Uchwała Nr 83/X/2019
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 24 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie – ETAP „B"

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 2018 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 25 czerwca 2010r. (Dz. U. z 2010r. Nr 130, poz. 871), w wykonaniu Uchwały Nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie oraz Uchwały Nr 253/XXVII/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 26.09.2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie oraz uchwały Nr 308/XXIX/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24.02.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie oraz Uchwały Nr 253/XXVII/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 26.09.2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24.02.2010 r., 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 wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, 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 Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H – ETAP „B", zwany dalej „planem".

2. Granica obszaru objętego planem obejmuje część obrębu Kania Polska, którego granice stanowią: od południa granica administracyjna gminy wzdłuż rzeki Bug, od zachodu linia prosta do zachodniego narożnika działki nr 338, północno-zachodnią granicę opracowania wyznacza południowo-wschodnia granica drogi powiatowej, oznaczonej jako działka nr 244/19, następnie północno-wschodnią i wschodnią granicę opracowania wyznacza granica administracyjna gminy od północno-wschodniego narożnika dz. 244/19 do granicy na rzece Bug.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:
1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 2000, 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.

§ 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 oraz granicy administracyjnej pokrywającej się z granicą planu;
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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 55% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym budynków;
8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 45% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym budynków;
9) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
11) 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;
12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
13) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu;
14) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, budynki konferencyjne i budynki gastronomii oraz obiekty sportu i rekreacji związane z ww. budynkami.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/ZR;
2) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR;
3) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
4) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
6) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
7) tereny infrastruktury technicznej przeciwpowodziowej, oznaczone na rysunku planu symbolem PP.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
1) zasad ochrony 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) strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej;
5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
6) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
7) granicy terenów wydmowych;
8) granicy obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie;
9) granicy obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
10) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
11) wymiarowania;
12) 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 obszaru Natura 2000.

§ 8. 1. Ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której zakazuje się budowy kondygnacji podziemnych.

2. Ustala się granicę terenów wydmowych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której obowiązuje:
1) nakaz realizacji fundamentów pod budynki z zabezpieczeniami przed procesem osuwiskowym wydm oraz geomechanicznym przekształceniem terenu;
2) zakaz dokonywania jakichkolwiek zmian ukształtowania terenu wydmy, związanych również z sytuowaniem nowej zabudowy lub budową dróg wewnętrznych;
3) nakaz nasadzenia roślinności na niezadrzewionych fragmentach terenu, zapobiegające erozji

wydmy.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

4. Na obszarze objętym planem występują obszary, narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w granicach określonych na rysunku planu.

5. Na obszarach określonych w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

6. Na obszarach określonych w ust. 1 mają zastosowanie zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

Rozdział 2
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 10. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) następujące zasady budowy ogrodzeń:
   a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,8 m,
   b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
   c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
   d) poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu ustala się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację drobnych zwierząt,
   e) sytuowanie w odległości minimum 0,5 m od gazociągu sieciowego;
2) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
3) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, złomowisk, schronisk i hoteli dla zwierząt oraz spalarni zwłok zwierzęcych.

§ 11. 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.

§ 12. 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, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13. 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.

§ 14. 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 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/ZR, ZR wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ZL, Z wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 16. 1. Ustala się utrzymanie kapliczek, krzyży przydrożnych stanowiących elementy krajobrazu kulturowego wsi.

2. W przypadku przebudowy lub rozbudowy dróg i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektów określonych w ust. 1.

Rozdział 4
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 50-67/37, AZP 50-67/38), w formie strefy ochrony archeologicznej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1 mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla terenów MN/ZR - 900 m^2,

b) dla terenów ZR - 800 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolem MN/ZR, ZR:

- 18,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 15,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej;

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

§ 19. 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.

§ 20. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

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

§ 21. 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 odprowadzanie powierzchniowe, 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, wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m^2,

c) dopuszczenie budowy wnętrzowych 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 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem: KDZ – drogi publiczne klasy Z, stanowiącej fragment ulicy Bindugi znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

§ 23. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową graniczącą od strony zachodniej z obszarem objętym planem.

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

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

2) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

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

1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,

2) nieprzekraczalną linię zabudowy - minimum 4,0 m,

3) zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,

4) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m na 5 m;
5) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża i nie mniejszą niż określona w pkt 1).

Rozdział 8
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 26. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m^2 gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojść 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.

§ 27. 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.

§ 28. 1. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2 ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 100 m^2;
4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) budynki wolnostojące,
   b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
   c) wysokość zabudowy do 10,0 m,
   d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku,
   e) dachy płaskie 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 garażowej i gospodarczej do 6,0 m,
   c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
   c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
      - 900 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej,

- 800 m^2 dla zabudowie rekreacji indywidualnej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.1, § 9 ust.1, ust.2, ust. 4, § 13 ust. 2, § 14 ust.1, ust. 2, uchwały.

3. Dla terenu MN/ZR1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.2, § 20 ust.1, uchwały.

§ 29. 1. Dla terenu ZR1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny 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) 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70%,

c) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m^2,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 8 uchwały.

2. Dla terenu ZR1, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.1, § 9 ust.1, ust.2, ust. 4, § 13 ust. 2, § 14 ust.1, ust. 2, uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów i zalesień;

2) zakaz sytuowania budynków.

2. Dla terenu ZL1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9, ust.1, ust. 2 uchwały.

3. Dla terenu ZL3 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 uchwały.

4. Dla terenów ZL1, ZL2, ZL3, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 14 ust. 2 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenu Z1, Z2 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień;

2) zakaz sytuowania budynków;

3) dopuszczenie budowy obiektów związanych z ochroną przed powodzią oraz transportem wodnym i rekreacją.

2. Dla terenów Z1, Z2, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.1, § 9 ust.1, ust.2, ust. 4, § 13 ust. 2, § 14 ust.1, ust. 2, uchwały.

3. Dla terenów Z2 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 20 ust. 1 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenów WS1, WS2, ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenu WS2 ustala się zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych.

3. Dla terenu WS1 ustala się:

1) dopuszczenie budowy obiektów związanych ze sportem i rekreacją wodną, kąpielisk, obiektów związanych z transportem wodnym, z uwzględnieniem ustaleń § 9;
2) zakaz zmiany linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacji obiektów związanych z transportem wodnym.

§ 33. 1. Dla terenu KDZ1 ustala się:
1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
2) dla fragmentu drogi objętej planem, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna do 6,9 m.
2. Dla terenu KDZ1 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.2, § 9 ust.1, ust.2, ust. 4, § 13 ust. 2, § 14 ust.1, ust. 2, § 20 ust. 1 uchwały.

§ 34. Dla terenów PP1 ustala się:
1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej przeciwpowodziowej;
2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
   b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
   c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,8,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
   c) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
4) obsługę komunikacyjną poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy Z bądź poprzez teren Z6.
5) zastosowanie przepisów, o których mowa w § 8 ust.1, § 9 ust. 2, § 9 ust. 4, § 13 pkt 2, § 14 ust. 2, § 20 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/ZR, ZR, w wysokości 10 %;
2) terenów oznaczonych symbolem ZL, Z, WS, KDZ, PP w wysokości 1 %.

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

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku
Mariusz Rosiński

RADCA PRAWNY
Stanisław Pasławski

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej Nr 83/X/2019
z dnia 24.06.2019 r.

ROZPATRZENIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SEROCK – SEKCJA H, powiat legionowski, woj. mazowieckie – ETAP „B".

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.	H. D.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem, a ochroną przed powstaniem centrów wielkopowierzchniowych.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.
		b) Dopuścić rozbudowę i modernizację zabudowy istniejącej o 10%-15%.		Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących budynków.	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości. Maksymalny wskaźnik zabudowy 0,3.		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków mieszkalnych na maksimum 10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	**Uwaga częściowo uwzględniona –** (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona –** (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu, projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.
2.	M. D.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.

		jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem, a ochroną przed powstaniem centrów wielkopowierzchniowych.		budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	
		b) Dopuścić rozbudowę i modernizację zabudowy istniejącej o 10%-15%.		Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących budynków.	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości. Maksymalny wskaźnik zabudowy 0,3.		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków mieszkalnych na maksimum 10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	**Uwaga częściowo uwzględniona** – (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona** – (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu, projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.
3.	G. K.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.
		b) Dopuścić rozbudowę i modernizację zabudowy istniejącej o 10%-15%.		Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących budynków.	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości. Maksymalny wskaźnik zabudowy 0,3.		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków mieszkalnych na maksimum 10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	**Uwaga częściowo uwzględniona** – (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona** – (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu, projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.
4.	P. L.	Zamienić wskaźnik powierzchni zabudowy na wskaźnik intensywności zabudowy lub dodać do wskaźnika powierzchni zabudowy wskaźnik intensywności zabudowy.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala wskaźnik powierzchni zabudowy dla poszczególnych terenów.	**Uwaga nieuwzględniona** – Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed zmianą dokonaną z mocy ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2010 r., Nr 130, poz. 871) mówi o wskaźnikach intensywności zabudowy jako zbiorze parametrów do określenia zagospodarowania terenu, wskaźniki te zostały sprecyzowane w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do przepisu § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu mpzp, w planie miejscowym określa się obowiązkowo ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które winny zawierać w szczególności: określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.
5.		Uwaga dotyczy par. 26 projektu planu etap A, par. 25 projektu planu etap B, par. 24 projektu planu etap C: - zastąpić zapis „Dla dróg wewnętrznych i dojazdów..." zapisem „Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych i dojazdów..." - zastąpić zapis „szerokość nie mniejsza niż 8,0 m" zapisem „szerokość nie mniejsza niż 10,0 m" lub „szerokość nie mniejsza niż 15,0 m" - zastąpić zapis „zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą" zapisem „jeśli działki z których wydzielana jest nowa droga maja dostęp do dwóch dróg już istniejących, to nowa droga musi być połączona z obiema (obydwoma) istniejącymi drogami.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala zapisy: „Dla dróg wewnętrznych i dojazdów..." 1) „szerokość nie mniejsza niż 8,0 m" 3) „zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą"	**Uwaga częściowo uwzględniona** – dokonano wykreślenia słowa dojazdów. Ustalenie zawarte w Rozdziale dot. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, brak możliwości rozszerzenia zakresu stosowania tych przepisów na obiekty i urządzenia powstałe przed wejściem w życie planu, które nie są modernizowane.

6.		Wniosek o ograniczenie terenów oznaczonych na rysunku planu jako ZL wyłącznie do terenów, które w wykazie gruntów posiadają oznaczenie użytku jako Ls (las).		Projekt planu ustala tereny leśne na niektórych działkach sąsiadujących z lasami.	**Uwaga nieuwzględniona** – plan ustala przeznaczenie leśne na działkach, na których nie ma lasów, a sąsiadującymi bezpośrednio z terenami leśnymi, w celu utworzenia zwartych kompleksów leśnych oraz w ramach uzupełnienia gruntów leśnych. Tereny takie nie mogą być racjonalnie wykorzystywane na inne cele.
7.		Wniosek o całkowite zlikwidowanie w mpzp terenów rolnych.	cały obszar objęty planem	Projekt planu wyznacza jeden obszar o przeznaczeniu rolniczym.	**Uwaga nieuwzględniona** – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, wprowadza tereny rolnicze. Projekt planu miejscowego musi być zgodny z ustaleniami studium, dlatego nie ma możliwości zmiany przeznaczenia dla tych terenów.
8.		Zmienić zapis w par. 3 pkt 10 projektu planu etap A, B i C z „udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej" na zapis „udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do całkowitej powierzchni działki".	cały obszar objęty planem	Projekt planu wyjaśnia znaczenie pojęcia: udział powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;	**Uwaga nieuwzględniona** – ustalenia wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu dotyczą tylko i wyłącznie terenu, dla którego zostały ustalone. Przytoczony parametr – udział powierzchni biologicznie czynnej nie może objąć swoim zasięgiem terenu o innym przeznaczeniu nawet jeśli dotyczy tej samej działki.
9.		Uwaga dotyczy par. 50 projektu planu etap A, par. 35 projektu planu etap B, par. 32 projektu planu etap C – zmienić stawkę procentowa 10% i 1% na 0%.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala stawki procentowe w wysokości 10% i 1% w zależności od terenów.	**Uwaga nieuwzględniona** – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, zapis ustawy ma charakter obligatoryjny dla organów gminy. W związku z powyższym stawka procentowa musi być większa od 0%.
10.	M. i A. P.	Zmienić zapis w par. 26 pkt 1 – zmienić na 5 m oraz wykreślić pkt 3 odnośnie zakończenia drogi placem do zawracania.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala w § 26 pkt 1 dla dróg wewnętrznych i dojazdów szerokość nie mniejszą niż 8,0 m, a w pkt 3 zakończenie dróg wewnętrznych placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,	**Uwaga częściowo uwzględniona** – dokonano wykreślenia słowa dojazdów. Ustalenie szerokości dróg na 8,0 m jest ważną regulacją, która pozwala na dotrzymanie odpowiednich parametrów dróg na terenach przeznaczonych do zabudowy, co wpływa na bezpieczeństwo (m.in. dojazd pojazdów ratunkowych), a także daje możliwość budowy infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi obszaru.
11.	A. R.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.

		b) Dopuścić rozbudowę i modernizację zabudowy istniejącej o 10%-15%.		Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących budynków.	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości. Maksymalny wskaźnik zabudowy 0,3.		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków mieszkalnych na maksimum 10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	**Uwaga częściowo uwzględniona –** (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona –** (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu, projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.
12.	J. S.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.
		b) Dopuścić rozbudowę i modernizację zabudowy istniejącej o 10%-15%.		Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących budynków.	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości.		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków	**Uwaga częściowo uwzględniona –** (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona** – (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz

		Maksymalny wskaźnik zabudowy 0,3.		mieszkalnych na maksimum 10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu, projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.
13.	A. W.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.
		b) Dopuścić rozbudowę i modernizację zabudowy istniejącej o 10%-15%.		Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących budynków.	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości. Maksymalny wskaźnik zabudowy 0,3.		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków mieszkalnych na maksimum 10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	**Uwaga częściowo uwzględniona** – (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona –** (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu, projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.
14.	D. W.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.
		b) Dopuścić rozbudowę i		Projekt planu dopuszcza	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych

		modernizację zabudowy istniejącej o 10%-15%.		rozbudowę istniejących budynków.	uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości. Maksymalny wskaźnik zabudowy 0,3.		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków mieszkalnych na maksimum 10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	**Uwaga częściowo uwzględniona –** (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona –** (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu, projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.
15.	J. W.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.
		b) Dopuścić rozbudowę i modernizację zabudowy istniejącej o 10%-15%.		Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących budynków.	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości. Maksymalny wskaźnik		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków mieszkalnych na maksimum	**Uwaga częściowo uwzględniona** – (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona** – (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu,

		zabudowy 0,3.		10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.
16.	P. W.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.
		b) Dopuścić rozbudowę i modernizację zabudowy istniejącej o 10%-15%.		Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących budynków.	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości. Maksymalny wskaźnik zabudowy 0,3.		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków mieszkalnych na maksimum 10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	**Uwaga częściowo uwzględniona** – (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona** – (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu, projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.
17.	M. Z.	a) Zachowanie przeznaczenia przewidującego utrzymanie funkcji mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna (nie bliźniacza) z usługami i handlem.	cały obszar objęty planem	Projekt planu ustala utrzymanie obecnych funkcji budynków, ustala zabudowę w formie budynków wolno stojących oraz wolno stojących i bliźniaczych (w zależności od przeznaczenia terenu).	**Uwaga częściowo uwzględniona** – przewiduje się wprowadzenie limitu powierzchni sprzedaży w nowo realizowanych obiektach usługowych. W pozostałym zakresie nieuwzględniona.
		b) Dopuścić rozbudowę i modernizację zabudowy		Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości stosowania tak szczegółowych uregulowań. Projekt planu daje możliwość rozbudowę i modernizację istniejącej

		istniejącej o 10%-15%.		budynków.	zabudowy na zasadach wynikających z § 28 ust. 1 i w przepisach odrębnych dot. poszczególnych terenów.
		c) Ustalić zakaz scalania działek o powierzchni 2000 mk.		Projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości natomiast ustala parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.	**Uwaga nieuwzględniona** – projekt planu nie może ustalić zakazu scalania i podziału nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 15, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zobligowany do ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
		d) Zabudowa garażowa i gospodarcza do 6 m wysokości, a budynki mieszkalne (wolno stojące) do 12 m wysokości. Maksymalny wskaźnik zabudowy 0,3.		Projekt planu ustala wysokość budynków garażowych i gospodarczych na maksimum 6,0 m, natomiast dla budynków mieszkalnych na maksimum 10,0 i 12,0 m (w zależności od przeznaczenia terenu). Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan ustala wskaźnik powierzchni zabudowy na maksimum od 0,2 do 0,3.	**Uwaga częściowo uwzględniona** – (w części dotyczącej budynków garażowych i gospodarczych) – projekt planu spełnia treść uwagi. **Uwaga nieuwzględniona** – (w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy) – w zależności od przeznaczenia terenu, projekt planu ustala różne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku
Mariusz Rosiński

Załącznik nr 3 do uchwały Nr 83/X/2019
Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24.06.2019 r.

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 H, powiat legionowski, woj. mazowieckie – ETAP „B".

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresy infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018 r. poz. 506) 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., zmienionego uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r. 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 468/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku, oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.).

3. Zasady finansowania:

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

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1552 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku
Mariusz Rosiński

Uzasadnienie
do uchwały nr 83/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 24 czerwca 2019 r.

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja H, była uchwała Nr 459/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie w związku z uchwałą nr 253/XXVII/2012 z dnia 26.09.2012 r. dotyczącą zmiany załącznika graficznego oraz nr 308/XXIX/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 stycznia 2017 r. dotycząca podziału na etapy.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 630/LXVII/2002 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 01.02.2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock pow. Legionowo, woj. mazowieckie (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 90 poz. 1880 z dnia 07.04.2002 r.). Obszar objęty planem obejmuje część obrębu Kania Polska gmina Serock o powierzchni około 67 ha,
Rysunek planu sporządzony został w skali 1:2000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871).
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.
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. Położenie w widłach rzeki Narew i Bug zwiększa atrakcyjność terenów wykorzystywanych turystycznie i rekreacyjnie.
Obszar objęty planem jest mocno zainwestowany. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu, dla części urządzonych dróg publicznych przyjęto szerokości w istniejących granicach.
Na obszarze planu 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 2015 r. poz. 1777), 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.
Z uwagi na opracowywanie nieprzerwanie od 2010 r. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, nie wykonywano analizy aktualności planów i nie podejmowano w tym zakresie uchwał. Wydatki jakie poniesie gmina Miasto i Gmina Serock w związku z realizacją ustaleń planu 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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku
Mariusz Rosiński