UCHWAŁA NR 775/LXXII/2023
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 27 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C1

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 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zamianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr 603/LVI/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C1, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym 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/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C1, zwany dalej „planem”, obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 25/2 w obrębie 13, miasto Serock.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 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;

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

1) tereny elektrowni słonecznej, oznaczone na rysunku planu symbolem PEF;

2) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

1) zasad ochrony przyrody;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) granic stref ochronnych terenów budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

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

3) granicy terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;

4) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;

5) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 110 kV;

6) wymiarowania;

7) przeznaczenia terenów, oznaczonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

Rozdział 2.
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego orazochrona środowiska i krajobrazu

§ 7. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 6 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych.

§ 9. 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) 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;

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

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalną powierzchnię działki na 1400 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki na 35,0 m;

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

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

Rozdział 4.
Szczególne warunki zagospodarowania terenóworaz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 instalacji fotowoltaicznych 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.

§ 12. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 110 kV o szerokości 32,0 m (licząc po 16,0 m od osi linii w obie strony) licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych 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.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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.

§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

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,

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

2) 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) 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,

c) dopuszczenie zaopatrzenia z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, obejmujących energię słoneczną,

d) dopuszczenie obiektów i urządzeń służących magazynowaniu energii;

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

4) 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 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD – tereny drogi dojazdowej.

§ 16. Ustala się powiązanie podstawowego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, drogą krajową nr 62.

§ 17. 1. Ustala się budowę minimum 1 miejsca parkingowego na każde 10 osób zatrudnionych, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.

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

Rozdział 7.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 18. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 100 m^2 gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
- dojść i dojazdów do działek budowlanych,
- 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.

§ 19. Dla terenu 1PEF ustala się:

1) przeznaczenie – tereny elektrowni słonecznej;

2) dopuszczenie sytuowanie:

a) systemów fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,

b) zabudowy towarzyszącej systemom fotowoltaicznym, w szczególności budynków i obiektów na potrzeby urządzeń magazynowania energii,

c) urządzeń magazynowania energii;

3) granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt 2, lit) a oraz c;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20º do 35º;

5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,

c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,5,

d) minimalną intensywność zabudowy – 0,0001,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1400 m^2;

6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogę dojazdową klasy D oraz drogę serwisową drogi krajowej nr 61 usytuowaną poza granicami planu.

§ 20. Dla terenów 1KDD ustala się:

1) przeznaczenie – tereny drogi lokalnej;

2) szerokość fragmentu drogi objętego planem w liniach rozgraniczających na 4,5 m.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego dla:

1) terenów oznaczonych symbolem PEF, w wysokości 10 %;

2) terenów oznaczonych symbolem KDD, w wysokości 1 %.

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

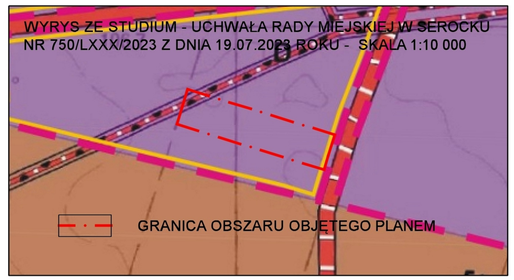
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LEGIONOWSKI
Identyfikator mapy źródła	P.1408.2010.4982
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
Data wykonania mapy	20.08.2022 r.
Nr Rozeznania	PGDGK.6642.1.3636.2022_1408_P

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA TERENU POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII
- STREFA TECHNICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15 kV
- STREFA TECHNICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 110 kV
- 5,0 WYMIAROWANIE
- PEF TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM - UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU NR 750/LXXX/2023 Z DNIA 19.07.2023 ROKU - SKALA 1:10 000



- D - STREFA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- B i B1 - STREFY MIESZKANIOWO-USŁOGOWE
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- STREFY TECHNOLOGICZNE OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 kV
- GRANICA OBSZARÓW ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJACEJ 100 kW

1KDD

1PEF

140804_4.0013 _ 13

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR 775/LXXII/2023
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2023 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEROCK - OBSZAR C1

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 50

N

układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 7

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 775/LXXII/2023

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 27 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) Rada Miejska w Serocku, rozstrzyga co następuje:

1) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C1, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r. z możliwością składania uwag do 27.05.2023 r., wniesiono dwie uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock.

2) Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C1, powtórnie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 sierpnia 2023 r. do 31 sierpnia 2023 r. z możliwością składania uwag do 08.09.2023 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 775/LXXII/2023

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 27 września 2023 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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, nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 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 775/LXXII/2023

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 27 września 2023 r.

Dane przestrzenne

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 2023 r. poz. 977z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była uchwała Nr 603/LXI/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 sierpnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C1.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock przyjęty uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.03.2013 r.

Obszar objęty planem obejmuje działkę nr 25/2 obr 13 w Serocku o powierzchni ok. 3,00 ha. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Zmiana obowiązującego planu była podyktowana przede wszystkim:

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

-weryfikacja uwarunkowań przyrodniczych i ocena aktualnych warunków środowiska przyrodniczego, zwiększenie atrakcyjności Serocka dla lokalizacji różnych form działalności gospodarczej, szeroko rozumianych usług, jak również instalacji do pozyskiwania energii elektrycznej ze słońca.

-stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy,

-zwiększeniu stopnia zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej miasta,

-przyciągnięciu inwestorów zewnętrznych.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną miasta Serock zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, przyjętym uchwałą 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.

Za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej gminy Serock uznano wykreowanie gminy na znaczący ośrodek turystyczny. Nowa wizja gminy ma przyciągnąć do niego inwestorów strategicznych, rozwój ruchu turystycznego pobytowego oraz napływ nowych mieszkańców.

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz historyczno-zabytkowymi. W jego granicach występują obiekty zabytkowe, m.in. stanowiska archeologiczne, chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przez teren objęty ustaleniami planu przebiegają sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia. Występują również obszary o utrudnionych warunkach budowlanych, Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu czy trudne warunki terenowe, dla części urządzonych dróg publicznych przyjęto szerokości w istniejących granicach.

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.

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

Sporządzenie projektu planu, nie będzie się wiązało z uzyskaniem zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego, jak również Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne, głównie pod zabudowę mieszkaniową i poszerzenie dróg. Projekt przedmiotowego planu poddany będzie procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej. W procedurze złożono uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu planu, z których nie została uwzględniona.

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 2021r. poz. 247 ze 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. Po podaniu informacji o przystąpieniu do opracowania dokumentu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga dotycząca problematyki środowiskowej.

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. Nr 164, poz. 1587).

Uchwalenie planu przyczyni się do określenia jasnych zasad i przepisów zagospodarowywania i użytkowania terenów objętych planem oraz do szybszego rozwoju inwestycyjnego obszaru. Ponadto wpłynie też pozytywnie na rozwój społeczno – gospodarczy gminy. 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.

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 Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

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 19 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r.,

-podczas drugiego wyłożenia w dniach od 9 sierpnia 2023 r. do 31 sierpnia 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 8 maja 2023 r., 10 sierpnia 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 zarządzeniu nr 88/B/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r. Podczas drugiego wyłożenia nie wniesiono uwag.

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.