UCHWAŁA NR 756/LXXI/2023
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 9 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A – etap „A" tereny MN/U

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w związku z Uchwałą Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A oraz w związku z Uchwałą Nr 311/XXIX/2020 z dnia 02.12.2020 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, oraz w związku z art. 28, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) i rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.52.2023.AK z dnia 03 marca 2023 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 750/LXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A – etap „A", w granicach określonych na rysunku planu, zwaną dalej „planem".

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;

5) zbioru danych przestrzennych, stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6º;

2) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem;

3) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.;

5) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;

9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony przyrody;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) granicy obszaru wymagającego przekształceń;

5) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;

6) granicy obszarów przestrzeni publicznych;

7) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

8) stref technicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;

9) wymiarowania;

10) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające numer AZP stanowiska archeologicznego;

Rozdział 2.
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) dla blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, dopuszczenie stosowania koloru metalu ocynkowanego na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji;

2) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;

3) na obszarze objętym planem, zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, baz i składów, stacji LPG;

4) zakaz sytuowania złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt.

§ 9. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 10. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 11. Dla obszaru przestrzeni publicznych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zastosowanie, w obrębie działki budowlanej, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki, itp.

§ 12. 1. Ustala się obszar wymagający przekształceń, wyznaczony na rysunku planu.

2. Na terenie obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) remont, przebudowę i budowę infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej;

2) remont, przebudowę i budowę dróg publicznych.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska i krajobrazu

§ 13. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) zakaz lokalizowania usług związanych z gospodarowaniem odpadami;

5) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;

6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 14. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, dla cmentarza zlokalizowanego poza planem, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 15. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem MN/U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 4.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 16. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 50-67/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. W obrębie planu nie wyznacza się, granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się, następujące parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

b) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej - 800 m^2,

c) dla terenów MN/U dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (1 segmentu) i zabudowy usługowej - 600 m^2,

d) dla terenów MN/U dla zabudowy szeregowej - 250 m^2,

2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

a) dla terenów MN/U:

- na 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej,
- na 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy usługowej,
- 8,0 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,

3) kąt położenia działki budowlanej względem pasa drogowego od 75º do 90º;

4) usytuowanie wydzielanych działek budowlanych krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 19. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 10,0 m (licząc po 5,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 20. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm,

c) zaopatrzenie z ujęcia Serock i Wierzbica,

d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej,

c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) dla terenów MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44, odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) dla terenów nie wymienionych w lit. a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

c) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,

b) dla nowych, wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m^2,

c) dopuszczenie budowy wnętrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,

d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;

6) w zakresie dostarczania ciepła:

a) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych;

7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem bezpośrednio z nim sąsiadujących.

§ 22. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:

1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

2. W zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, do co najmniej 3 działek budowlanych ustala się:

1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,

2) minimalną odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych i dojazdów na minimum 4,0 m;

3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m;

4) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża, z uwzględnieniem pkt 1.

Rozdział 8.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 24. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m^2 gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 25. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy wynikającej z działań związanych z poprawieniem efektywności energetycznej budynków, istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 26. 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U15, MN/U16, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U28, MN/U29, MN/U30, MN/U31, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U35, MN/U36, MN/U37, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, MN/U44 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;

2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 600 m^2;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla terenów MN/U33, MN/U38 budynki wolno stojące oraz bliźniacze,

b) dla terenów nie wymienionych w lit. a, budynki wolno stojące, bliźniacze oraz szeregowe,

c) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym na działce budowlanej;

d) dla terenu MN/U33 budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

e) dla terenów nie wymienionych w lit. d, budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,

f) dla terenu MN/U33, dla budynków mieszkalnych 2-gą kondygnację jako poddasze użytkowe,

g) dla terenów nie wymienionych w lit. f, dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,

h) dla terenów MN/U33, wysokość zabudowy do 9,0 m,

i) dla terenów nie wymienionych w lit. h, wysokość zabudowy do 11,0 m,

j) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;

k) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy do 6,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 45º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6,

c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,0,

d) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 800 m2 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
- 600 m2 dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- 250 m2 dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej,
- 200 m2 dla zabudowy usługowej,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi publiczne sąsiadujące bezpośrednio z planem;

7) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 8, § 13 pkt 4 oraz w § 13 pkt 5 uchwały.

2. Dla terenów MN/U20, MN/U21 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 11 uchwały.

3. Dla terenów MN/U12, MN/U17, MN/U18, MN/U19, MN/U20, MN/U21 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12 uchwały.

4. Dla terenów MN/U38, MN/U39, MN/U41, MN/U43, MN/U44, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 14 uchwały.

5. Dla terenów MN/U1 mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 16 uchwały.

6. Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8 MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U14, MN/U18, MN/U22, MN/U23, MN/U24, MN/U25, MN/U26, MN/U27, MN/U32, MN/U33, MN/U34, MN/U38, MN/U39, MN/U40, MN/U41, MN/U42, MN/U43, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 19 uchwały.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 27. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla terenów oznaczonych symbolem MN/U w wysokości 10 %.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Serocku

Mariusz Rosiński

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
A - Strefa centrum administracyjno handlowo usługowa
B - mieszkaniowo - usługowa
C - strefa rekreacyjno - wypoczynkowa
D - Strefa działalności gospodarczej
1.1 Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym
1.2 - Strefa otwartych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych
2.1 - Strefa wolniejsza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów
2.2 - Strefa mieszkaniowo - rekreacyjna z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
3 - Strefa rekreacyjna
L - Strefa lasów
WS - Strefa wód powierzchniowych
Strefa przestrzeni publicznych
grunty wsi Wierzbica
grunty miasta Serock
grunty miasta Serock
MN/U 1
MN/U 2
MN/U 3
MN/U 4
MN/U 5
MN/U 6
MN/U 7
MN/U 8
MN/U 9
MN/U 10
MN/U 11
MN/U 12
MN/U 13
MN/U 14
MN/U 15
MN/U 16
MN/U 17
MN/U 18
MN/U 19
MN/U 20
MN/U 21
MN/U 22
MN/U 23
MN/U 24
MN/U 25
MN/U 26
MN/U 27
MN/U 28
MN/U 29
MN/U 30
MN/U 31
MN/U 32
MN/U 33
MN/U 34
MN/U 35
MN/U 36
MN/U 37
MN/U 38
MN/U 39
MN/U 40
MN/U 41
MN/U 42
MN/U 43
MN/U 44
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO PRZEKSZTAŁCEŃ
GRANICA OBSZARU POŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA NA ŚRODOWISKO
GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
STREFA TECHNICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15kV
WYMIAROWANIE
MN/U
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:
50-66/3
NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
Załącznik nr 1 do
Uchwały Nr 756/LXXI/2023
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 09.08.2023 r.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEROCK - OBSZAR A - "ETAP A" TERENY MN/U
RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000
0
50
150
N

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 756/LXXI/2023
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 9 sierpnia 2023 r.

ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTA SEROCK – OBSZAR A ETAP „A" tereny MN/U

Lp.	inicjały, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
I WYŁOŻENIE					
1	M. B. G. B. J. W.	Po śladzie i na przedłużeniu rowu TR5 wyznaczyć teren publicznej drogi gminnej o szerokości 10 m, której oś będzie biegła po granicy działki oraz wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie większej niż 6 m od terenu drogi dojazdowej KDD.	Dz. nr 43/2 obręb 11 w Serocku	MN/U, ZP	*Uwaga częściowo uwzględniona – ulokowanie zbiornika retencyjnego i rowów melioracyjnych jest poparte koncepcją zagospodarowania wód opadowych wykonaną w 2019 r. Możliwe jest wprowadzenie do projektu nowej drogi publicznej z przebiegiem zbliżonym do zaproponowanego przez wnoszących uwagi. W związku z wprowadzeniem nowej drogi publicznej teren ZP3 zostanie pomniejszony. Lokalizacja zbiornika wodnego nie jest obowiązującym ustaleniem planu i wynika ze sporządzonej koncepcji.*
2	J. i W. B.	Powiększenie terenu MW na całą działkę	Dz 13/3	MW; MN/U	*Uwaga nieuwzględniona – projekt planu zakłada utrzymanie istniejącej zabudowy i terenu MN/U wzdłuż ul. Tchorka w związku z planami inwestycyjnymi właścicieli działek posiadających nieruchomości z przeznaczeniem pod domy mieszkalne jednorodzinne.*
3	M. Ł.	Powiększenie terenu MW na dz 14/6, bądź dopuszczenie parametrów zabudowy dla MN/U30 jak dla MW/U3	Dz 14/6	MW; MN/U; KDD	*1.Uwaga nieuwzględniona - projekt planu zakłada utrzymanie istniejącej zabudowy i terenu MN/U wzdłuż ul. Tchorka w związku z planami inwestycyjnymi właścicieli działek posiadających nieruchomości z przeznaczeniem pod domy mieszkalne jednorodzinne.*
4		Wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od rowów otwartych z 10 m na 5 m			*Uwaga nieuwzględniona – dalsze odsunięcie linii zabudowy od rowów otwartych ma na celu zabezpieczenie budynków przed bezpośrednim oddziaływaniem wód powierzchniowych, a także stworzenie obszarów otwartych umożliwiających przewietrzanie zabudowy.*

5	P. O., E.Ś, M. Ś, I. Ś.	Wyznaczenie ul. Głowackiego jako drogi dojazdowej KDD	Część obszaru przy ul. Tchorka	Część obszaru przy ul. Tchorka	*<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – ul. Głowackiego stanowi współwłasność osób fizycznych, jak również posiada aktualnie szerokość ok. 5,5 m, zatem nie spełnia warunków do zakwalifikowania jej jako droga publiczna (KDD). Droga nie łączy innych ciągów komunikacyjnych, co przesądza o jej wewnętrznym charakterze.*
II WYŁOŻENIE					
6	Mieszkańcy ul. Daliowej	Wniosek o zakaz sytuowania zabudowy szeregowej i wysokiej zabudowy jednorodzinnej.	MN/U33	MN/U – zabudowa do trzech kondygnacji	*<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – obniżono wysokość zabudowy do 2 kondygnacji. Jednocześnie projekt planu wprowadzać będzie zakaz sytuowania zabudowy szeregowej na terenie MN/U33.*
III WYŁOŻENIE					
7	M.B G.B. J.W.	Sprzeciw wobec wprowadzenia zakazu zabudowy szeregowej.	Dz. nr 43/2 obr 11	MN/U38	*<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zakaz został wprowadzony w oparciu o uwagi mieszkańców ul. Jaśminowej i niewielką szerokość działki nr 43/2.*
8		Wniosek o dopuszczenie pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej z energii wiatru, przy zastosowaniu najnowszych technologicznie instalacji.			*<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – lokalizacja elektrowni wiatrowych wymaga otwartych przestrzeni, możliwość wydzielenia niewielkich działek budowlanych nie spełni tego warunku. Tego typu elektrownie nie wpisują się w miejski charakter zabudowy, jak również mogą przyczynić się do pogorszenia estetyki przestrzeni i powstanie realne ryzyko powstania uciążliwości międzysąsiedzkich.*
IV WYŁOŻENIE					
9	M.R.	Wniosek o dopuszczenie możliwości realizacji budynków w formie zabudowy szeregowej na działce nr 43/2 obr. 11 w Serocku	Działka 43/2, obręb 11	MN/U	*<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – wprowadzono zakaz dla realizacji zabudowy szeregowej w oparciu o uwagi wniesione przez mieszkańców ul. Jaśminowej do drugiego wyłożenia projektu planu. Plan poprawi możliwość zagospodarowania działki poprzez zapewnienie dostępu do drogi gminnej na całej jej długości, podnosząc jej atrakcyjność. Zaproponowane rozwiązanie równoważy interes właścicielski z interesem społecznym polegającym na tworzeniu warunków do rozwoju jednolitych urbanistycznie kwartałów zabudowy.*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 756/LXXI/2023

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 9 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, etap „A" tereny MN/U

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu – dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacja,

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, uchwalonego uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r., i jego zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 r., Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku, Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r., Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.).

3. Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 756/LXXI/2023

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 9 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A etap „A”, była uchwała Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A doprecyzowaną Uchwałą Nr 311/XXIX/2020 z dnia 02.12.2020 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A.

Finalnie zakończenie procedury planistycznej zostało dokonane poprzez podjęcie uchwały nr 666/LXIII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1 lutego 2023 r. W odniesieniu do powyższej uchwały zostało wydane przez Wojewodę Mazowieckiego rozstrzygnięcie nadzorcze WNP-I.4131.52.2023.AK z dnia 03 marca 2023 r. Organ nadzoru stwierdził nieważność powyższej uchwały w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych oznaczonych symbolami od MN/U1 do MN/U44. Zdaniem organu nadzoru popartym przez orzecznictwo sądowe uchwała planistyczna nie powinna budzić wątpliwości w odniesieniu do przyjętych wskaźników zagospodarowania terenu, ich wartości powinny być ustalone w sposób jednorodny, aby nie budziły w przyszłości wątpliwości interpretacyjnych. Mając powyższe na względzie podjęto czynności zmierzające do ujednolicenia przyjętych w uchwale parametrów intensywności zabudowy.. Przygotowany projekt uchwały dla zakresu objętego rozstrzygnięciem nadzorczym organu nadzoru podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 22.03.2023 r. do 14.04.2023 r. W dniu 3.04.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 2.05.2023 r. była możliwość składania uwag. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock (Zarządzenie nr 44/B/2023 z dnia 12.05.2023 r.).

W związku z wydaniem rozstrzygnięcia nadzorczego na obszarze objętym niniejszą uchwałą obowiązuje w dalszym ciągu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock przyjęty uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A.

Obszar objęty planem obejmuje obręby ewidencyjne cz. 02, 03, 04, 05, 11 w Serocku o łącznej powierzchni 118 ha. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Zmiana obowiązującego dotychczas planu podyktowana była przede wszystkim:

1) potrzebą zwiększenia możliwości inwestycyjnych w zakresie dostosowanym do występujących potrzeb społeczności lokalnej oraz inwestorów zewnętrznych,

2) stworzeniem przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,

3) potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych,

4) wyznaczaniem sieci rowów i dwóch zbiorników odparowujących, mających na celu łatwiejsze zagospodarowanie gruntów na których występuje utrudniona przenikalność wód opadowych.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Serock zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31.08.2009 r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 r. Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 7.11.2016 roku, Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23.04.2018 roku, Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 750/LXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku.

Zgodnie ze studium i Strategią Rozwoju Gminy Miasto i Gmina Serock na lata 2016-2025, przyjętą Uchwałą nr 280/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., wyznaczone zostały misja, wizja i cele strategiczne, na podstawie których opracowano cele operacyjne oraz kierunki działań. Obrane kierunki działań samorządu ukierunkowane są na stworzenie warunków do długofalowego, zrównoważonego rozwoju całego obszaru Miasta i Gminy, ukierunkowanego na stworzenie i utrzymanie charakteru miejsca atrakcyjnego do życia.

Obszar objęty planem skomunikowany jest w oparciu o drogę krajową i drogi gminne ul. Zakroczymska i ul. Pułtuska.

Na obszarze planu nie występują strefy o utrudnionych warunkach budowlanych oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią, jednak w południowo zachodniej części z uwagi na mało przepuszczalne grunty (gliny i iły) występują okresowe problemy z odprowadzeniem nadmiaru wód opadowych, wobec czego docelowe zagospodarowanie tych obszarów uwzględniło realizację systemu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o pzp zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie ustaleń planu zawartych w poszczególnych rozdziałach uchwały polegające na ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Ww. rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr 86/X/2019, z dnia 24 czerwca 2019 roku Rady Miejskiej w Serocku w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Wydatki jakie poniesie gmina Miasto i Gmina Serock w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążają budżetu gminy bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, w miarę realizacji etapów inwestycji, podobnie jak wpływy do budżetu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzenie to – według zapisów studium w tym zakresie – dotyczy zgodności planu miejscowego z określonymi w studium zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego; granicami terenów funkcjonalnych czy głównymi kierunkami i celami rozwoju.

Wprowadzone zmiany do projektu planu w zakresie opisanym powyżej nie naruszają wymaganej przepisami zgodności ze studium.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska uchwalając plan miejscowy rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag do projektu planu, a także o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 39 w/w ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do w/w dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, którą wraz z projektem planu wyłożono do publicznego wglądu. Jej zakres i stopień szczegółowości został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znacznego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, życie i zdrowie ludzi.

Ponadto projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory historyczno-krajobrazowe terenu realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Miasto i Gmina Serock.

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

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Serocku; W oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko odstąpiono od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu

-podczas pierwszego wyłożenia w dniach od 2 marca 2022 r. do 28 marca 2022 r.,

-podczas drugiego wyłożenia w dniach od 10 sierpnia 2022 r. do 1 września 2022 r.,

-podczas trzeciego wyłożenia od 16 listopada 2022 r. do 9 grudnia 2022 r.

-podczas czwartego wyłożenia od 22.03.2023 r. do 14.04.2023 r.

Wyłożenia odbywały się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na żądanie drogą elektroniczną,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniach 7 marca 2022 r., 22 sierpnia 2022 r., 5 grudnia 2022 r. i 3 04.2023 r.

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – określono w § 23 pkt.1 uchwały;

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium...” rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock w zarządzeniach nr 57/B/2022 z dnia 4 maja 2022 r., Nr 139/B/2022 z dnia 7 października 2022 r., Nr 3/B/2023 z dnia 17 stycznia 2023 r. i Nr 44/B/2023 z dnia 12 maja 2023 r.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym przypadku, te aspekty zostały wypracowane w sposób szczegółowy i skonsultowane z właścicielami nieruchomości.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Przyjęcie niniejszej uchwały będzie miało znaczący wpływu na finanse publiczne gminy wraz znaczący wpływu na ważne zadania publiczne, w związku z realizacją zaplanowanej siatki nowych dróg publicznych oraz pozyskaniem terenów pod tereny wyznaczone pod parki ze zbiornikami odwadniającymi, jak również teren usług oświaty, zdrowia. Dążąc do minimalnego obciążenia budżetu gminy, ich realizacja będzie rozłożona w czasie oraz w pierwszej kolejności będą pozyskiwane środki zewnętrzne.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.