

Uzasadnienie  
do uchwały nr ...../2019 Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia ..... 2019 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B1 sporządzony jest na podstawie uchwały Nr 372/XXXV/20117 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B1, zmienionej uchwałą Nr 500/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018r.

W obowiązującym dotychczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2014 roku większość terenów przeznaczona była pod zabudowę usługową, składowiska i magazyny, z dopuszczeniem gospodarowania odpadami, a teren dawnego składowiska odpadów oraz działka sąsiednia przeznaczony był pod tereny infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami.

Celem sporządzonego planu jest takie ukształtowanie reguł zagospodarowania terenu, które wyjdzie naprzeciw społeczno-gospodarczym uwarunkowaniom przestrzeni, której on dotyczy. Proponowane zapisy korygują dotychczas dopuszczone formy zagospodarowania terenów, w szczególności w zakresie realizacji funkcji związanej z gospodarowaniem odpadami, co ma związek z intensywnie rozwijającym się budownictwem mieszkaniowym, na obszarach bezpośrednio przylegających do planu. W proponowanych zapisach planu dopuszczalne możliwości zagospodarowania terenu na cele związane z gospodarowaniem odpadami są w znacznym stopniu ograniczane. Co jednak ważne, zakres tego ograniczenia był w przeważającej większości drobiazgowo uzgodniony z przedsiębiorstwami obecnymi na terenie, jak i dopiero inicjującymi swoją działalność i wszędzie tam, gdzie było możliwe osiągnięcie zapisów satysfakcjonujących zainteresowane strony, zostało to osiągnięte. W konsekwencji powyższego, wprowadzane ograniczenia w potencjalnych możliwościach zagospodarowania terenów objętych planem, nie naruszają w sposób negatywny i nadmierny interesu prawnego przedsiębiorstw obecnych na terenie. Celem postulowanych zapisów jest również potwierdzenie jasnych zamiarów Miasta i Gminy Serock co do rekultywacji zamkniętego składowiska odpadów w Dębem. Dwukrotnie prowadzone konsultacje społeczne, a także praca grupy roboczej łączącej wszystkie zainteresowane środowiska, dały odpowiedź, w jaki sposób ukształtować zapisy opracowywanego dokumentu, aby w jak najlepszym stopniu łączył on pozornie sprzeczne interesy stron. Przedstawiana uchwała w możliwie najlepszym stopniu wychodzi naprzeciw tym potrzebom i daje nadzieję na trwałe unormowanie kierunków rozwoju strefy gospodarczej wyznaczonej w sąsiedztwie składowiska odpadów w Dębem, a także społeczną akceptację dla tego procesu.

Obszar objęty planem jest w części zainwestowany, na części terenów niezainwestowanych wprowadzono możliwość realizacji nowej funkcji – stacji paliw, wykorzystując położenie terenu przy zbiegu drogi krajowej nr 62 i drogi wojewódzkiej nr 632.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock przyjętym uchwałą Rady Miejskiej

w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku zmienionym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7 listopada 2016 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku. Większość obszaru objętego sporządzanym planem położona jest w studium w strefie działalności gospodarczej, a część obszaru przeznaczono pod obiekty składowania i unieszkodliwiania odpadów.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
  - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni,
  - c) określone rodzaje przeznaczenia terenów i parametry zagospodarowania są zgodne z przepisami odrębnymi i wymaganiami ładu przestrzennego, południowa i zachodnia granica obszaru objętego planem dzieli tereny dróg: krajowej i wojewódzkiej na części objęte analizowanym planem i fragmenty położone poza nim, jednak całość pasa drogowego spełnia wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, a gabaryty i lokalizacja projektowanej zabudowy na działce nawiązują do istniejących budynków;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi,
  - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - c) w planie zakazano realizacji instalacji do gospodarowania m.in. odpadami komunalnymi (z zastrzeżeniami), odpadami ulegającymi biodegradacji, w tym w szczególności bioodpadami, odpadami medycznymi, odpadami weterynaryjnymi oraz lokalizacji instalacji do unieszkodliwiania odpadów, a w szczególności nowych

- składowisk odpadów oraz realizacji spalarni i kompostowni odpadów, a także lokalizacji grzebowisk zwłok zwierzęcych, schronisk dla zwierząt,
- d) cały obszar planu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru chronionego Krajobrazu, obowiązują tam nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - e) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
  - f) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jednak uzyskały już one zgodę na zmianę przeznaczenia w trakcie procedury planistycznej z 2014 roku, w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których wymagane jest ustalenie ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
  - 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sformułowane w planie ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; natomiast potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenie realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym pozostawiono, jako funkcję wiodącą, zabudowę usługową, składy i magazyny rozszerzając to przeznaczenie również o funkcję produkcyjną, wprowadzono nowe funkcje – stację paliw wykorzystując położenie terenu przy zbiegu drogi krajowej nr 62 i drogi wojewódzkiej nr 632;
  - 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
  - 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; W obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;

- 10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; na etapie sporządzania projektu planu przeprowadzono rozszerzone konsultacje społeczne w trakcie, których odbyły się m.in. spotkania i spacer badawczy na terenie objętym planem; projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy, w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B1 Radzie Miejskiej w Serocku celem jego uchwalenia;
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy;
- 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przed przystąpieniem do projektowania, organ sporządzający plan uzyskał informacje o prowadzonej na terenach działalności gospodarczej oraz o planach inwestorów co do kierunków jej rozwoju. Dopuszczając wybrane rodzaje przeznaczenia analizowano również możliwy wpływ na okolicznych mieszkańców. Biorąc pod uwagę zarówno aspekty ekonomiczne, społeczne jak i środowiskowe wprowadzono ograniczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gospodarowaniem odpadami na terenach UP-1, UP-5, UP-7 i UP/KS-1. Na terenach UP-2, UP-3, UP-4, UP-6, UP-8 i UP-9 gospodarowanie odpadami dopuszczalne jest jako uzupełniające, co nie ulega zmianie względem dotychczas obowiązującego planu. Dopuszczono również prowadzenie obecnej działalności do czasu wygaśnięcia obowiązujących na nie decyzji zezwalających, na zasadzie tymczasowego zagospodarowania terenu. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na

tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację przeznaczenia określonego w obowiązującym planie miejscowym i kontynuację funkcji i gabarytów istniejącego zagospodarowania z jednoczesnym ograniczeniem możliwości prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami w wybranych, nieakceptowalnych społecznie w analizowanej przestrzeni obszarach.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz składów i magazynów uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z uchwałą nr 86/X/2019 z 24.06.2019 r. Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock, która stwierdza m.in. konieczność aktualizacji częściowo nieaktualnego studium oraz aktualność planów miejscowych. Jednocześnie uchwała stwierdza możliwość opracowania nowych oraz zmiany obowiązujących na terenie miasta i gminy Serock miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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.). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja B1 spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Serocku do uchwalenia oraz stanowić będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.