

**Projekt**

z dnia 23 listopada 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 30 listopada 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały Nr 271/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H2, stwierdzając, że niniejszy 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 wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 7 listopada 2016 roku, uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H2, zwany dalej „planem”.

2. Granica obszaru objętego planem obejmuje część obrębu Łacha, którego granice stanowią: od zachodu i północy ul. Księcia Witolda – działki nr 595/1, 593/1, 576, od wschodu działki nr 883, 589, 590, a od południa działka nr 596.

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach, którego kształt oparty jest o wycinki łuku;
- 3) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy;

- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20 % w poszczególnych segmentach ogrodzenia;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe/ZR;
- 2) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) wymiarowania;
- 5) granicy obszaru Natura 2000;
- 6) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego**

**§ 7.** W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 2) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt oraz spalarni zwłok zwierzęcych.

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

**§ 9.** Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 7, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

**§ 10.** Ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **Rozdział 3.**

#### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 11. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych oraz dróg;
- 2) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami.

§ 12. 1. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru Natura 2000. Mają tu zastosowanie ustalenia, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszaru Natura 2000.

2. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 13. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem MNe/ZR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **Rozdział 4.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 14. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów MNe/ZR - 1200 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNe/ZR na 18,0 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

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

§ 16. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,
  - c) zaopatrzenie z ujęcia Łacha i Nowa Wieś,
  - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

- b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,
  - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków „Dębe”,
  - d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź w oparciu o urządzenia lokalne, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) średnicę sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 250, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej,
  - c) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami, unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
  - d) dopuszczenie realizacji instalacji fotowoltaicznych, o mocy wytwórczej nie większej niż 100 kW;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) minimalna średnica przewodów dystrybucyjnej sieci gazowej 32 mm,
  - b) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
  - b) zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
  - c) dopuszczenie stosowania alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła z zastrzeżeniem, że stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 17. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem: KDD – drogi publiczne klasy D, stanowiącej fragment ulicy Ks. Witolda znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

§ 18. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę krajową nr 62 graniczącą od strony południowej z obszarem objętym planem.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i każdy budynek rekreacji indywidualnej;

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

## **Rozdział 7. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

**§ 20.** Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup> gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

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

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

**§ 22. 1.** Dla terenów MNe/ZR1, MNe/ZR2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynki w formie zabudowy wolnostojącej,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku,
  - e) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
  - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200 m<sup>2</sup>,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu MNe/ZR1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 10, § 11, § 12 ust.2 uchwały.

3. Dla terenu MNe/ZR2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 10, § 11, § 12 uchwały.

**§ 23. 1.** Dla terenu ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów i zalesień;
- 2) zakaz sytuowania budynków.

2. Dla terenu Z1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 11, § 12 uchwały.

**§ 24. 1.** Dla terenu KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla fragmentu drogi zmienna od 0 m do 3,8 m.
  2. Dla terenu KDD1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 11 uchwały.

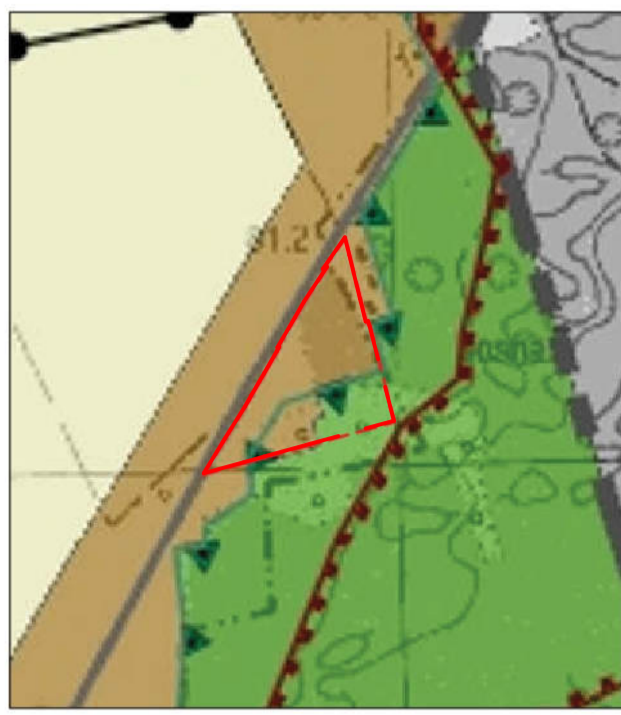
### **Rozdział 8. Przepisy końcowe**

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MNe/ZR w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem ZL, KDD w wysokości 1 %.

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

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



- 2.1 - Strefa rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lub zalesieniem terenów
- 2.2 - Strefa mieszkaniowo rekreacyjna z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej

- 3 - Strefa rekreacyjna
- L - Strefa lasów
- WS - Strefa wód powierzchniowych

WYRYS ZE STUDIUM SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**MNe/ZR 2**

**KDD 1**

**MNe/ZR 1**

**ZL 1**

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STERFA OGRANICZONEGO SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA ZWIĄZANA Z ODLEGŁOŚCIĄ OD LASU
- WYMIAROWANIE
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ I/LUB ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- TERENY LASÓW
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D

OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

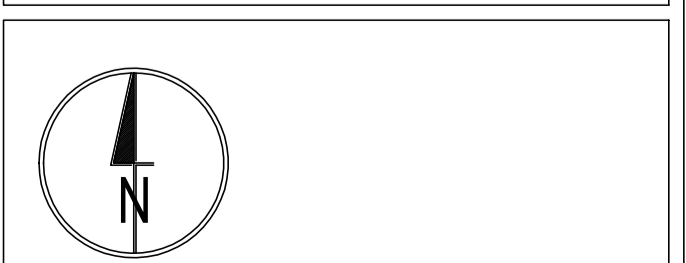
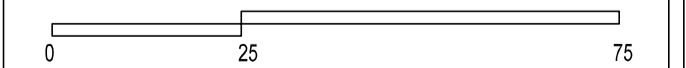


GRANICA OBSZARU NATURA 2000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Serocku z dnia

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK -  
SEKCJA H2**

RYСУNEK PLANU SKALA 1 : 1 000



opracował: arch. Krzysztof Grzebyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 30 listopada 2022 r.

*ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*

*GMINY SEROCK – SEKCJA H2*

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
1.	J.P.	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub rekreacyjną. Wyłożony projekt miejscowego planu jest niezgodny z ustaleniami studium u.i.k.z.p. MiG, przez co narusza ustalenia art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	dz. nr 593/3, obręb Łacha	MNe/ZR, ZL	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> – termin składania wniosków do planu upłynął w dniu 13.11.2020 r. Działka stanowi grunt leśny wymagający uzyskania zgody Marszałka Województwa Maz. W trakcie procedury planistycznej wystąpiono z właściwym wnioskiem, jednak Marszałek nie wyraził zgody, zatem nie ma możliwości zmiany przeznaczenia dla działki 593/3 z działki leśnej na budowlaną. Przedmiotowa działka znajduje się na obszarze objętym szczególną ochroną - Natura 2000 Puszcza Biała. Decyzja została utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie.



## **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku**

### **o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja H2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 r. poz. 559 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

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

#### 2. Sposób realizacji inwestycji:

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

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

#### 3. Zasady finansowania:

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

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

## Uzasadnienie

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja H, była uchwała Nr 271/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja H2.

Na obszarze tym obowiązuje częściowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 139/XIV/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30.10.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock sekcja H etap „A”, a częściowo nie obowiązuje w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie sygn. akt IV SA/Wa 2127/20 z dnia 11.03.2021 r., który uchylił powyższą uchwałę z uwagi na nieuprawnione wskazanie przeznaczenia działek z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną lub rekreacyjną na gruntach leśnych. Wskazane grunty nie uzyskały wymaganej prawem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W związku z powyższym zaszła uzasadniona przesłanka do ponowienia procedury planistycznej dla części obrębu Łacha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 271/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 września 2020 roku. W toku procedury planistycznej ponowiono wystąpienie o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne. W przeprowadzonej procedurze Marszałek Województwa Maz. również nie udzielił omawianej zgody, z uwagi na położenie działek w obszarze Natura 2000 Puszcza Biała i w bezpośrednim jego sąsiedztwie. Decyzja została utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie.

Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Zmiana obowiązującego dotychczas planu podyktowana była przede wszystkim:

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

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

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

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

Zgodnie ze studium za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej gminy Serock uznano wykreowanie gminy na znaczący ośrodek turystyczny. Nowa wizja gminy ma na celu rozwój ruchu turystycznego, przyciągnięcie inwestorów strategicznych oraz napływ nowych mieszkańców.

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi. Obszar planu położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo na obszarze Natura 2000 Puszcza Biała.

Obszar objęty planem skomunikowany jest w oparciu o drogę gminną ul. Ks. Witolda.

Na obszarze planu nie występują obszary o utrudnionych warunkach budowlanych oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o pzp zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie ustaleń planu zawartych w poszczególnych rozdziałach uchwały polegające na ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów

przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Ww. rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 7 września 2022 r. do 29 września 2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na żądanie drogą elektroniczną,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 13.09.2022 r.,

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

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania 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 wpłynęła jedna uwaga, która rozpatrzona przez Burmistrza miasta i Gminy Serock negatywnie.

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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Przyjęcie niniejszej uchwały nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne gminy wraz znaczącego wpływu na 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.