

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 18 października 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar D1

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr 547/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D1, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku oraz zmianą uchwaloną Uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku oraz zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar D1, zwany dalej „planem”, obejmujący teren:

- 1) ograniczony od zachodu ulicami Wyzwolenia i Pułtuską, od północy ulicą Radzymińską, od wschodu wschodnimi granicami działek nr: 17, 16/7, 23/1, 25/11, obręb 16, od południa ulicą Kędzierskich i południowa granicą działki nr 45, obręb 16;
- 2) działek 1/1 i 6, obręb 17 w Serocku.

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

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

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

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 6°;
- 2) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć oznaczenie granicy obszaru objętego planem;

- 3) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, poza którą nie można budować:
 - a) budynku, biorąc pod uwagę jego zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, zadaszeń dojsz do budynków, tarasów oraz wykuszy,
 - b) budowli za wyjątkiem: budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz w tekście planu, która:
 - a) nakazuje usytuowanie co najmniej 70% powierzchni ściany budynku, usytuowanej najbliżej w stosunku do drogi, za wyjątkiem takich elementów jak: schody, pochylnie, balkony, tarasy, wykusze,
 - b) dla budowli pełni funkcję nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) nie dotyczy budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych;
- 6) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) zwartej pierzei zabudowy – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków, w miejscu wyznaczonym w planie, dla których pomiędzy sąsiednimi budynkami nie zachowuje się odstępu, za wyjątkiem przejazdów bramowych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) tereny cmentarza czynnego, oznaczone na rysunku planu symbolem CC;
- 4) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

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

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych;
- 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) obowiązującej linii zabudowy;
- 5) zwartej pierzei zabudowy;
- 6) granicy obszaru pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 8) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 9) granicy strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta;
- 10) budynku o wartościach historycznych;
- 11) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 12) wymiarowania;
- 13) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające:

- 1) numer AZP stanowiska archeologicznego;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 8. 1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się zakaz budowy kondygnacji podziemnych.

Rozdział 2.

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 9. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych, dopuszczenie stosowania koloru metalu ocynkowanego na maksymalnie 20 % powierzchni elewacji;
- 2) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 3) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, baz i składów, stacji LPG.

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

§ 11. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu.

Rozdział 3.

Ochrona środowiska i krajobrazu

§ 12. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych i dróg;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu,

wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 4) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, poprzez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 13. 1. Ustala się obszar pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 14. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 15. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) MN-U wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 4.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 16. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 51-67/3, AZP 51-67/4) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

§ 17. 1. Ustala się granicę strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Dla terenów i obiektów objętych strefą, o której mowa w ust. 1, ustala się ochronę poprzez:

- 1) zachowanie elementów układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic, placów i zabudowy;
- 2) dla nowych budynków nawiązanie do historycznego wyglądu architektonicznego najbliższych budynków, które powstały nie później niż do końca XIX wieku, przez co rozumie się zastosowanie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) zakaz stosowania w budynkach:
 - a) płytek glazury i terakoty na elewacjach,
 - b) dachów płaskich,
 - c) dachów mansardowych,
 - d) materiałów bitumicznych w pokryciu dachowym.

§ 18. 1. Ustala się ochronę budynku o wartościach historycznych, oznaczonego na rysunku planu, poprzez:

- 1) zachowanie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) zakaz stosowania:
 - a) płytek glazury i terakoty na elewacjach,
 - b) dachów płaskich,
 - c) dachów mansardowych,
 - d) materiałów bitumicznych w pokryciu dachowym.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenów MN-U dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej - 800 m²,
- b) dla terenów MN-U dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej (1 segmentu) i zabudowy usługowej - 600 m²,
- c) dla terenów MN - 200 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

a) dla terenów MN-U:

- na 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej,
- na 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy usługowej,

b) dla terenów MN na 7 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 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 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.

§ 21. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 10,0 m (licząc po 5,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

2. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 22. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) minimalną średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej na DN 80 mm,
- c) zaopatrzenie z ujęcia Serock i Wierzbica,
- 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) minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej,

- c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Dębe;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej na DN 150, dla sieci grawitacyjnej;
- 4) 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 m²,
 - 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 zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 6) w zakresie dostarczania ciepła:
- a) dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz pozyskiwania energii cieplnej z elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD – tereny dróg dojazdowych.

§ 24. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ulicę Pułuską, sąsiadującą bezpośrednio z planem.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

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

§ 26. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, do co najmniej 3 działek budowlanych ustala się:

- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,
- 2) minimalną odległość budynków od granicy dróg wewnętrznych i dojazdów na minimum 4,0 m;
- 3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ściąg, nie mniejszych niż 5,0 m na 5,0 m;
- 4) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża, z uwzględnieniem pkt 1.

Rozdział 8.

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 27. Budowę:

- sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej zajmujących powierzchnię do 40 m² gruntu,
- obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, za wyjątkiem wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- dojsć i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- ścieżek rowerowych,
- oświetlenia, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

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

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy wynikającej z działań związanych z poprawieniem efektywności energetycznej budynków, 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.

§ 29. Dla terenów 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz sytuowania budynków garażowych i gospodarczych,
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki w zabudowie szeregowej,
 - b) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
 - f) dachy płaskie, bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,6,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy na 1,5,
 - d) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na - 200 m² ;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi dojazdowe klasy D;
- 6) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 12, pkt 4, § 13 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszczenie sytuowania usług nieuciążliwych, o których mowa w § 3 uchwały, z uwzględnieniem zapisów § 9 pkt 3 uchwały.
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 400 m²;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dla terenu 1MN-U budynki w zwartej pierzei zabudowy,
 - b) dla terenów 2MN-U, 3MN-U budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dla budynków mieszkalnych 3-cią kondygnację jako poddasze użytkowe,
 - e) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
 - g) dachy płaskie, z uwzględnieniem zapisów § 17, § 18, bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, z uwzględnieniem zapisów § 17, § 18, bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu 1MN-U zwartą pierzeję zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
 - c) dla terenu 1MN-U maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,7,
 - d) dla terenów 2MN-U, 3MN-U maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5,
 - e) dla terenu 1MN-U maksymalną intensywność zabudowy na 2,0,
 - f) dla terenów 2MN-U, 3MN-U maksymalną intensywność zabudowy na 1,4,
 - g) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,
 - h) dla terenu 1MN-U minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%,
 - i) dla terenów 2MN-U, 3MN-U minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
 - j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 400 m² dla zabudowy usługowej,
 - k) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

7) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi dojazdowe klasy D oraz ul. Wyzwolenia, ul. Warszawską i ul. Radzywińska, sąsiadujące bezpośrednio z planem.

2. Dla terenu 1MN-U, 2MN-U mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12, pkt 4, § 13 oraz § 17 uchwały.

3. Dla terenu 3MN-U, mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12, pkt 4, § 13, § 14, § 16 oraz § 18, uchwały.

§ 31. Dla terenu 1CC ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny cmentarza czynnego;
- 2) zakaz sytuowania budynków;
- 3) utrzymanie, przebudowę i realizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ul. Warszawską oraz ul. Wyzwolenia;
- 6) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 12, pkt 4, § 21 uchwały.

§ 32. Dla terenu 1ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 12, pkt 4, § 14, § 16 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
 - a) dla terenu 1KDD od 10,0 m do 14,6 m,
 - b) dla terenu 2KDD od 11,3 m do 11,5 m,
 - c) dla terenu 3KDD od 16,6 m do 17,6 m,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KDD na 11,0 m.

2. Dla terenu 1KDD, 2KDD mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12, pkt 4 oraz § 13, uchwały.

3. Dla terenu 3KDD mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12, pkt 4 oraz § 13 § 17 uchwały.

4. Dla terenu 4KDD mają w szczególności zastosowanie ustalenia, o których mowa w § 12, pkt 4 oraz § 13 § 16 uchwały.

§ 34. Dla terenów 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 13,0 m,
- 3) zastosowanie w szczególności ustaleń, o których mowa w § 13, § 16 uchwały.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem ZN, CC, KDD, KR, w wysokości 1 %.

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

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



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

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- B1B1 - Strefy mieszkaniowo - usługowe
- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Strefa ochrony konserwatorskiej miasta polokacyjnego
- Stanowiska archeologiczne
- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- ZWARTA PIERZĘJA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTU ARCHEOLOGICZNEGO
- STREFA UTRUDNIONYCH WARUNKÓW BUDOWLANICH
- GRANICE STREFY OCHRONY URBANISTYCZNEJ HISTORYCZNYCH ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA MIASTA
- GRANICA OBSZARU POŚREDNIEGO ODDZIAŁYWANIA CMENTARZA NA ŚRODOWISKO
- BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNYCH
- WYMIAROWANIE
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- KDD
- KR
- TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ I WEWNĘTRZNEJ

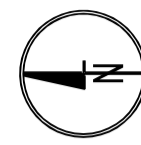
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH:

- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- 51-67/4 NUMER AZP STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

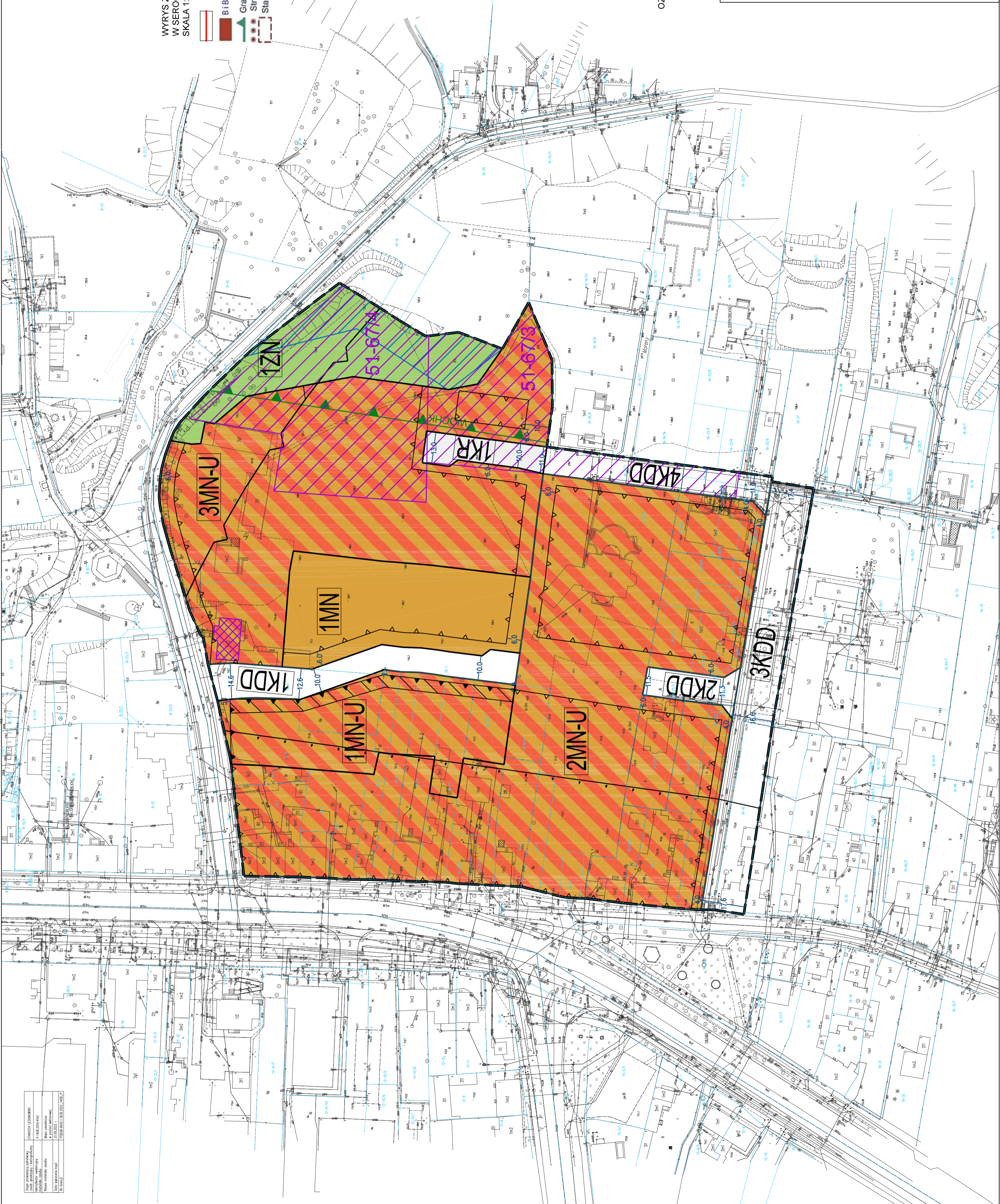
ZALĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR ...
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
Z DNIA ...

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SEROCK - OBSZAR D1**

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 7







Opis przedsięwzięcia	STAROSTA LEGONÓWSKI
Adres inwestycji	P-1408.2018.4162
Adres inwestycji	Miasto Ząbki
Nazwa nadawcy	Miasto Ząbki
Data wykonania kopii	27.05.2022 r.
Nr licencji	P0020K.6641.2110.2022.1408.2



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

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  ZC - cmentarze
-  Bi B1 - Strefy mieszkaniowo - usługowe

OZNACZENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  STREFA TECHNICZNA NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15 KV
-  CC - TERENY CMENTARZA CZYNNEGO

ZALĄCZNIK NR 2 DO
UCHWAŁY NR ...
RADY MIASTA SEROCKA
Z DNIA ...

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SEROCK - OBSZAR D1

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000




układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 7

**ROZPATRZENIE UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SEROCK – OBSZAR D1**

Lp.	inicjały, nazwa jednostki organizacyjnej 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	W.S.	Wnosi o usunięcie projektowanych dróg	dz. nr 17 obręb 16 w Serocku	1KDD, 1 KR	<i>Uwaga częściowo uwzględniona – dokonano zmiany przebiegu drogi 1KDD, w związku z przywróceniem przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozostawiono teren drogi wewnętrznej 1 KR, z uwagi na dużą powierzchnię terenu przeznaczanego pod funkcję realizacji zabudowy i potrzeby zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyszłego zespołu zabudowy. Wyznaczono strefę zieleni szczególnie wartościowej dla podkreślenia walorów przyrodniczych działki.</i>
2	E.J.	Stanowczy sprzeciw wobec przekształcania sąsiednich działek pod zabudowę wielorodzinną	dz. nr 7, 17 obręb 16 w Serocku	1MW	<i>Uwaga częściowo uwzględniona – dokonano przywrócenia poprzedniego przeznaczenia terenu na działce nr 17, natomiast na działce nr 7 wprowadzona zostanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pierzejowa, z wyznaczoną pierzeją wzdłuż projektowanej drogi publicznej zapewniającą komunikację od ul. Radzywińskiej.</i>
3		Sprzeciw dla projektowanej drogi publicznej	dz. nr 16/8 obręb 16 w Serocku	1KDD	<i>Uwaga częściowo uwzględniona – w związku z przywróceniem dotychczasowej funkcji działki 17 wyznaczenie korytarza drogowego nastąpi na dotychczasowym śladzie. Odcinek drogi publicznej przy działce nr 16/8 pozostanie drogą ślepo zakończoną z uwagi na brak uzasadnienia dla kontynuacji drogi przy jednoczesnej rezerwie terenu pod drogę 3 KDD.</i>
4	G.L.	Brak definicji intensywności zabudowy dla lokalizacji garaży podziemnych.	dz. nr 7 obręb 16 w Serocku	1MW	<i>Uwaga nieuwzględniona – plan zawiera niezbędne wskaźniki wymagane przepisami prawa, w tym minimalną i maksymalną intensywność zabudowy. Projekt planu nie może powielać</i>

					<i>definicji zawartych w dokumentach wyższego rzędu.</i>
5		Wnosi o zwiększenie dla terenu 1MW i 1 U maksymalnej intensywności zabudowy do wartości 4			<i>Uwaga nieuwzględniona – w związku z korektą przeznaczenia zmienia się wskaźnik intensywności zabudowy.</i>
6		Przedstawia warianty dla przebiegu nowoprojektowanej drogi publicznej łączącej ul. Radzywińską i ul. Kędzierskich: wariant a) połączenie tych ulic krótkim odcinkiem 2 KDD.		1KDD, 2KDD	<i>Uwaga nieuwzględniona – uzasadnienie jak przy uwadze nr 3.</i>
7		Przedstawia warianty dla przebiegu nowoprojektowanej drogi publicznej łączącej ul. Radzywińską i ul. Kędzierskich: wariant b) budowa nowej drogi jak przewiduje to projekt planu.			<i>Uwaga nieuwzględniona – uzasadnienie jak przy uwadze nr 3.</i>
8	Mieszkańcy ul. Hubickiego	Planowana zabudowa wielorodzinna zakłóci komfort życia mieszkańców ul. Hubickiego, jej realizacja spowoduje duże natężenie ruchu samochodowego, hałas, kurz, powstanie obawia o miejsca postojowe.	dz. nr 7, 17 obręb 16 w Serocku	1MW	<i>Uwaga częściowo uwzględniona – dokonano przywrócenia poprzedniego przeznaczenia terenu na działce nr 17, natomiast na działce nr 7 wprowadzona zostanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pierzejowa, z wyznaczoną pierzeją wzdłuż projektowanej drogi publicznej zapewniającą komunikację od ul. Radzywińskiej. Miejsca postojowe powinny być zapewnione na terenie własnej nieruchomości.</i>
9	A.W.	Wnioskuje o wprowadzenie zwiększenia w odniesieniu do maksymalnej powierzchni sprzedaży do wartości 1000 m ²	Działki z terenu funkcjonalnego 1MN-U	1MN-U	<i>Uwaga częściowo uwzględniona – dokonano zwiększenia projektowanej powierzchni do 400 m². Podyktowane jest to obecnymi ustaleniami planistycznymi, jak również treścią wniesionych uwag mieszkańców. Teren opracowania nie jest odpowiednim miejscem dla powstania większych obiektów handlowych.</i>
10		Wnosi o zlikwidowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w miejscu projektowanej drogi.	dz. nr 16/5 obręb 16 w Serocku	1MN-U	<i>Uwaga nieuwzględniona – uzasadnienie jak przy uwadze nr 3. Zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy stanowi kontynuację układu zabudowy przyjętego na działkach sąsiednich.</i>
II WYŁOŻENIE					
11	A. W.	Zwiększenie maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów i usług handlu do 800-1000 m ² .	działka nr 16/5 i 16/3 obręb 16 w Serocku	2MN-U	<i>Uwaga częściowo uwzględniona – maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów usług handlu została określona w oparciu o średnią powierzchnię zabudowy usytuowanej na obszarze objętym planem. Możliwe jest zwiększenie powierzchni sprzedaży do 400 m².</i>
12	M.A.	Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy 5 m od strony północnej i wschodniej granicy działki.	Działka nr 4 i 5, obręb 16	1MN-U, 2MN-U 1KDD	<i>Uwaga częściowo uwzględniona – plan wprowadza obowiązującą linię zabudowy oraz zwartą pierzeję zabudowy w celu kontynuacji linii zabudowy od strony ul. Radzywińskiej oraz zagęszczenia zabudowy i umożliwienia</i>

					zabudowania wąskich działek od strony drogi 1KDD. Wobec z rezygnacji z narożnego ścięcia drogi obowiązująca linia zabudowy ulegnie niewielkim modyfikacjom.
13		Zmianę granicy strefy ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta poprzez jej przesunięcie na zachód (poza granice działki 5, obr. 16).			<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – strefa ochrony urbanistycznej historycznych elementów rozplanowania miasta została określona przez Konserwatora zabytków i nie podlega regulacjom w następstwie rozpatrzenia uwag.

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 miasta Serock – obszar D1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

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

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, uchwalonego uchwałą Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r., i jego zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 r., Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku, Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r., Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku, nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1240 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 2023 r. poz. 537 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Serocku

z dnia 18 października 2023 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była uchwała Nr 547/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar D1.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock przyjęty uchwałą nr 410/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.01.2014 r.

Obszar objęty planem obejmuje teren ograniczony od zachodu ulicami Wyzwolenia i Pułtuską, od północy ul. Radzymińską, od wschodu wschodnimi granicami działek nr 17, 16/7, 23/1, 25/11 obr. 16, od południa ul. A. i A. Kędzierskich i południową granicą działki nr 45 obr 16 i działki nr 1/1 i 6 obr. 17 w Serocku. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,30 ha. Rysunki planu zostały sporządzone w skali 1:1000.

Zmiana obowiązującego planu była podyktowana przede wszystkim potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych, weryfikacji założeń urbanistycznych i oceny aktualnych warunków środowiska przyrodniczego. Celem planu jest stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy, zwiększając stopień zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej miasta.

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

Obowiązująca na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Nr 280/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku, Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Serock na lata 2016-2025 wyznacza cztery cele strategiczne rozwoju samorządu:

- Cel strategiczny 1 – Prężna gmina ukierunkowana na tworzenie innowacyjnych rozwiązań społeczno-gospodarczych;
- Cel strategiczny 2 – Zachowanie walorów przyrodniczych gminy i ich racjonalne wykorzystanie na rzecz rozwoju oraz poprawy warunków życia mieszkańców;
- Cel strategiczny 3 – Rozwój kapitału społecznego oraz przeciwdziałanie dysfunkcjom społecznym;
- Cel strategiczny 4 – Nowoczesna i funkcjonalna infrastruktura publiczna.

Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego konsekwentnie realizuje wszystkie z założonych celów strategicznych rozwoju Miasta i Gminy Serock.

W zakresie celu pierwszego przyjęte w planie rozwiązania tworzą warunki sprzyjające do rozwoju wielofunkcyjnego obszaru z dominacją obiektów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej.

W zakresie celu drugiego teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz historyczno-zabytkowymi. W jego granicach występują obiekty zabytkowe, m.in. stanowiska archeologiczne, chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W planie wyłączono z zabudowy obszary o szczególnie cennych walorach przyrodniczych – rejon skarpy z występującym na jej obszarze starodrzewem i cennym zespołem fitosocjologicznym charakterystycznym dla obszarów o dużej ekspozycji na nasłonecznienie.

W zakresie celu trzeciego stworzono warunki do rozwoju zwartej przestrzeni urbanistycznej z dobrymi warunkami do tworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych i półpublicznych i prywatnych, korzystnych z punktu widzenia przyszłego budowania więzi społecznych mieszkańców tej części miasta.

W zakresie celu czwartego plan przede wszystkim proponuje również rozwiązanie problematycznej kwestii dojazdu do Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Serocku przy ul. Kędzierskich,

definiując linie rozgraniczające teren drogi publicznej 3KDD, a także poprawia możliwości zagospodarowania parafialnego Cmentarza w Serocku.

Przez teren objęty ustaleniami planu przebiegają sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego

i wysokiego napięcia. Występują również obszary o utrudnionych warunkach budowlanych, z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu czy trudne warunki terenowe, dla części urządzonych dróg publicznych przyjęto szerokości w istniejących granicach. W granicach obszaru objętego planem wyznaczony został teren cmentarza, obszar objęty planem w zakresie załącznika graficznego nr 2, plan znajduje się częściowo w zasięgu strefy pośredniego oddziaływania cmentarza na środowisko, wyznaczonej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych. W granicach objętych miejscowym planem nie występują tereny położone w strefie bezpośredniego oddziaływania cmentarza. Obszary te wraz z prawidłowo zdefiniowaną strefą objęte są bowiem odrębnymi uchwałami w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Serock, tj.:

- Uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.03.2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock-obszar C, powiat legionowski, woj. mazowieckie, zmienioną Uchwałą Nr 501/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018r. w sprawie zmiany mpzp miasta Serock- obszar C, uchwalonego uchwałą Nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 marca 2013 roku oraz zmienionego Uchwałą Nr 545/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 marca 2022r. 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;

- Uchwałą Nr 410/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.01.2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock- obszar D, powiat legionowski, woj. mazowieckie zmienioną Uchwałą Nr 546/XLVIII/2022 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 marca 2022r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar D, uchwalonego uchwałą Nr 410/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 stycznia 2014 roku.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr 86/X/2019, z dnia 24 czerwca 2019 roku Rady Miejskiej w Serocku w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

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

Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 247 ze zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, którą wraz z projektem planu wyłożono do publicznego wglądu. Jej zakres i stopień szczegółowości został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znacznego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, życie i zdrowie ludzi. Po podaniu informacji o przystąpieniu do opracowania dokumentu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga dotycząca problematyki środowiskowej.

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

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 23.12.2021 r. poz. 2404).

Uchwalenie planu przyczyni się do określenia jasnych zasad i przepisów zagospodarowywania i użytkowania terenów objętych planem oraz do szybszego rozwoju inwestycyjnego obszaru. Ponadto wpłynie też pozytywnie na rozwój społeczno – gospodarczy gminy. Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory historyczno-krajobrazowe terenu realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań 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 planu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania zmiany planu;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie określono ze względu na ograniczony charakter opracowania planu;

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

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

b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu

-podczas pierwszego wyłożenia w dniach od 19 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r.,

-podczas drugiego wyłożenia w dniach od 30 sierpnia 2023 r. do 21 września 2023 r.,

Wyłożenia odbywały się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Serocku, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na żądanie drogą elektroniczną,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniach 8 maja 2023 r. i 7 września 2023 r.

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

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – określono w § 23 pkt.1 uchwały;

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium...” rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock w zarządzeniu nr 89/B/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r. oraz w zarządzeniu nr .../B/2023 z dnia ... października 2023 r. w odniesieniu drugiego wyłożenia. W odniesieniu do drugiego wyłożenia jedna uwaga wpłynęła po terminie, więc nie była uwzględniona przy rozpatrzeniu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W tym przypadku, te aspekty zostały wypracowane w sposób szczegółowy i skonsultowane z właścicielami nieruchomości.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Przyjęcie niniejszej uchwały będzie miało znaczący wpływ na finanse publiczne gminy wraz znaczący wpływ na ważne zadania publiczne, w związku z realizacją zaplanowanej siatki nowych dróg publicznych oraz pozyskaniem terenów pod tereny wyznaczone pod parki ze zbiornikami odwadniającymi, jak również teren usług oświaty, zdrowia. Dążąc do minimalnego obciążenia budżetu gminy, ich realizacja będzie rozłożona w czasie oraz w pierwszej kolejności będą pozyskiwane środki zewnętrzne.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.