

**UCHWAŁA NR 363/XXXIII/2021
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia 3 marca 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb
Jadwisin, uchwalonego uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca
2013 roku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 504/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 25 czerwca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1, zmienionej uchwałą Nr 543/LI/2018, z dnia 29 października 2018 roku, oraz uchwałą Nr 362/XXXII/2021, z dnia 24 lutego 2021 roku, po stwierdzeniu że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń 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 roku, zmienionego Uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 29 lutego 2012 roku, Uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 7 listopada 2016 roku oraz Uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r., Rada Miejska w Serocku uchwała co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, uchwalonego uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 7420), skorygowanego rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego LEX.I-4131.80.2013.RM z dnia 02.07.2013 r. oraz uchwałą nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F2 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 4927 z dnia 07.05.2018 r.), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu o którym mowa w §1 ust. 1, w części tekstowej obejmuje wyłącznie ustalenia wymienione w §2 niniejszej uchwały

3. Zmiana planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, w części graficznej, dotyczy:

- 1) w obrębie arkusza A, którego granice przedstawia załącznik nr 1 do zmiany planu arkusz A: przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczającej teren funkcjonalny oznaczony symbolem MN2, poprzez wyodrębnienie w jego granicach terenu UMN5, przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na terenie MN2 i wyodrębnionym obecnie UMN5,
- 2) w obrębie arkusza B, którego granice przedstawia załącznik nr 1 do zmiany planu arkusz B: przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania dotyczące terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami USO1, U3, MNU20, MNU23, KDD13, KDD14, KDD15, likwidacji terenu MNU21 i terenu KDW16, przebiegu ciągów izolacyjnych o znaczeniu izolacyjnym i krajobrazowym wyznaczonych na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami UO1, USO1 i U3, przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami UO1, USO1, U3, MNU20, MNU23, przebiegu granic strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody wyznaczonej na terenie funkcjonalnym, oznaczonym symbolem UO1, przebiegu granic obszaru wskazanego jako aleje, szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe, wyznaczonego na terenie funkcjonalnym, oznaczonym symbolem UO1,
- 3) w obrębie arkusza C, którego granice przedstawia załącznik nr 1 do zmiany planu arkusz C: przebiegu linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczającej tereny funkcjonalne oznaczone symbolami MWU7 oraz MWU8, wyodrębnienie z części terenu MWU7 nowego terenu USO2, przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na terenie MWU8 i wyodrębnionym obecnie USO2, wskazania granic strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, wraz z numerem stanowiska archeologicznego AZP-52-66/115. Pozostałe ustalenia graficzne przedstawione na załączniku nr 1 do zmiany planu, arkusze A i C, pozostają bez zmian względem uchwały Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku i zachowują one moc. Wymienione w pkt 1 - 3 zmiany planu będą wprowadzone na fragmentach obszaru, w granicach określonych na załączniku graficznym do

uchwały Nr 504/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 25 czerwca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1, zmienionej uchwałą Nr 543/LI/2018, z dnia 29 października 2018 roku, oraz uchwałą Nr ... / / 2021, z dnia 24 lutego 2021 roku.

§ 2. W uchwale nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, skorygowanego rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego LEX.I-4131.80.2013.RM z dnia 02.07.2013 r. oraz uchwałą nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F2, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) skreśla się §5 pkt 7,
- 2) w § 6 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami terenu: **MNU** o numerach od **1** do **20** oraz od **22** do **50**”;
- 3) w § 6 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **UMN** o numerach od **1** do **5**”;
- 4) w § 6 pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczone symbolami terenu **USO** o numerach **1** i **2**”;
- 5) w § 6 pkt 28 otrzymuje brzmienie:

„28) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami terenu: **KDW** o numerach od **1** do **15** oraz od **17** do **39**”;
- 6) w § 7 ust. 1 pkt 5 kropkę zastępuje się przecinkiem,
- 7) w § 7 ust. 1 po pkt 5 dodaje się pkt 6, w brzmieniu:

„6) tereny usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **USO** o numerach od **1** do **2**, jako tereny przeznaczone pod budowę publicznych szkół, przedszkoli i placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów sportowych.”;
- 8) w § 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami terenu **KDW** o numerach od **1** do **15** oraz od **17** do **39**, a także tereny wyposażone w ścieżki rowerowe.”;
- 9) w § 35 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2”;
- 10) rozdział 11 otrzymuje tytuł:

„Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MNU o numerach od 1 do 20 oraz od 22 do 50”;

- 11) w § 36 wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **MNU** o numerach od **1** do **20** oraz od **22** do **50** obowiązują następujące ustalenia:”;
- 12) w § 36 pkt 4 lit a - d otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy:

- 0,8 na terenach oznaczonych symbolami terenu MNU o numerach od 1 do 20, od 22 do 26, od 28 do 38, od 43 do 45 oraz od 47 do 49,

- 0,6. na terenach oznaczonych symbolami terenu MNU o numerach 27 i od 39 do 42 oraz 46 i 50;

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:

- 40% na terenach oznaczonych symbolami terenu MNU o numerach od 1 do 20, od 22 do 26, od 28 do 38, od 43 do 45 oraz od 47 do 49,

- 60% na terenach oznaczonych symbolami terenu MNU o numerach 27 i od 39 do 42 oraz 46 i 50,

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, na terenach oznaczonych symbolami terenu MNU o numerach od 1 do 20, od 22 do 26, od 28 do 38 oraz 49,

- 2 dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, na terenach oznaczonych symbolami terenu MNU o numerach 27 i od 39 do 48 i 50,

- 1 dla budynków gospodarczych i garażowych,”;;

13) rozdział 12 otrzymuje tytuł:

„Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu UMN o numerach od 1 do 5”;

14) w § 37 wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu UMN o numerach od 1 do 5 ustala się:”;

15) w § 37 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w przypadku terenu UMN2 i terenu UMN5 wyłącznie z zakresu oświaty, kultury, turystyki, rekreacji, gastronomii i administracji”;;

16) w § 37 pkt 3 lit. c i d otrzymuje brzmienie:

„c) dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami terenów UMN1 i UMN5, nadbudowę, rozbudowę i utrzymanie sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,

d) funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, a w przypadku terenu UMN5 również jako budynki wolnostojące,”;;

17) w § 37 pkt 4 lit a - h otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 na terenach oznaczonych symbolami terenu UMN o numerach od 1 do 4,

aa) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4 na terenie oznaczonym symbolem terenu UMN5,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 ,”;

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:

- 25% na terenach oznaczonych symbolami terenów UMN o numerach 1, 3, 4,

- 40% na terenie oznaczonym symbolem terenu UMN2,

- 70% na terenie oznaczonym symbolem terenu UMN5,

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- 2 dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu UMN2,

- 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu UMN5,

- 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4**,

- 1 dla budynków gospodarczych i garażowych;

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2**,

- 11 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN5**,

- 12 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4**,

- 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,

f) zakazuje się podpiwniczania budynków na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2**,

g) dla terenów oznaczonych symbolami terenu **UMN1- UMN4** dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

ga) dla terenu oznaczonego symbolem terenu **UMN5** dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, a także dachy płaskie których powierzchnia będzie wynosiła nie więcej niż 30% wszystkich połaci dachowych projektowanych w budynku

h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych wykonanych z blachy układanej metodą na rąbek, w paletcie kolorów naturalnych, od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, w tym w kolorze ocynku,”;

18) w § 38 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,4 ,”;

19) w § 39 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 ,”;

20) w § 40 pkt 4 lit a - b zastępuje się poniższym wyliczeniem:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0, dla terenów oznaczonych symbolami terenów **MWU** i numerami **6 i 8**,

aa) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla terenów oznaczonych symbolami terenów **MWU** i numerami **5, 7 i 9**,

ab) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 dla terenów oznaczonych symbolami terenów **MWU** i numerami od **1** do **3** oraz numerem **10**,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,4”;

21) w § 41 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 ,”;

22) w § 42 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 ,”;

23) w § 43 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,

- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 ,”;
- 24) w § 44 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:
- „a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,”;
- 25) w § 45 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:
- „a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,”;
- 26) w § 46 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:
- „a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,”;
- 27) rozdział 22 otrzymuje tytuł:

„Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu USO i numerami 1 i 2”;

- 28) w § 47 wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
- „,Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **USO** i numerami **1** i **2** ustala się:
- 29) w § 47 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- 30) w § 47 w pkt 3 lit e, średnik zastępuje się przecinkiem,
- 31) w § 47 w pkt 3 po lit e, dodaje się lit f, w brzmieniu:
- 32) w § 47 pkt 4 lit a - c otrzymują brzmienie:
- 33) w § 48 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:
- 34) w § 48 pkt 4 lit h otrzymuje brzmienie:
- 35) w § 49 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:
- 36) w § 50 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:
- 37) w § 56 pkt 4 lit a otrzymuje brzmienie:
- 38) w § 59 ust. 3 pkt. 2 lit. e-f otrzymuje brzmienie:
- 39) w § 59 ust. 3 pkt. 2 dodaje się lit. g, w brzmieniu:
- g) na terenach funkcjonalnych KDL7 i KDL8, nakazuje się realizację chodnika co najmniej z jednej strony drogi.
 - „2) przeznaczenie uzupełniające: usługi oświaty, usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii, administracji, zdrowia, obiekty infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,”;
 - „f) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę,”;
 - „a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - 30% na terenie oznaczonym symbolem terenu **USO1**,
 - 60% na terenie oznaczonym symbolem terenu **USO2**”;
 - „e) szerokość pasa ruchu nie mniejsza niż 2,75 m,

f) na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych, szerokość określona w lit e, może być zmniejszona o 0,25 m,”;

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,”;

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0,”;

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,”;

„h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, a także materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych wykonanych z blachy układanej metodą na rąbek, w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, w tym w kolorze ocynku,”;

„a) maksymalna intensywność zabudowy:

- 0,3 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,

- 0,6 na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2** do **6**,

- 1,0 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT8**,

- 0,3 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT10**,

b) minimalna intensywność zabudowy:

- 0,1 na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **4** do **6** oraz **8**,

- 0,02 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT** o numerach od **1** do **3**,

- 0,0 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT10**,”;”;

40) w § 59 ust. 4 pkt. 2 lit. e - f otrzymuje brzmienie:

„e) szerokość pasa ruchu nie mniejsza niż 2,5 m,

f) na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych, szerokość określona w lit e, może być zmniejszona o 0,25 m,”;

41) w § 59 ust. 4 pkt. 2 w lit. i, kropkę zastępuje się przecinkiem,

42) w § 59 ust. 4 pkt. 2 po lit. i, dodaje się lit j, w brzmieniu:

j) na terenach funkcjonalnych KDD29, KDD30, KDD31, KDD32, KDD34, KDD35, KDD36, co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik.

43) rozdział 35 otrzymuje tytuł:

Rozdział 35.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KDW o numerach od 1 do 15 oraz od 17 do 39, innych dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych oraz terenów wyposażonych w ścieżki rowerowe

44) w § 60 ust. 1, wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDW** o numerach **od 1 do 15** oraz **od 17 do 39** ustala się:”;

45) w § 60 ust. 1 pkt 2 lit. g kropkę zastępuje się przecinkiem,

46) w § 60 ust. 1 pkt 2 po lit. g, dodaje się lit. h - i, w brzmieniu:

- „h) dopuszcza się realizację dróg o szerokości pasa ruchu nie mniejszej niż 2,5 m, pod warunkiem zachowania obustronnych poboczy o szerokości wynoszącej co najmniej 0,75 m każde,
- i) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębniania jezdni i chodników.”;
- 47) w § 60 ust. 2 pkt 4 kropkę zastępuje się przecinkiem,
- 48) w § 60 ust. 2 po pkt 4, dodaje się pkt 5 i pkt 6, w brzmieniu:
- „5) dopuszcza się realizację dróg o szerokości pasa ruchu nie mniejszej niż 2,5 m, pod warunkiem zachowania obustronnych poboczy o szerokości wynoszącej co najmniej 0,75 m każde,
- 6) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębniania jezdni i chodników.”;
- 49) w § 60 ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż 2,5 m.”;
- 50) § 62 otrzymuje brzmienie:

„§ 62. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **MN** o numerach od **1** do **8**; **MNU** o numerach od **1** do **20** oraz od **22** do **50**; **UMN** o numerach od **1** do **4**; **MNI** o numerach od **1** do **4**; **MW** o numerach od **1** do **6**, **MWU** o numerach od **1** do **10**, **UMW** o numerach **1** i **2**, **UTR1**, **U** o numerach od **1** do **11**; **US** o numerach **1** i **2**; **USO1**; **UT** o numerach od **1** do **10**; **ZPU** o numerach **od 1 do 3**; **KS** o numerach od **1 do 5**;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **IK1**, **UO** o numerach od **1** do **3**, **UN** o numerach **1** i **2**; **ZP** o numerach **1** i **2**; **R1**; **ZD** o numerach **1** i **2**; **ZL** o numerach od **1** do **4**; **ZN** o numerach od **1** do **4**; **WS** o numerach od **1** do **3**, **KDGP** o numerach od **1** do **3**, **KDZ1**, **KDL** o numerach od **1** do **8** i **KDD** o numerach od **1** do **36**; **KDW** o numerach od **1** do **15** oraz od **17** do **39**”..

§ 3. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, uchwalonego uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 7420), skorygowanego rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego LEX.I-4131.80.2013.RM z dnia 02.07.2013 r. oraz uchwałą nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F2 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 4927 z dnia 07.05.2018 r.), pozostają bez zmian.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralną częścią są:

- 1) rysunek zmiany planu sporządzony w skali 1:1000 obejmujący arkusze: A, B i C, na którym wskazano granice obszaru objętego zmianą graficzną zmienianego planu i nowe ustalenia graficzne, będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

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

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Serocku

Mariusz Rosiński

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK - SEKCJA F1, OBREB JADWISIN

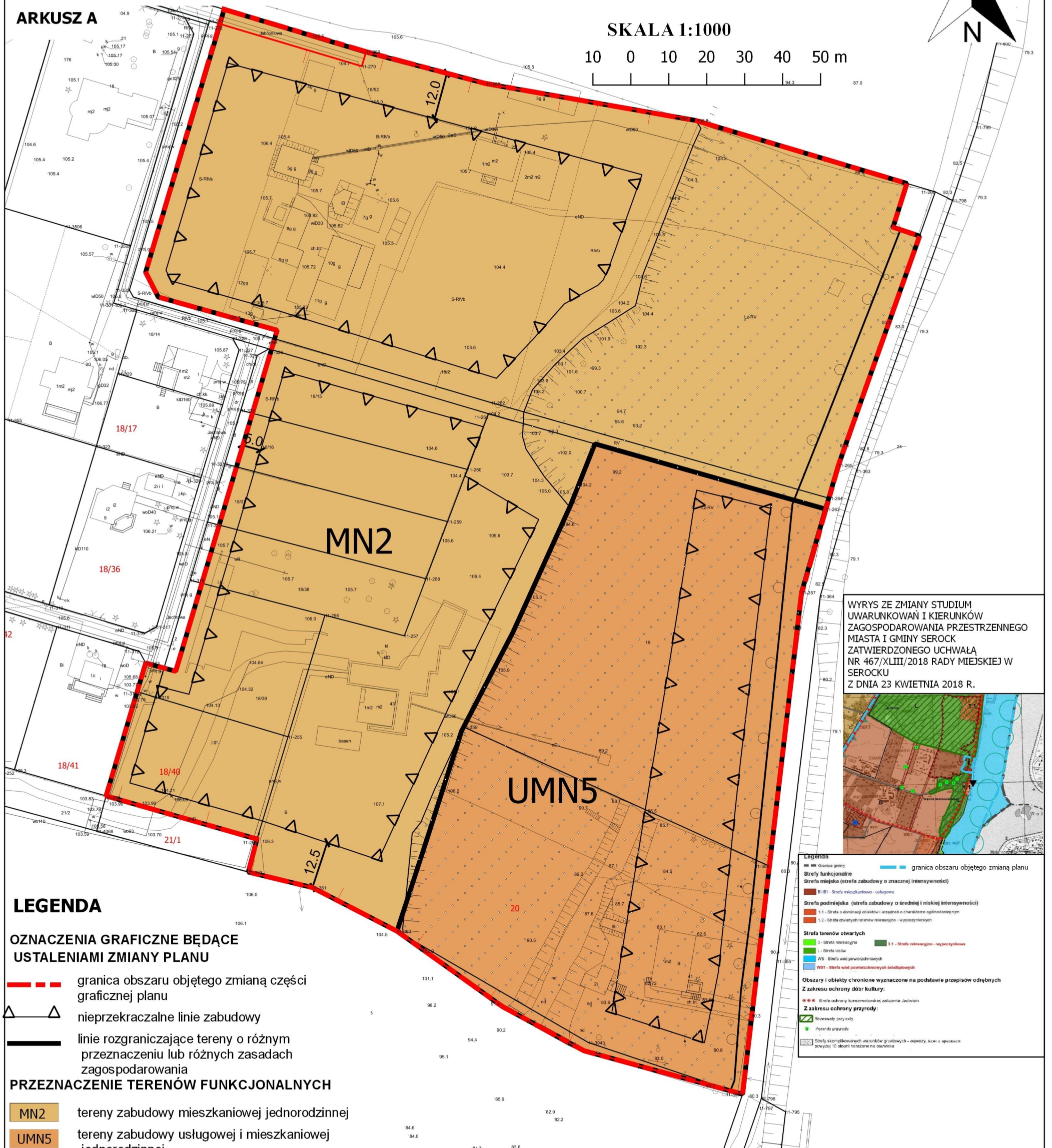
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 363/XXXIII/2021 Z DNIA 3 MARCA 2021 R.

ARKUSZ A

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 m

N



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SEROCK
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ
NR 467/XLIII/2018 RADY MIEJSKIEJ W
SEROCKU
Z DNIA 23 KWIEŃNIA 2018 R.



LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI ZMIANY PLANU

- granica obszaru objętego zmianą części graficznej planu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCJONALNYCH

- MN2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UMN5 tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- granica otulin rezerwatów
- wymiarowanie wybranych odległości, podane w metrach

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI UCHWAŁY NR 342/XXXVII/2013 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 3 CZERWCA 2013 ROKU

- strefa ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin
- obszary zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i stoki skarpy

- Legenda**
- Granica gminy
 - granica obszaru objętego zmianą planu
 - Strefy funkcjonalne**
 - B1B1 - Strefy mieszkaniowo-usługowe
 - Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)
 - S1.1 - Strefa o dominacji obiektów i urządzeń o charakterze ogólnodostępnym
 - S1.2 - Strefa obiektów i terenów rekreacyjnych - wypoczynkowy
 - Strefa terenów otwartych**
 - S3 - Strefa rekreacyjna
 - L - Strefa lasów
 - W5 - Strefa wód powierzchniowych
 - W5.1 - Strefa wód powierzchniowych leśnodolnych
 - S3.1 - Strefa rekreacyjna - wypoczynkowa
 - Obszary i obiekty chronione wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**
 - Z zakresu ochrony dóbr kultury:**
 - Strefa ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin
 - Z zakresu ochrony przyrody:**
 - Rezerwy przyrody
 - Pomniki przyrody
 - Strefy ekologicznych warunków gruntowych - wzniesienia, doliny i wklęsłości powyżej 10 stochm narażone na osuwiska

Plan miejscowy sporządzony został w skali 1:1000 z wykorzystaniem cyfrowej mapy zasadniczej będącej w zasobach zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Legionowie na podstawie licencji nr PODGIK.6642.1.4171.2018_1408_P

TYTUŁ OPRAWOWANIA	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK - SEKCJA F1, OBREB JADWISIN
SPORZĄDZIŁ	BURMISTRZ MIASTA I GMINY SEROCK
OPRAWOWANIE	TS ARCHITEKCI SP. Z O.O.
SKALA 1:1000	LUTY 2021

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK - SEKCJA F1, OBREB JADWISIN

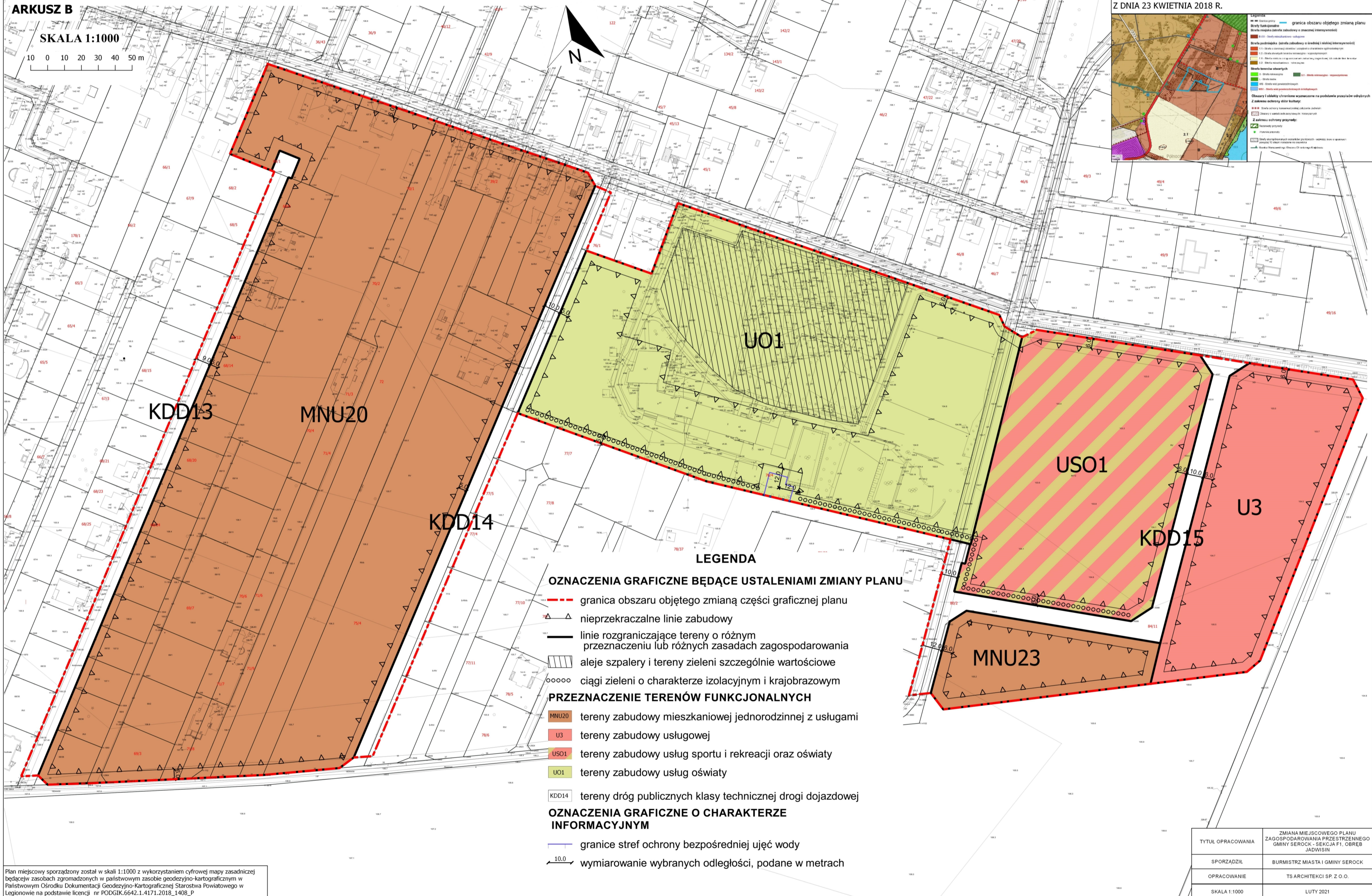
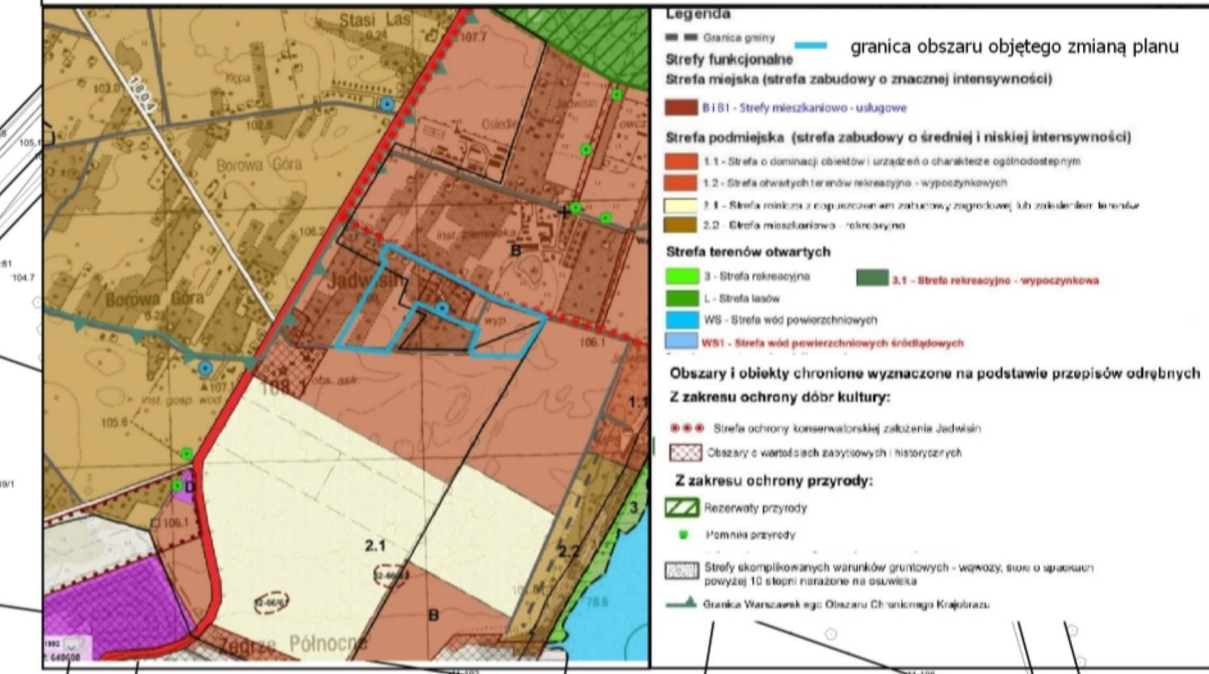
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 363/XXXIII/2021 Z DNIA 3 MARCA 2021 R.

ARKUSZ B

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR 467/XLII/2018 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 23 KWIEŚNIA 2018 R.



LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI ZMIANY PLANU

- granica obszaru objętego zmianą części graficznej planu
 - ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▨ aleje szpalery i tereny zieleni szczególnie wartościowe
 - ciągi zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym
- #### PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCJONALNYCH
- MNU20 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
 - U3 tereny zabudowy usługowej
 - USO1 tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz oświaty
 - UO1 tereny zabudowy usług oświaty
 - KDD14 tereny dróg publicznych klasy technicznej drogi dojazdowej

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- granice stref ochrony bezpośredniej ujęć wody
- ↔ wymiarowanie wybranych odległości, podane w metrach

Plan miejscowy sporządzony został w skali 1:1000 z wykorzystaniem cyfrowej mapy zasadniczej będącej zasobem zgromadzonym w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Legionowie na podstawie licencji nr PODGIK.6642.1.4171.2018_1408_P

TYTUŁ OPRACOWANIA	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK - SEKCJA F1, OBREB JADWISIN
SPORZĄDZIŁ	BURMISTRZ MIASTA I GMINY SEROCK
OPRACOWANIE	TS ARCHITEKCI SP. Z O.O.
SKALA 1:1000	LUTY 2021

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK

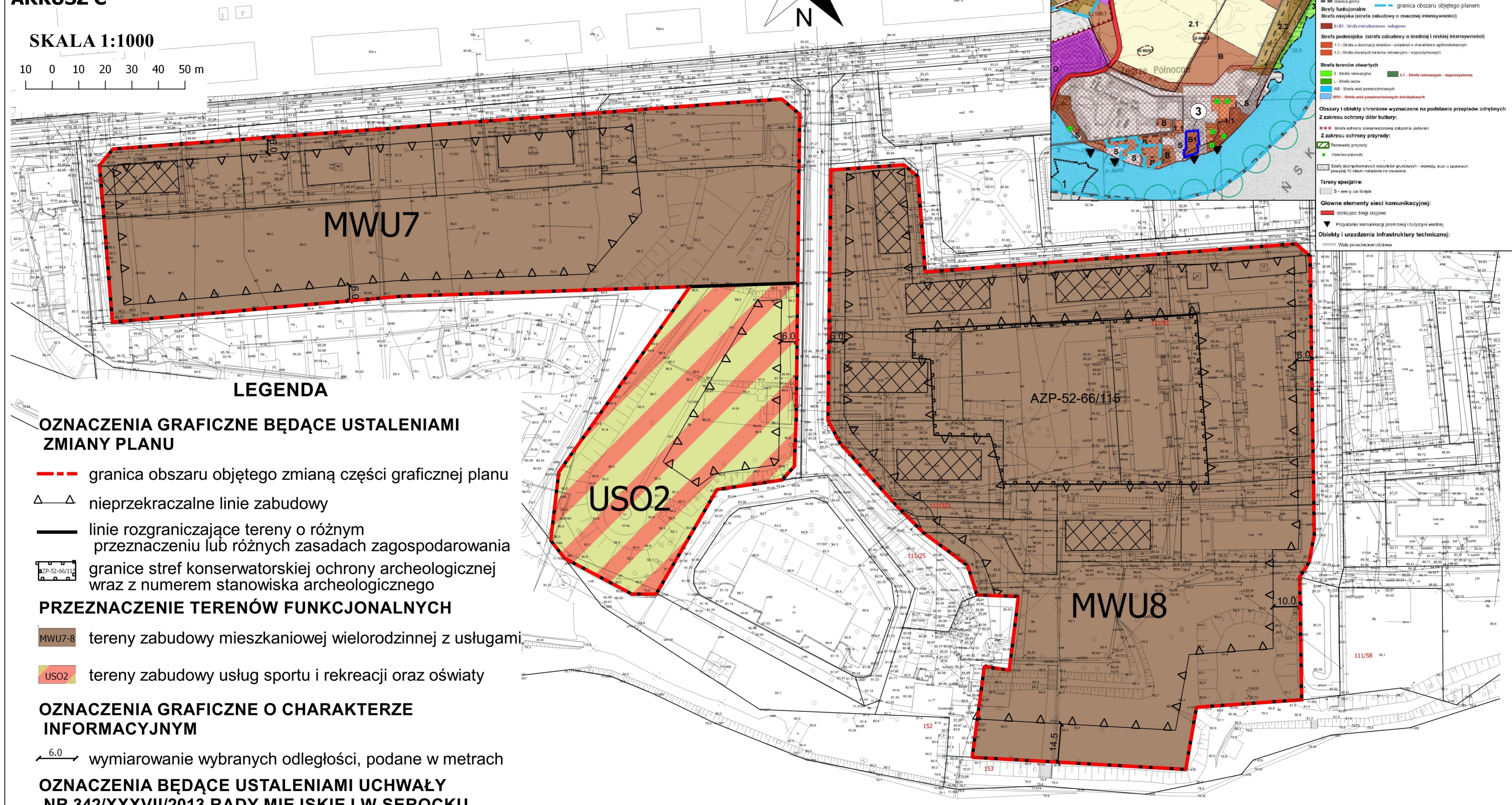
- SEKCJA F1, OBREB JADWISIN

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 363/XXXIII/2021 Z DNIA 3 MARCA 2021 R.

ARKUSZ C

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SEROCK ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR 467/XLIII/2018 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 23 KWIEŃNIA 2018 R.

Legenda

- Granicz gminy
- Strefy funkcjonalne
- Strefa mieszkalska (strefa zabudowy o znacznej intensywności)
- Strefa podmiejska (strefa zabudowy o średniej i niskiej intensywności)
- Strefa terenów otwartych
- Obszary i obiekty chronione wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony dóbr kultury:
- Z zakresu ochrony przyrody:
- Tereny specjalne:
- Główne elementy sieci komunikacyjnej:
- Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej:

LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI ZMIANY PLANU

- granica obszaru objętego zmianą części graficznej planu
- △ △ nieprzekraczalne linie zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ☐ 52-66/115 granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska archeologicznego

PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCJONALNYCH

- MWU7-8 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- USO2 tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz oświaty

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- ← 6.0 → wymiarowanie wybranych odległości, podane w metrach

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI UCHWAŁY NR 342/XXXVIII/2013 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 3 CZERWCA 2013 ROKU

- ☒ obiekty zabytkowe objęte ochroną
- ☒ budynki o wartościach historycznych

Plan miejscowy sporządzony został w skali 1:1000 z wykorzystaniem cyfrowej mapy zasadniczej będącej w zasobach zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Legionowie na podstawie licencji nr PODGIK.6642.1.4171.2018_1408_P

TYTUŁ OPRACOWANIA	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK - SEKCJA F1, OBREB JADWISIN
SPORZĄDZIŁ	BURMISTRZ MIASTA I GMINY SEROCK
OPRACOWANIE	TS ARCHITEKCI SP. Z O.O.
SKALA 1:1000	LUTY 2021

**ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SEROCK – SEKCJA F1, OBRĘB JADWISIN
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR 342/XXXVII/2013 RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU Z DNIA 3.06.2013 R.**

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres 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.	1171 AV Sp. z o.o.	Pozostawienie intensywności zabudowy 0,4 oraz zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 50%	Dz. nr 19	Projekt zmiany planu ustala intensywność zabudowy na poziomie 0,3	Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzono korektę intensywności zabudowy zgodnie z żądaniem, w zakresie powierzchni biologicznie czynnej uznano, że musi pozostać ona na niezmiennym poziomie z uwagi na położenie terenu w granicach skarpy, która podlega ochronie
2.		Zmienić maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych budynków do 3 pełnych kondygnacji bez poddasza oraz zmienić maksymalną wysokość zabudowy do 12 m		Projekt zmiany planu ustala dla terenów oznaczonych symbolem UMN1-4 liczbę kondygnacji na jednorodnym poziomie – 3	Uwaga nieuwzględniona – wprowadzona zmiana wprowadziłaby zaburzenie ładu przestrzennego na terenach oznaczonych symbolami UMN1-4
3.		Dopuszczyć możliwość podpiwniczania budynków dla terenu oznaczonego symbolem MN2		Plan ustala zakaz podpiwniczania nowo realizowanych budynków na terenach MN1-MN5 i MN7, MN8	Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną. Rada Miejska w Serocku w uchwale nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. nie wyraziła woli zmiany §35 pkt. 3 lit f). Przepisy planu nie negują możliwości podpiwniczania budynków na terenie UMN5
4.	Hotel Warszawianka Sp. z o.o.	Korekta przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy wg załączonego rysunku	Teren funkcjonalny UT8	Plan ustala linie zabudowy na załączniku nr 1 do uchwały 342/XXXVII/2013	Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną. Rada Miejska w Serocku w uchwale nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. nie wyraziła woli zmiany załącznika graficznego dla terenu funkcjonalnego UT8.
5.		Zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do wartości 2,2		Projekt zmiany planu ustala maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,7	Uwaga częściowo uwzględniona – wprowadzono korektę intensywności zabudowy do poziomu 1,0
6.		Zwiększenie ilości kondygnacji		Projekt planu ustala 3	Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne

		nadziemnych do 6		kondygnacje dla terenu UT8	z uchwałą intencyjną. Rada Miejska w Serocku w uchwale nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. nie wyraziła woli zmiany §48 pkt. 4 lit d)
7.		Zwiększenie wysokości zabudowy do 18 m		Projekt planu ustala 12 m wysokości dla terenu UT8	Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną. Rada Miejska w Serocku w uchwale nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. nie wyraziła woli zmiany §48 pkt. 4 lit e). Ponadto zmiana jest niezgodna ze studium.
8.	Rezydencja Zegrze Sp. z o.o.	Dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnych podziemnych ujęć.	Dz. nr 111/12	Działka nie jest objęta zmieniającą uchwałą	Uwaga nieuwzględniona – dla działki nr 111/12 obowiązuje inny plan miejscowy przyjęty uchwałą nr 468/XLIII/2018 z dnia 23.04.2018 r., w związku z czym uwaga jest bezprzedmiotowa.
9.	Wspólnota Mieszkaniowa Drewnowskiego 10	Wydzielenie osobnej strefy funkcjonalnej dla terenów graniczących z linią brzegową i ustalenie mniejszej wysokości zabudowy oraz mniejszego wskaźnika intensywności zabudowy			Uwaga częściowo uwzględniona – zagadnienie wymaga pogłębionej analizy której wykonanie będzie możliwe po rozpoczęciu prac planistycznych zmierzających do uchwalenia nowego planu dla całego Zegrza. Stosowna inicjatywa może być podjęta po zakończeniu prac nad zmianą studium, która obejmie swoimi ustaleniami występujące na terenie Zegrza obszary wyłączone z granic terenów zamkniętych. Obszary których dotyczy uwaga objęte są obowiązującym planem, który ustalił ich kierunki zagospodarowania.
10.		Zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy na obecnym poziomie, ale dla MWU8 i 9 w Zegrzu z uwagi na nasycenie tych terenów zabudową wielorodzinną i szczególnych charakter niezabudowanych działek (duże nieruchomości z dostępem do linii brzegowej).		Projekt planu ustala maksymalną intensywność zabudowy dla MW8 - 2,0, a dla MWU9 – 1,2	Uwaga nieuwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac w nowej procedurze planistycznej, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku. Ustalone współczynniki uwzględniają intensywność istniejącej zabudowy wielorodzinną w wyznaczonych terenach funkcjonalnych. Ewentualne korekty ustalonego kierunku zagospodarowania powinny być przedmiotem analizy po podjęciu prac nad nowym planem obejmującym obszar Zegrza.
11.		Wstrzymanie prac nad uchwaleniem planu do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona – trwający obecnie stan niepewności przepisów prawa miejscowego nie może być utrzymywany. Zakończenie procesu planistycznego jest konsekwencją przyjętych uchwał intencyjnych.
12.		Ograniczenie wysokości zabudowy do wysokości 12m	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	Plan ustala wysokość zabudowy 18 m	Uwaga nieuwzględniona - zagadnienie pozostaje poza zakresem prac planistycznych.
13.	Zarząd Rady Osiedla Zegrze	Strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej wyznaczyć liniami	Teren funkcjonalny MWU8	Plan ustala funkcję zabudowy wielorodzinną i usługowej na całym	Uwaga częściowo uwzględniona – ograniczono możliwość zabudowy na terenie funkcjonalnym MWU8 poprzez korektę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

		rozgraniczającymi jako tereny ZPU z wykluczeniem handlu i małej gastronomii		obszarze stanowiska	
14.	Mieszkańcy Zegrza	Odebranie drogom lokalnym i dojazdowym w Zegrzu obligatoryjnego chodnika z co najmniej jednej strony.	KDD29, KDD23, KDD30, KDD31, KDD32, KDD33, KDD34, KDD35, KDD36, KDL7, KDL8		Uwaga częściowo uwzględniona – niewielka szerokość drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD33 uniemożliwia realizację chodnika w jej pasie, droga urządzona w standardzie ciągu pieszojezdnego z elementami uspokajającymi ruch. Droga KDD23 zlokalizowana poza m. Zegrze, w obszarze terenów użytkowanych rolniczo.
15.		Zmiana wartości minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy w §40 pkt 4 lit a) b) bez pełnej dokumentacji tj. operatu szacunkowego i ekspertyzy prawnej	§40 pkt 4 lit a) b).		Uwaga nieuwzględniona – proponowany współczynnik wynika z analiz urbanistycznych obszaru wykonanych na etapie opracowania projektu planu.
16.		Obniżenie wysokości zabudowy do wysokości 12m w §40 pkt 4 lit e).	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	Plan ustala wysokość zabudowy 18 m	Uwaga nieuwzględniona - zagadnienie pozostaje poza zakresem prac planistycznych.
17.		Powołanie biegłego który oceni wpływ zabudowy na ceny nieruchomości w Zegrzu	Teren Zegrza		Uwaga nieuwzględniona – projekt zmiany planu nie ingeruje w strukturę funkcjonalno – przestrzenną terenu Zegrza, która umożliwiłaby realizację nowej zabudowy, nie dopuszczanej przez wcześniej obowiązujące dla tego terenu plany. Przyjęta korekta ustaleń będzie przeciwdziałać zagęszczaniu zabudowy w centralnym rejonie osiedla (w szczególności działki nr ew. 111/42), także wykształceniu wielofunkcyjnego zespołu zabudowy w obrębie istniejącej tkanki osiedla (korekta przeznaczenia działki nr ew. 111/258 na cele publiczne).
18.		Zlecenie ekspertyzy prawnej w zakresie potencjalnych roszczeń poszkodowanych właścicieli	Cały obszar objęty planem		Uwaga nieuwzględniona – przyjęte ustalenia planistyczne nieznacznie ograniczają maksymalną intensywność zabudowy na terenie funkcjonalnym MWU8, względem dotychczas obowiązującego planu (korekta o około 20%). Taka konstrukcja zapisów pozwala na zagospodarowanie nieruchomości objętych planem zgodnie z przyjętym w tym planie przeznaczeniem, czym faktycznie wyłącza się zasadność roszczeń odszkodowawczych,

					spełniając jednocześnie w dopuszczalnym zakresie postulaty zgłaszane przez część przedstawicieli lokalnej społeczności.
19.	S.O.	Wprowadzić do części graficznej planowaną do realizacji drogę łączącą KDD26 z KDD29 na wysokości strzelnicy garnizonowej i ul. Juzistek w Zegrzu	KDD26 i KDD29		Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Serocku nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. Realizacja inwestycji nastąpi w oparciu o decyzję w sprawie realizacji celu publicznego.
20.		Zmiana wartości intensywności zabudowy w §40 pkt 4 lit a) w sposób uniemożliwiający kolejną zabudowę mieszkaniową.	teren MWU6		Uwaga nieuwzględniona – proponowany współczynnik wynika z analiz urbanistycznych obszaru wykonanych na etapie opracowania projektu planu i jest konsekwencją zarówno istniejącego zagospodarowania jak i dotychczasowego brzemienia planu.
21.		w §40 pkt 4 brak określenia maksymalnej intensywności zabudowy	teren MWU4	teren MWU4 nie obowiązuje zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Maz.	Uwaga nieuwzględniona – brak ustaleń w uchwale dla terenu MWU4, teren funkcjonalny został wyeliminowany z obrotu prawnego poprzez rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 2.07.2013 r..
22.		w §48 pkt 4 brak określenia maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu UT9.	teren UT9	Projekt planu nie ustala maksymalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu UT9	Uwaga nieuwzględniona – Teren UT9 został częściowo wyeliminowany z uchwały poprzez rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 2.07.2013 r. oraz poprzez podjęcie uchwały nr 468/XLIII/2018 z dnia 23.04.2018 r. został zmieniony na teren zabudowy wielorodzinnej MW1. Obecnie teren nie funkcjonuje.
23.		w §48 pkt 2 dopisać możliwość lokalizacji na UT10 urządzeń infrastruktury technicznej tj. przepompowni (już istniejącej)	teren UT10	Projekt planu ustala zasady modernizacji i budowy infrastruktury technicznej w rozdziale 8	Uwaga nieuwzględniona – zakres zmiany planu został zawarty w uchwale intencyjnej, która nie przewiduje wprowadzania zmian. Lokalizacja sieci uzbrojenia terenu na terenach inwestycyjnych dopuszczają zapisy §27 ust 2 uchwały.
24.		Wniesienie do projektu uchwały oraz naniesienie w części graficznej dziełek przejętych przez gminę od Skarbu Państwa (działki przy domu parafialnym) z przeznaczeniem na plac zabaw i parking.	Dz. nr 111/328	Działka nie objęta ustaleniami mpzp	Uwaga nieuwzględniona – wprowadzenie zmiany jest niezgodne z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Serocku nr 504/XLVI/2018 z dnia 25.06.2018 r. Realizacja inwestycji nastąpi w oparciu o decyzję w sprawie realizacji celu publicznego.
25.	PORTICO MARINA Sp. z o.o.	w §40 pkt 4 lit. a) korekta wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do	MWU8	Projekt zmiany planu ustala maksymalną intensywność na poziomie	Uwaga nieuwzględniona: Brak możliwości zwiększenia intensywności zabudowy ze względu na charakter lokalnej zabudowy. Proponowany współczynnik 3,0 przekracza wartości

		poziomu 3,0		2,0	ww. wskaźnika dla pozostałych zabudowanych nieruchomości w sąsiedztwie nieruchomości wnoszącego uwagę, co negatywnie będzie oddziaływało na zachowanie ładu przestrzennego w rejonie osiedla. Zaproponowany w projekcie planu współczynnik honoruje dotychczasowy charakter zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, dopuszczając jednocześnie na wprowadzenie korzystnych z perspektywy inwestora i mieszkańców przyległych budynków rozwiązań, jak realizacja garaży podziemnych.
26.		w §40 pkt 4 lit. d) powiększenie maksymalnej liczby kondygnacji na 6	MWU8	Projekt zmiany planu ustala maksymalną liczbę kondygnacji na 4.	Uwaga nieuwzględniona: Brak możliwości zwiększenia ilości kondygnacji możliwych do realizacji. Proponowana wartość tego wskaźnika znacznie przekracza gabaryty obiektów budowlanych istniejących w sąsiedztwie, co miałyby negatywne oddziaływanie na zachowanie ładu przestrzennego w rejonie osiedla.
II WYŁOŻENIE					
1.	Stowarzyszenie „Tramwaj Wiejski”	Brak placu do zawracania na terenie drogi publicznej KDD4	Droga KDD4	Ustalenia dla terenu KDD4 nie są objęte zmianą planu	Uwaga nieuwzględniona – droga KDD4 nie została wskazana do modyfikacji w uchwale intencyjnej. Obsługa terenu UMN5 odbywać się będzie w oparciu o wyznaczone w 2013 roku ciągi komunikacyjne. Problematyka funkcjonowania dawnego ośrodka PTTK znajduje się w całości poza zakresem opracowania. Niezbędne zabezpieczenie w postaci placu do zawracania, zaprojektowano w obowiązującym planie na końcu drogi KDD5, stanowiącej przedłużenie drogi KDD4.
2		Brak zapisów planu odnośnie zabudowy bliźniaczej i szeregowej	Cały obszar planu	Plan definiuje zabudowę bliźniaczą i szeregową w §5 pkt 2 i 3 uchwały, dopuszczenie realizacji na poszczególnych terenach funkcjonalnych zawarte jest w ustaleniach szczegółowych	Uwaga nieuwzględniona – plan zawiera zarówno definicję zabudowy bliźniaczej, jak i szeregowej (słowniczek). Parametry dla tego rodzaju zabudowy zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych planu. Kwestie związane z realizacją budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wynikają wprost z przepisu art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane. Procedowana zmiana nie obejmuje tego zakresu ustaleń planu, więc uwaga nie może zostać uwzględniona.
3.		Kwestionuje zapisy dotyczące szerokości dróg wewnętrznych	Cały obszar planu	Plan ustala siatkę dróg publicznych i wewnętrznych wykazanych na załączniku graficznym, dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewykazanych na rysunku planu mają zastosowania zapisy §60 pkt. 2	Uwaga nieuwzględniona – Podstawowa siatka połączeń komunikacyjnych budowana jest na obszarze objętym planem przez drogi dojazdowe, drogi lokalne i drogi wewnętrzne, wskazane na rysunku planu, których szerokość dostosowana jest do specyficznych uwarunkowań danej lokalizacji. Jako uzupełnienie wyznaczonej na rysunku siatki połączeń, plan dopuszcza wydzielanie dróg wewnętrznych, do obsługi poszczególnych działek budowlanych Dla tego rodzaju dróg plan ustala szerokość minimalną 6 m. Szerokość jezdni powinna każdorazowo być dostosowywana do uwarunkowań lokalnych,

					przy czym plan określa jej minimalne parametry.
4.		Brak jest wyznaczonego połączenia drogi KDL5	Droga KDL5	Na przedmiotowym odcinku plan wykazuje granicę terenów zamkniętych	Uwaga nieuwzględniona – kwestionowany temat nie został objęty zakresem prac planistycznych. Wprowadzenie odcinka drogi może nastąpić w kolejnej procedurze planistycznej po zmianie ustaleń w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, uwzględniającej przez teren utraty statusu terenu zamkniętego.
5.		Ulica Nad Wąwozem nie została zmieniona na drogę publiczną	Ulica Nad Wąwozem	KDW10	Uwaga nieuwzględniona – kwestionowany nie został objęty zakresem prac planistycznych.
6.	Wspólnoty Mieszkaniowe Drewnowskiego 5, Drewnowskiego 10, Drewnowskiego 12	Wyłączenie terenu MWU8 i MWU9 do osobnej zmiany MPZP w zakresie zabudowy w pierwszej linii od zalewu z uwagi na konieczność dokonania ponownych ocen urbanistycznych, ekologicznych itp.	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	Tereny MWU8, MWU9	Uwaga nieuwzględniona – zagadnienie wymaga pogłębionej analizy której wykonanie będzie możliwe po rozpoczęciu prac planistycznych zmierzających do uchwalenia nowego planu dla całego Zegrza. Stosowna inicjatywa może być podjęta po zakończeniu prac nad zmianą studium, która obejmie swoimi ustaleniami występujące na terenie Zegrza obszary wyłączone z granic terenów zamkniętych. Obszary których dotyczy uwaga objęte są obowiązującym planem, który ustalił ich kierunki zagospodarowania.
7.		Wydzielenie osobnej strefy funkcjonalnej dla terenów graniczących z linią brzegową i ustalenie mniejszej wysokości zabudowy oraz mniejszego wskaźnika intensywności zabudowy		Tereny w Zegrzu graniczące z linią brzegową	Uwaga nieuwzględniona – zagadnienie pozostaje poza zakresem prac planistycznych. Dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac w nowej procedurze planistycznej, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku.
8.		Zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy na obecnym poziomie, ale dla MWU8 i 9 w Zegrzu z uwagi na nasycenie tych terenów zabudową wielorodzinną i szczególnych charakter niezabudowanych działek (duże nieruchomości z dostępem do linii brzegowej).		Projekt planu ustala maksymalną intensywność zabudowy dla MW8 - 2,0, a dla MWU9 – 1,2	Uwaga nieuwzględniona – dopuszczalność postulowanych zmian będzie przedmiotem prac w nowej procedurze planistycznej, których zakres określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Serocku. Ustalone współczynniki uwzględniają intensywność istniejącej zabudowy wielorodzinnnej w wyznaczonych terenach funkcjonalnych. Ewentualne korekty ustalonego kierunku zagospodarowania powinny być przedmiotem analizy po podjęciu prac nad nowym planem obejmującym obszar Zegrza.

9.		Wstrzymanie prac nad uchwaleniem planu do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona – trwający obecnie stan niepewności przepisów prawa miejscowego nie może być utrzymywany. Zakończenie procesu planistycznego jest konsekwencją przyjętych uchwał intencyjnych.
10.		Ograniczenie wysokości zabudowy do wysokości 12m	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	Plan ustala wysokość zabudowy 18 m	Uwaga nieuwzględniona – zagadnienie pozostaje poza zakresem prac planistycznych.
11.	Grupa mieszkańców Zegrza wg listy	Zmiana wartości minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy w §40 pkt 4 lit a) b) bez pełnej dokumentacji tj. operatu szacunkowego i ekspertyzy prawnej	§40 pkt 4 lit a) b).		Uwaga nieuwzględniona – proponowany współczynnik wynika z analiz urbanistycznych obszaru wykonanych na etapie opracowania projektu planu.
12.		Obniżenie wysokości zabudowy do wysokości 12m w §40 pkt 4 lit e).	Tereny funkcjonalne MWU8 i MWU9	Plan ustala wysokość zabudowy 18 m	Uwaga nieuwzględniona – zagadnienie pozostaje poza zakresem prac planistycznych.
13.		Powołanie biegłego który oceni wpływ zabudowy na ceny nieruchomości w Zegrzu	Teren Zegrza		Uwaga nieuwzględniona – projekt zmiany planu nie ingeruje w strukturę funkcjonalno – przestrzenną terenu Zegrza, która umożliwiłaby realizację nowej zabudowy, nie dopuszczanej przez wcześniej obowiązujące dla tego terenu plany. Przyjęta korekta ustaleń będzie przeciwdziałać zagęszczaniu zabudowy w centralnym rejonie osiedla (w szczególności działki nr ew. 111/42), także wykształceniu wielofunkcyjnego zespołu zabudowy w obrębie istniejącej tkanki osiedla (korekta przeznaczenia działki nr ew. 111/258 na cele publiczne).
14.		Zlecenie ekspertyzy prawnej w zakresie potencjalnych roszczeń poszkodowanych właścicieli	Cały obszar objęty planem		Uwaga nieuwzględniona – przyjęte ustalenia planistyczne nieznacznie ograniczają maksymalną intensywność zabudowy na terenie funkcjonalnym MWU8, względem dotychczas obowiązującego planu (korekta o około 20%). Taka konstrukcja zapisów pozwala na zagospodarowanie nieruchomości objętych planem zgodnie z przyjętym w tym planie przeznaczeniem, czym faktycznie wyłącza się zasadność roszczeń odszkodowawczych, spełniając jednocześnie w dopuszczalnym zakresie postulaty zgłaszane przez część przedstawicieli lokalnej społeczności.

15.	PORTICO MARINA Sp. z o.o.	w §40 pkt 4 lit. a) korekta wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 2,0, bez jednoczesnego określania jak określana jest powierzchnia całkowita zabudowy	MWU6, MWU8		Uwaga nieuwzględniona – tematyka sposobu obliczania powierzchni całkowitej zabudowy, zgodnie z panującym poglądem jest obliczana jako sumaryczna powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej. Pojęcie powierzchni całkowitej kondygnacji określono w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997.
16.		w §40 pkt 4 lit. a) korekta wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 2,0, z jednoczesnym określeniem, że powierzchnia całkowita zabudowy stanowi sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji zdefiniowanych w przepisach odrębnych	MWU6, MWU8	Projekt zmiany planu ustala maksymalną intensywność na poziomie 2,0	Uwaga nieuwzględniona: sposób obliczania intensywności zabudowy jest powszechnie znany i wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym samym Rada nie posiada uprawnień do jego doprecyzowania, stosownie do zasady hierarchiczności aktów prawa.
17.		Ewentualnie wnosi o korektę wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 2,6 w §40 pkt 4 lit. a)	MWU6, MWU8		Uwaga nieuwzględniona: Brak możliwości zwiększenia intensywności zabudowy ze względu na charakter lokalnej zabudowy. Proponowany współczynnik 2.6 przekracza wartości ww. wskaźnika dla pozostałych zabudowanych nieruchomości w sąsiedztwie nieruchomości wnoszącego uwagę, co negatywnie będzie oddziaływało na zachowanie ładu przestrzennego w rejonie osiedla. Zaproponowany w projekcie planu współczynnik honoruje dotychczasowy charakter zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, dopuszczając jednocześnie na wprowadzenie korzystnych z perspektywy inwestora i mieszkańców przyległych budynków rozwiązań, jak realizacja garaży podziemnych.

ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Serocku, rozstrzyga co następuje:

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., zmienionego uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r. i jego zmianą uchwałą uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku, oraz uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 23 kwietnia 2018 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 2019 r. poz. 1983 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 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), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Uchwalana zmiana miejscowego planu stanowi niewielką modyfikację obowiązującego dokumentu planistycznego. Zakres zmiany obejmuje wybrane parametry sieci uzbrojenia terenu i sposób ich realizacji. Zmiana nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ponad ustalenia uchwały Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1, obręb Jadwisin, (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 7420 z dnia 01.07.2013 r.).

Uzasadnienie

do uchwały nr 363/XXXIII/2021 Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 3 marca 2021 r.

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, była uchwała Nr 504/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 roku w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 543/LI/2018, z dnia 29 października 2018 roku oraz uchwałą Nr 363 / XXXIII / 2021, z dnia 24 lutego 2021 roku.

Zmiana planu wprowadza w życie korekty uchwalonego w 2013 roku, których konieczność wprowadzenia spowodowały liczne zmiany w prawodawstwie krajowym, w szczególności zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne.

Przyjęcie niniejszej uchwały, stanowi również końcowy krok w celu całkowitego uwzględnienia złożonego w dniu 10 maja 2018 roku, do Rady Miejskiej w Serocku wezwania do usunięcia naruszenia prawa, poprzez usunięcie z treści uchwały Rady Nr 342/XXXVII/2013, z dnia 3 czerwca 2013 roku definicji pojęcia „intensywności zabudowy”, którą przedmiotowa uchwała zawiera w §5 pkt 7. Podejmowana uchwała czyni zadość złożonemu wezwaniu, skreślając w §2 pkt 2 sporną definicję. Po wyeliminowaniu z uchwały definicji pojęcia intensywności zabudowy, organy stosujące przepisy miejscowego planu będą odnosiły zawarte w tym zakresie wskaźniki, do sposobu jego rozumienia określonego przez przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w jej art. 15 ust. 2 pkt 6.

Ze względu na odmienny sposób interpretacji pojęcia intensywność zabudowy w oparciu o zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, względem dotychczas funkcjonującej definicji tego pojęcia w zmienianym miejscowym planie, dla zachowania racjonalnego stosowania jej wskaźników, niezbędna jest korekta ich wartości, określonych w planie dla poszczególnych terenów, co też wprowadza się niniejszą uchwałą.

W związku z zamiarem rozbudowy bazy sportowej w sąsiedztwie szkoły podstawowej w Jadwisinie, stwierdza się potrzebę rozszerzenia rezerwy terenowej wprowadzonej na ten cel obowiązującym planem miejscowym. Wprowadzoną zmianą przewiduje się rozszerzenie granic terenu funkcjonalnego USO1, kosztem przyległych terenów KDD15 (który przybiera nową trasę), MNU23 oraz U3. Realizacja tego zadania stanowi realizację inwestycji celu publicznego, w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sporządzona zmiana planu przewiduje likwidację terenu KDW16 i połączenie terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonych symbolami MNU20 i MNU21 w jeden nowy teren, oznaczony symbolem MNU20. Zmiana podyktowana jest faktem, że likwidowana droga zaprojektowana została po terenie dziewięciu nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych. Zauważyć należy, że realizacja drogi wewnętrznej nie stanowi realizacji celu publicznego, a zatem gmina nie ma możliwości jej zrealizowania bez przychylności wszystkich właścicieli działek, położonych w jej śladzie. Przyjęta w planie formuła drogi wewnętrznej przy obecnej strukturze własnościowej gruntów uniemożliwia skuteczne zaistnienie przedmiotowej drogi, wobec czego brak jest przesłanek uzasadniających jej zachowanie w planie miejscowym. Należy nadmienić, że tereny przyległe w całości mogą być obsługiwane za pośrednictwem istniejącego układu drogowego, uzupełnianego poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy, których lokalizację plan dopuszcza na wszystkich inwestycyjnych terenach funkcjonalnych.

Obowiązujący plan miejscowy, dla terenów w sąsiedztwie linii brzegowej Jeziora Zegrzyńskiego, na północ od granic rezerwatu przyrody Wąwóz Szaniawskiego, wprowadził funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren funkcjonalny MN2). W chwili obecnej, wskazując na ciągły rozwój funkcjonującego w sąsiedztwie ośrodka wypoczynkowego, jeden z właścicieli nieruchomości gruntowych złożył wniosek o dokonanie korekty obowiązującego planu, poprzez przeznaczenie tego obszaru na cele usługowe. Uwzględniając sąsiedztwo linii brzegowej Jeziora oraz funkcjonującej na tym terenie ścieżki pieszo-rowerowej stwierdza się za zasadne dopuszczenie lokalizacji w tym terenie obiektów o charakterze otwartym, sprzyjających turystycznemu wykorzystaniu terenu, co też dokonuje się wprowadzając nowy teren funkcjonalny, oznaczonym symbolem terenu UMN5. Zważyć należy, że plan respektuje cenne przyrodniczo sąsiedztwo. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają jej rozwój wyłącznie do terenów u podnóża skarpy, stanowiących niewielką część nieruchomości. Szczególne warunki

zagospodarowania i kształtowania zabudowy, również wyróżniają się ekstensywnym charakterem (wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, niska intensywność zabudowy).

W obrębie arkuszy A i C załącznika nr 1 do uchwały w sprawie zmiany planu przedstawione zostały ustalenia wprowadzone uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 342/XXXVII/2013, z dnia 3 czerwca 2013 roku, w które zmiana planu nie ingeruje zgodnie z zakresem prac planistycznych określonych w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja F1, do których zaliczyć należy granice obszarów zagrożenia osuwiskowego oraz wąwozy i skarpy, granicę strefy ochrony konserwatorskiej założenia Jadwisin, budynki o wartościach historycznych i obiekty zabytkowe objęte ochroną. Brzmienie i zakres stosowania tych ustaleń pozostają bez zmian.

Plan przewiduje wprowadzenie możliwości rozszerzenia katalogów dopuszczalnych rodzajów pokryć dachowych na terenach usług turystycznych i usługowych, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przewiduje się wprowadzenie możliwości krycia dachów noworealizowanych, a także modernizowanych budynków, blachą układaną metodą na rąbek. Bezpośrednim impulsem do zmiany w tym zakresie był wniosek jednego z właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na terenie objętym planem. Ten rodzaj pokrycia był często stosowany w historycznym budownictwie obecnym na terenie Zegrza, datowanym często na XIX i początek XX w. Z tego powodu uznano złożony wniosek za zasadny.

Przyjęte w dotychczas obowiązującym planie zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji, szczególności w zakresie określonych minimalnych szerokości jezdni, powodują trudności w trakcie projektowania i budowy dróg publicznych, w kontekście występujących na terenie objętym zmianą planu ograniczonych możliwości terenowych funkcjonujących pasów drogowych. Wprowadzana zmiana koryguje zapisy planu w tym zakresie, dopuszczając realizację dróg o mniejszych parametrach. Przyjęte założenia stanowią również odpowiedź na coraz częściej pojawiającą się tendencję do tworzenia rozwiązań uspokajających ruch kołowy na obszarach zabudowy, co osiąga się m.in. poprzez realizację węższych jezdni. Ustalenia planu implementują w tym zakresie do lokalnego prawa, zasady określone w rozporządzeniu, z dnia 2 marca 1999 roku, Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124), w szczególności określone w §15 ust. 1 i ust. 4 przywołanego rozporządzenia. Zmiana planu nie ingeruje natomiast w ustalone dotychczas szerokości pasów dróg, ustalone w liniach rozgraniczających.

Przed podjęciem niniejszej uchwały Burmistrz Miasta i Gminy Serock otrzymał wnioski przedstawicieli społeczności Zegrza dotyczące objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w tej miejscowości, obejmujących działki nr ew. 111/42 oraz nr ew. 111/258 obręb Jadwisin. W przypadku działki nr ew. 111/42 postuluje się ograniczenie możliwości jej zagospodarowania, ze względu na ujawnione na jej terenie dawne cmentarzysko, które obecnie objęte zostało ochroną przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako zabytek archeologiczny. W tym zakresie, wniosek do planu złożył również Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Względy te jednoznacznie przemawiają za ograniczeniem możliwości realizacji nowej zabudowy na omawianym terenie. W przypadku działki nr ew. 111/258 postulowano, o zmianę jej przeznaczenia w miejscowym planie, na cele zabezpieczające przyszłe potrzeby lokalnej społeczności w zakresie infrastruktury sportowej, rekreacyjnej i oświatowej. Zmiana planu wprowadza w życie te postulaty. Urozmaicenie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru Zegrza jest niezbędne dla poprawy atrakcyjności tej miejscowości jako miejsca zamieszkania. Kwestia zabezpieczenia potrzeb społeczności tej miejscowości w zakresie dostępu do urozmaiconych usług społecznych, oświatowych, a także komercyjnych, nabiera szczególnego znaczenia przez wzgląd na potencjalny rozwój budownictwa wielorodzinnego na jej terenie. Jednocześnie dostrzega się brak możliwości zrealizowania tego postulatu za pośrednictwem innych nieruchomości na terenie Zegrza. Przeważająca ich większość trafiła bowiem w ręce prywatnych inwestorów w określonych celach. Ewentualne ograniczanie prawa własności prywatnych właścicieli, w sytuacji kiedy w zasobie Skarbu Państwa pozostaje działka nr ew. 111/258, od wielu lat użytkowana przez społeczność Zegrza jako ogród jordanowski, która dodatkowo przeznaczona jest na sprzedaż. W tych okolicznościach uznaje się, że działka ta w sposób naturalny może być przeznaczona na realizację celów publicznych, służących w sposób bezpośredni społeczności lokalnej. Otwartą kwestią pozostaje natomiast jej włączenie do zasobu nieruchomości gminnych.

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 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Wprowadzone modyfikacje planu nie ingerują w strukturę planu, a ich treść pozostaje komplementarna względem całego dokumentu. 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). Wyżej wymienione rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na opracowywanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Serock, nie wykonywano analizy aktualności planów i nie podejmowano w tym zakresie uchwał. Wydatki jakie poniesie gmina Miasto i Gmina Serock w związku z realizacją ustaleń planu jak i jego zmiany 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, czy jego zmiany, stwierdza że plan nie narusza 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. Regulacje te zostały zawarte w rozdziale IV kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z 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 ww. ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do ww. dokumentu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

W trakcie procedury planistycznej prognoza oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, sekcja F1, wskazująca, że wprowadzane zmiany nie będą negatywnie oddziaływały na środowisko, a w wielu przypadkach pozytywnie wpłyną, na skutki wdrażania w życie ustaleń planu, w zakresie ich oddziaływania na środowisko.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona 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).

Zmiana przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przedstawionym zakresie, spełnia w całości założenia postawione w uchwale Nr 504/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, zmienionej uchwałą Nr 543/LI/2018, z dnia 29 października 2018 roku, oraz uchwałą Nr 363 / XXXIII / 2021, z dnia 24 lutego 2021 roku.

Podjęta uchwała stanowi konsekwencję rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.248.2020.MO, z dnia 12 stycznia 2021 roku, stwierdzającego nieważność uchwały Rady Miejskiej w Serocku Nr 310/XXIX/2020, z dnia 2 grudnia 2020 roku. W niniejszej uchwale uwzględniono kwestie wskazane w ww. rozstrzygnięciu jako wymagające zmiany. W uchwale intencyjnej uzupełniono podstawę prawną poprzez podanie wszystkich aktów wydanych na obszarze obowiązywania planu podlegającego zmianie po jego uchwaleniu. W uchwale intencyjnej zawarto opis granic obszaru objętego planem, poprzez dookreślenie aktów wydanych po wejściu w życie uchwały w sprawie planu podlegającego zmianie, a wpływających na obszar jego obowiązywania. Dodatkowo zmodyfikowano załącznik graficzny uchwały intencyjnej jednoznacznie opisując arkusze A, B i C, jako obszary w obrębie których zmianie ulegają ustalenia załącznika graficznego do uchwały w sprawie planu. Na załączniku do uchwały intencyjnej wskazano również enklawy

obszarów nie objętych planem podlegającym zmianie, z uwagi na wejście w życie aktów wymienionych wcześniej. Jednoznaczny opis tych terenów wynika bezpośrednio z powyższych aktów, a więc rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego LEX.I-4131.80.2013.RM z dnia 02.07.2013 r. oraz uchwały nr 468/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F2 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 4927 z dnia 07.05.2018 r.). Zmianą uchwały intencyjnej ograniczono zakres prac planistycznych, poprzez usunięcie tematyki związanej ze wskazaniem aktualnych granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W mocy pozostają dotychczasowe ustalenia planu podlegającego zmianie. Obecna zmiana planu nie ingeruje w obszary wskazane jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z powyższą zmianą zakresu prac odstąpiono od opracowywania jednolitego rysunku planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w całości skupia się wyłącznie na arkuszach A, B i C, zdefiniowanych w uchwale intencyjnej. W związku z odstąpieniem od opracowywania jednolitego rysunku planu zagadnienia związane z terenem funkcjonalnym UT9 oraz obszarami udokumentowanych złóż kopalin, pozostają poza zakresem zainteresowania niniejszej uchwały, jako wykraczające poza zakres prac planistycznych. Dodatkowo w §1 ust. 3 niniejszej uchwały w sposób opisowy przedstawiono zmiany zachodzące w części graficznej obowiązującego planu.