

Projekt

z dnia 20 października 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia 27 października 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, województwo mazowieckie uchwalonego uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały nr 103/XI/2019 z dnia 22 lipca 2019 r. Rady Miejskiej w Serocku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, województwo mazowieckie uchwalonego uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 i jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku i jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku i jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku i jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, województwo mazowieckie, uchwalonego uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczone zostały na rysunku zmiany planu.

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

- 1) tekstu zmiany planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu 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) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W uchwale nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, województwo mazowieckie wprowadza się następujące zmiany:

1) §33 ust. 1 pkt 3 lit. b) otrzymuje brzmienie:

„b) ustala się wysokości zabudowy:

- dla terenów oznaczonym symbolami P/U1 i P/U5 wysokość zabudowy do 16 m,
- dla terenów oznaczonym symbolami P/U2, P/U3 wysokość budynków do 20 m, przy czym dopuszcza się realizację przewyższeń bryły budynku do wysokości 40 m, jeśli powierzchnia zabudowy części budynku o wysokości większej niż 20 m nie przekroczy 30% powierzchni zabudowy całego budynku,

- dla terenów oznaczonych symbolami P/U2 i P/U3 wysokość zabudowy innej niż budynki do 40 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem P/U4 wysokość zabudowy do 20 m,";

2) w § 33 w ust. 1 pkt 4 lit. d średnik zastępuje się przecinkiem;

3) w § 33 w ust. 1 pkt 4 lit. d dodaje się lit e w brzmieniu: "e) dla terenów P/U1, P/U2, P/U3, P/U4, P/U5 ustala się:

- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;"

§ 4. Wykreśla się fragment nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P/U5 od strony terenu oznaczonego symbolem MN/U8 oraz ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy stanowiące połączenie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, województwo mazowieckie uchwalonym uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku, na terenach oznaczonych symbolem P/U5 i MN/U8 zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 27 października 2021 r.

Rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Serocku rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 27 października 2021 r.

**ROZYGNIĘCIA 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Serocku, rozstrzyga co następuje:

W przedmiotowej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, nie ma ustaleń dotyczących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 27 października 2021 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, była uchwała Nr 103/XI/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 22 lipca 2019 roku w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, uchwalonego uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku.

Przewidywany zakres zmiany stanowił będzie nowelizację aktu prawa miejscowego uchwalonego w 2013 roku w zakresie wybranych jednostek redakcyjnych, nie powodując zmiany jego ustaleń w przeważającej części.

Przyjęta w obowiązującym miejscowym planie maksymalna wysokość zabudowy dla terenów przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej powoduje trudności w projektowaniu i zagospodarowaniu terenów strefy aktywności gospodarczej.

Zamiar zmiany planu w zakresie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem P/U5 wynika ze złożonego w tej sprawie wniosku o wprowadzenie korekty w miejscowym planie, przez właściciela działki. W obecnie obowiązującym planie miejscowym przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy uniemożliwia sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z planami inwestora, którego nieruchomość jest aktualnie podzielona w planie na dwie części przez wyznaczoną w planie linię zabudowy. Na etapie sporządzania projektu planu przedmiotem dokładnej analizy była kwestia modyfikacji przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, wprowadzonych planem dla terenu funkcjonalnego P/U5. Biorąc pod uwagę stan własnościowy gruntów, zdecydowano o jej likwidacji na odcinku ponad 150 m.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o 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. 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.

Opracowywana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Serock, nie narusza zapisów analizy aktualności planów przyjętej Uchwałą Nr 86/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 24 czerwca 2019 roku. 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 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 odniesieniu do charakteru wprowadzanych zmian do planu nie zaszła potrzeba sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, co uzyskało wcześniejszą aprobatę Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. Na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Serock oba organy uzgodniły odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Zmiana przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przedstawionym zakresie, pozwoli na poprawę możliwości wykorzystania terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w południowo-zachodniej części miasta.

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 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 zmiany planu;

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

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

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany 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 Serock; 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 w dniach od 30 września 2020 r. do 22 października 2020 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Serock oraz na żądanie drogą elektroniczną,

- c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 19.10.2020 r.,
 - d) ponowne udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 1 września 2021 r. do 22 września 2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Serock oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - e) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 07.09.2021 r.,
 - f) 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 – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;

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 nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

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, ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu uwzględniono te aspekty w ograniczonym zakresie, zgodnym z treścią planu.

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.

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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), przyjętej Uchwałą Nr 86/X/2019, z dnia 24 czerwca 2019 roku Rady Miejskiej w Serocku w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Wprowadzone zmiany do planu p.n. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C powiat legionowski, woj. mazowieckie”, która jest zmianą przyjętego uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 5667 z dnia 17.05.2013 r.) nie będą miały znaczącego wpływu na finanse publiczne. Likwidacja jednej z dróg publicznych pozwoli na przekierowanie środków rezerwowanych na jej budowę na inne, ważne zadania publiczne.

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.