

**Projekt**

z dnia 23 marca 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia 30 marca 2022 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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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, zmienionym uchwałą nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25.06.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 6847 z dn. 05.07.2018 r.) 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. Uchwała 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, zmienionym uchwałą nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25.06.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 6847 z dn. 05.07.2018 r.), 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, zmienionym uchwałą nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25.06.2018 r. wprowadza się następujące zmiany:

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

„b) ustala się wysokości zabudowy:

- dla terenów oznaczonych symbolami P/U1 i P/U5 wysokość zabudowy do 16 m,

- dla terenów oznaczonych 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,
- wysokość pozostałej zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami P/U2 i P/U3 do 20 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 po 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, zmienionym uchwałą nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25.06.2018 r. na terenach oznaczonych symbolem P/U5 i MN/U8 zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

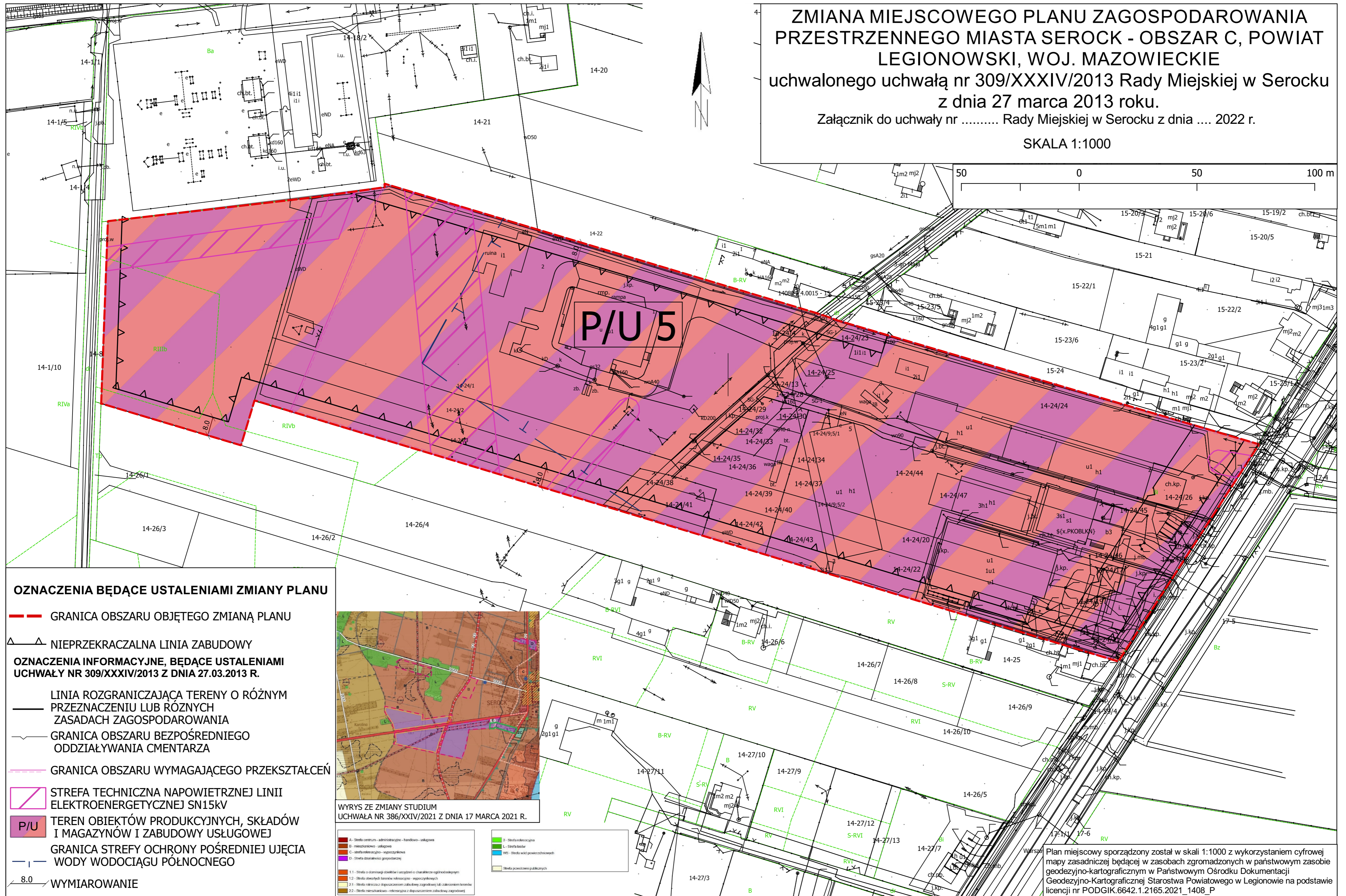
**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEROCK - OBSZAR C, POWIAT LEGIONOWSKI, WOJ. MAZOWIECKIE  
 uchwalonego uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku.

Załącznik do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Serocku z dnia .... 2022 r.

SKALA 1:1000

50 0 50 100 m



**OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI ZMIANY PLANU**

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

**OZNACZENIA INFORMACYJNE, BĘDĄCE USTALENIAMI UCHWAŁY NR 309/XXXIV/2013 Z DNIA 27.03.2013 R.**

— LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

— GRANICA OBSZARU BEZPOŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA

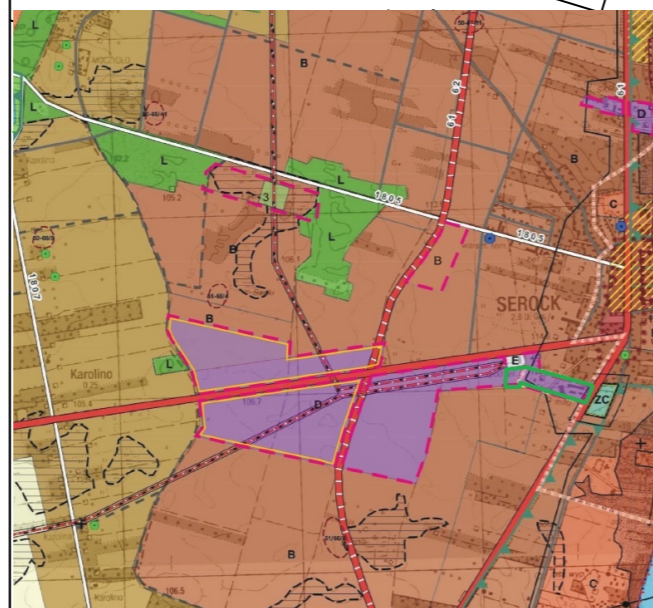
— GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO PRZEKSZTAŁCENI

STREFA TECHNICZNA NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN15KV

P/U TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

— GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY WODOCIĄGU PÓŁNOCNEGO

8.0 WYMIAROWANIE



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UCHWAŁA NR 386/XXIV/2021 Z DNIA 17 MARCA 2021 R.

A - Strefa centrum - administracyjno - handlowo - usługowa	3 - Strefa rekreacyjna
B - mieszaniarstwo - usługowa	L - Strefa lasów
C - strefa rekreacyjno - wypoczynkowa	WS - Strefa wód powierzchniowych
D - Strefa dostawcza gospodarcza	Strefa powierzchni publicznych
1.1 - Strefa o dominacji szkieletu i zagłębieniu o charakterze ogólnodostępnym	
1.2 - Strefa obszarów terenów rekreacyjno - wypoczynkowych	
2.1 - Strefa rekreacji z dyspozycją zabudowy zagrodowej lub zakresem terenów	
2.2 - Strefa mieszkaniowa - rekreacyjna z dyspozycją zabudowy zagrodowej	

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.6642.1.2165.2021\_1408\_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 30 marca 2022 r.

## ROZPATRZENIE UWAG

*wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C.*

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1	04.02.2022 r.	Wniosek o rozszerzenie zmian wprowadzonych do projektu zmiany planu o zapisy umożliwiające lokalizację urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną z OZE o mocy pow. 100 kW.	dz. 25/2 obr. 13 w Serocku	Teren zabudowy produkcyjno-usługowej <b>P/U2</b>	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – uchwała intencyjna nie przewiduje możliwości zmiany we wnioskowanym zakresie. Pozytywne rozpatrzenie wiązałoby się ze zmianą uchwały intencyjnej i powtórzeniem procedury planistycznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 30 marca 2022 r.

**ROSTRZYGNĘCIA 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Serocku ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 zagospodarowania terenów strefy aktywności gospodarczej.

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

Przystępując do opracowania zmiany planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu, która miała za zadanie m.in. sprawdzenie czy opracowywany plan nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Serock*, którego ostatnią zmianę przyjęto uchwałą Nr 468XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, wraz z opracowaniem projektu miejscowego planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w tym wykonuje się prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). W tym przypadku Burmistrz Miasta i Gminy Serock odstąpił od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, po wcześniejszym uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legionowie.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Wnioski osób fizycznych ani organizacji w oznaczonym terminie nie wpłynęły.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Miasta i Gminy Serock rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 1.09.2021 r. do 22.09.2021 r., zaś w dniu 07.09.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu na etapie wyłożenia był udostępniony drogą elektroniczną i papierową. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 07.10.2021 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu zmiany planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi. Projekt zmiany planu został przedstawiony do uchwalenia na sesji w dniu 27.10.2021 r.

W odniesieniu do uchwały nr 460/XLI/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.10.2021 r. zostało wydane przez Wojewodę Mazowieckiego, w dniu 07.12.2021 r., rozstrzygnięcie nadzorcze stwierdzające nieważność podjętej uchwały. Organ nadzoru zakwestionował m.in. wprowadzenie nowego, większego i znacząco zmienionego załącznika graficznego wykraczającego poza zakres określony w uchwale intencyjnej. Organ nadzoru wskazał ponadto na nieprawidłowe podanie dokumentu do ponownego wyłożenia, co mogło mieć wpływ na ograniczenie praw podmiotów mających interes prawny. W kontekście powyższego organ nadzoru wskazał, iż oparciu o art. 28 ustawy o p.z.p. doszło do istotnych naruszeń w sporządzaniu zmiany miejscowego

planu, mających wpływ na przyjęte ustalenia przestrzenne, których kształt byłby inny gdyby odpowiednio zastosowano obowiązujące przepisy prawa.

W świetle powyższego dokonano korekty projektu zmiany planu i ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie, czyli projekt planu podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2022 r. do 17 lutego 2022 r., zaś w dniu 10.02.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu na etapie wyłożenia był udostępniony drogą elektroniczną i papierową. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 4.03.2022 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu zmiany planu, w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona negatywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy 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 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 siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Serock oraz drogą elektroniczną,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej,

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.

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 2020 r. poz. 293 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C powiat legionowski, woj. mazowieckie, która jest zmianą obowiązującej uchwały Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5667 z dn. 17.05.2013 r.) nie będą miały znaczącego wpływu na finanse publiczne. Likwidacja części linii zabudowy i zwiększenie wysokości zabudowy nie wpłynie na uszczuplenie środków rezerwowanych zadania publiczne w tym rejonie gminy.

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.