grodzisk, Skruda i Choszcze
19.04.2021	Ogłoszenie/obwieszczenie Burmistrza Mrozów o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Grodzisk, Skruda i Choszcze, oraz możliwości składania wniosków – termin 31.05.2021 r.
19.04.2021	Zawiadomienie instytucji o podjętej uchwale.
07.06.2023	Uchwała Nr LII/497/2023 Rady Miejskiej w Mrozach z dnia 7 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Grodzisk, Skruda i Choszcze
22.06.2023	Wystąpienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie stopnia i zakresu sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Grodzisk, Skruda i Choszcze
24.05.2023	Powołanie Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w sprawie zaopiniowania projektu planu
04.09.2023	Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w sprawie zaopiniowania projektu planu
10.11.2023	Wystąpienie do instytucji o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu

14.07.2025	Wystąpienie do instytucji o ponowne zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu
13.10.2025	Wystąpienie do instytucji o ponowne zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu
12.11.2025	Ogłoszenie/obwieszczenie Burmistrza Mrozów o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag.
19.11.2025	Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu
08.12.2025	Dyskusja publiczna
29.12.2025	Ostateczny termin składania uwag do planu
16.01.2026	Rozpatrzenie uwag

Wobec wyczerpania procedury planistycznej dla planu miejscowego określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekłada się Radzie Miejskiej w Mrozach projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z ustawowo określonymi załącznikami do uchwalenia.


Burmistrz
Dariusz Jaszczyk

