

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU

z dnia 7 sierpnia 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul.
Warszawskiej w Serocku**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609), Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków – trzech mieszkalnych wielorodzinnych i jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi gminnej, na terenie działek nr 24/24 i 24/26 obr. 14 w Serocku oraz 24 obr. 15 w Serocku.

§ 2. Wyznacza się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą, których przebieg określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Określa się rodzaj inwestycji:

- 1) Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie zespołu czterech budynków – trzech mieszkalnych wielorodzinnych i jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami.
- 2) Inwestycja towarzysząca polegająca na realizacji drogi publicznej łączącej ul. 3-go Maja z ul. Warszawską.

§ 4. Ustala się maksymalne i minimalne wartości powierzchni użytkowej mieszkań uzyskane w następstwie realizacji inwestycji:

- 1) minimalna powierzchnia – 5100,00 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia – 6000,00 m².

§ 5. Ustala się maksymalne i minimalne wartości liczby mieszkań uzyskane w następstwie realizacji inwestycji:

- 1) minimalna liczba mieszkań – 110;
- 2) maksymalna liczba mieszkań – 130.

§ 6. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową, określa się jako część budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami o powierzchni od 800 m² do 1200 m², nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Serock, przyjętym Uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.03.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, powiat legionowski, woj. Mazowieckie (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5667 z dnia 17.05.2013 r.), zmienionym Uchwałą nr 501/XLVI/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. Rady Miejskiej w Serocku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6847 z dnia 05.07.2018 r.), zmienionym Uchwałą nr 545/XLVIII/2022 z dnia 30 marca 2022 r. Rady Miejskiej w Serocku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 4354 z dnia 11.04.2022 r.) działki nr 24/24 i 24/26 obr. 14 w Serocku położone są na terenie przeznaczonym pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, działka nr 24 obręb 15 w Serocku położona jest częściowo na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych, częściowo na terenie przeznaczonym pod tereny dróg publicznych klasy D.

- 2) Zamierzona inwestycja zlokalizowana będzie, pomiędzy ulicą Warszawską a ulicą 3-go Maja, na terenie, gdzie obecnie funkcjonuje drogeria oraz istnieje nieużytkowana zabudowa usługowa. Od północy znajduje się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Od południa planowana inwestycja sąsiaduje z terenem produkcyjnym/przemysłowym dawnego młyna, obecnie użytkowanym w charakterze handlowo-usługowym, na którym funkcjonuje PSB „Mrówka”. Istniejąca zabudowa kolidująca z realizacją inwestycji będzie podlegała rozbiórce.
- 3) Projektowana zabudowa ma zapewnione zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną oraz gaz.
- 4) Na etapie realizacji inwestycji przewiduje się przebudowę sieci uzbrojenia terenu w celu usunięcia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem.
- 5) Planuje się budowę drogi publicznej łączącej ul. 3-go Maja z ul. Warszawską wraz z miejscami postojowymi.

§ 8. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu śr. 225 mm znajdującego się na terenie działki nr 59/4 obręb 14 w Serocku poprzez wybudowanie wodociągu wraz z uzbrojeniem zgodnie z warunkami wydanymi przez Miejsko-Gminny Zakład Wodociągowy.
- 2) Odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego kanału sanitarnego śr. 200 mm w ul. 3-go Maja albo do istniejącego kanału sanitarnego śr. 600 mm w ul. Warszawskiej po zaprojektowaniu, wybudowaniu i włączeniu do eksploatacji sieci kanalizacyjnej na terenie planowanej inwestycji zgodnie z warunkami wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.
- 3) Odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków, jezdni i miejsc postojowych położonych w obszarze projektowanego pasa drogowego oraz jezdni prowadzących do pozostałych miejsc postojowych rurami spustowymi do kanalizacji deszczowej śr. 400 mm istniejącej w ul. Warszawskiej.
- 4) Odprowadzanie wód opadowych z parkingów wyłożonych ażurowymi płytami „eko” na nieutwardzony teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A.
- 6) Zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w ul. Warszawskiej zgodnie z warunkami wydanymi przez PSG. Sp. z o.o.
- 7) Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ul. 3-go Maja poprzez projektowaną publiczną drogę na działkach nr 24/24 i 24/26 obr. 14 oraz części działki nr 24 obr. 15 w Serocku.

§ 9. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Przewidywane średnie zapotrzebowanie trzech budynków mieszkalnych na:
 - b) wodę: 29 m³/dobę;
 - c) wielkość ścieków równa wielkości zapotrzebowania na wodę;
 - d) energię elektryczną: 230,2 kW;
 - e) gaz: 23,2 m³/h.
- 2) Przewidywane średnie zapotrzebowanie budynku mieszkalnego z usługami na:
 - a) wodę: 7,6 m³/dobę;
 - b) wielkość ścieków równa wielkości zapotrzebowania na wodę;
 - c) energię elektryczną: 100,8 kW;
 - d) gaz: 14,8 m³/h.
- 3) Zgodnie z bilansem miejsc postojowych – na 1 mieszkanie przypada co najmniej 1 miejsce postojowe.
- 4) Gromadzenie odpadów w projektowanych dwóch wiatach śmietnikowych i dwóch komorach śmietnikowych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Wywóz odpadów stałych na zasadach ogólnych.
- 5) Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy w formie graficznej określają załączniki od nr 2.1 do 2.3 do niniejszej uchwały.

6) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy:

a) liczba kondygnacji:

- 3 nadziemne i 1 podziemna w trzech budynkach mieszkalnych,
- 4 nadziemne i 1 podziemna w budynku mieszkalnym z usługami;

b) wysokość zabudowy:

- około 11,5 m w trzech budynkach mieszkalnych,
- około 14,5 m w budynku mieszkalnym z usługami;

c) parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia zabudowy – do 3000 m²,
- powierzchnia terenów biologicznie czynnych – ok. 2900 m²,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
- intensywność zabudowy liczona dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,30,
- dachy płaskie pogrążone.

d) inwestycja nie osiąga progów określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839); stwierdza się brak zagrożeń negatywnego oddziaływania zabudowy na komponenty środowiska.

2. Parametry techniczne dla inwestycji towarzyszącej:

- 1) szerokość jezdni – 5,0 m,
- 2) odwodnienie z wykorzystaniem istniejących kanałów deszczowych,
- 3) nośność jezdni min. KR2,
- 4) jezdnie z kostki betonowej o grubości 8 cm ograniczona opornikiem drogowym,
- 5) 28 stanowisk postojowych prostopadłych do osi jezdni,
- 6) oświetlenie drogowe w technologii LED.

§ 10. Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca planowana jest na działkach:

- 1) nr 24/24 w obrębie 14 w Serocku, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1L/00061931/3,
- 2) nr 24/26 w obrębie 14 w Serocku, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1L/00076654/5,
- 3) nr 24 w obrębie 15 w Serocku, dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą nr WA1L/00022970/3.

§ 11. Brak jest nieruchomości, dla których inwestycja wywoła skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) Teren objęty inwestycją mieszkaniową nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.
- 2) Realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 13. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

§ 15. 1) Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

- 2) Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

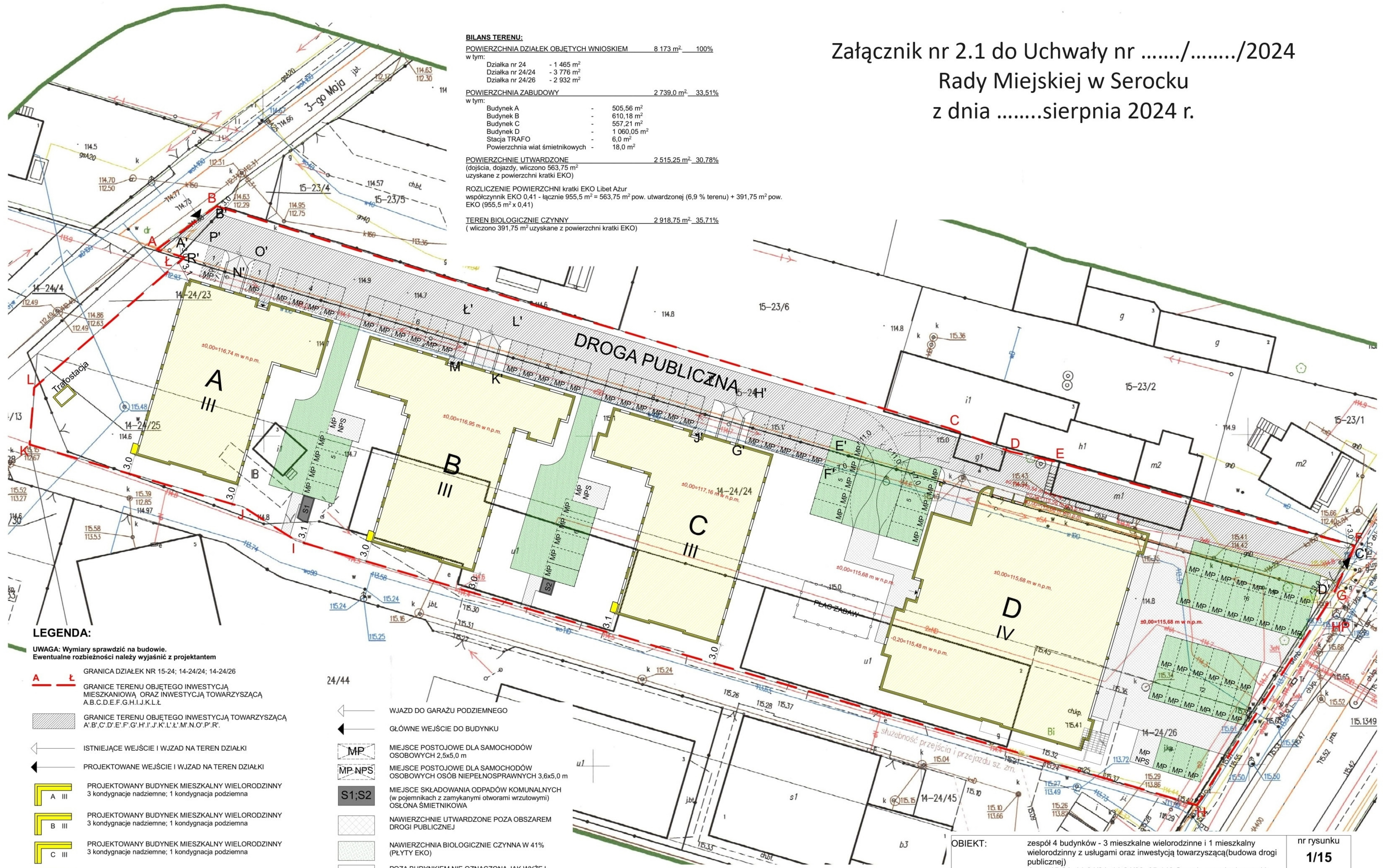
Załącznik nr 1 do Uchwały nr/...../2024
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia sierpnia 2024 r.



--- GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ
ORAZ INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ
A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L.Ł

■ GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ
A'.B'.C'.D'.E'.F'.G'.H'.I'.J'.K'.L'.Ł'.M'.N'.O'.P'.R'

Załącznik nr 2.1 do Uchwały nr/...../2024
Rady Miejskiej w Serocku
z dniasierpnia 2024 r.



BILANS TERENU:

POWIERZCHNIA DZIAŁEK OBJĘTYCH WNIOSKIEM	8 173 m ²	100%
w tym:		
Działka nr 24	- 1 465 m ²	
Działka nr 24/24	- 3 776 m ²	
Działka nr 24/26	- 2 932 m ²	
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	2 739,0 m ²	33,51%
w tym:		
Budynek A	- 505,56 m ²	
Budynek B	- 610,18 m ²	
Budynek C	- 557,21 m ²	
Budynek D	- 1 060,05 m ²	
Stacja TRAF0	- 6,0 m ²	
Powierzchnia wiat śmietnikowych	- 18,0 m ²	
POWIERZCHNIE UTWARDZONE	2 515,25 m ²	30,78%
(dojścia, dojazdy, wliczono 563,75 m ² uzyskane z powierzchni kratki EKO)		
ROZLICZENIE POWIERZCHNI kratki EKO Libet Ażur		
współczynnik EKO 0,41 - łącznie 955,5 m ² = 563,75 m ² pow. utwardzonej (6,9 % terenu) + 391,75 m ² pow. EKO (955,5 m ² x 0,41)		
TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY	2 918,75 m ²	35,71%
(wliczono 391,75 m ² uzyskane z powierzchni kratki EKO)		

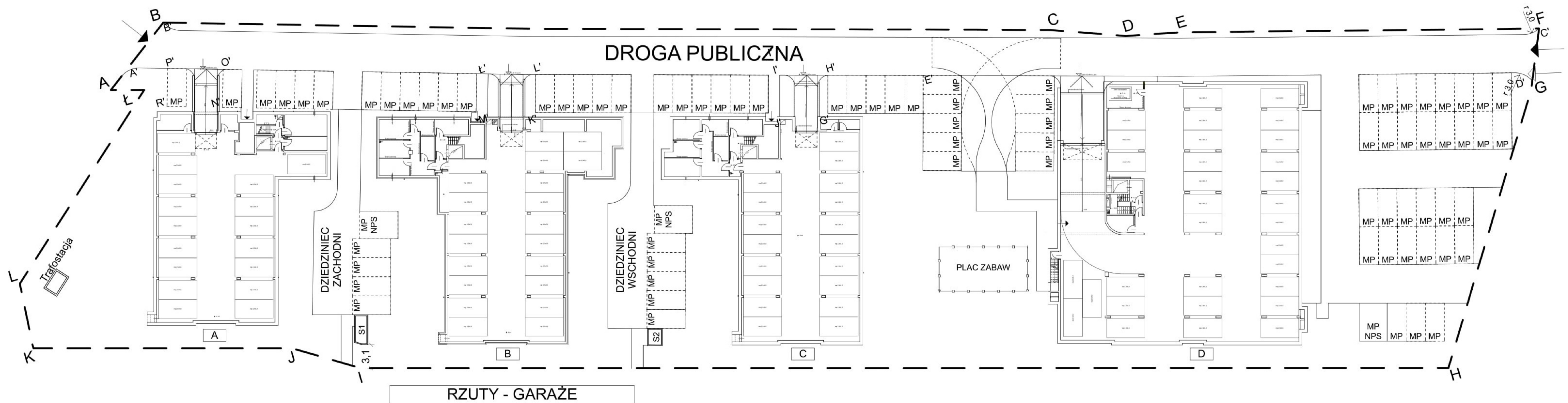
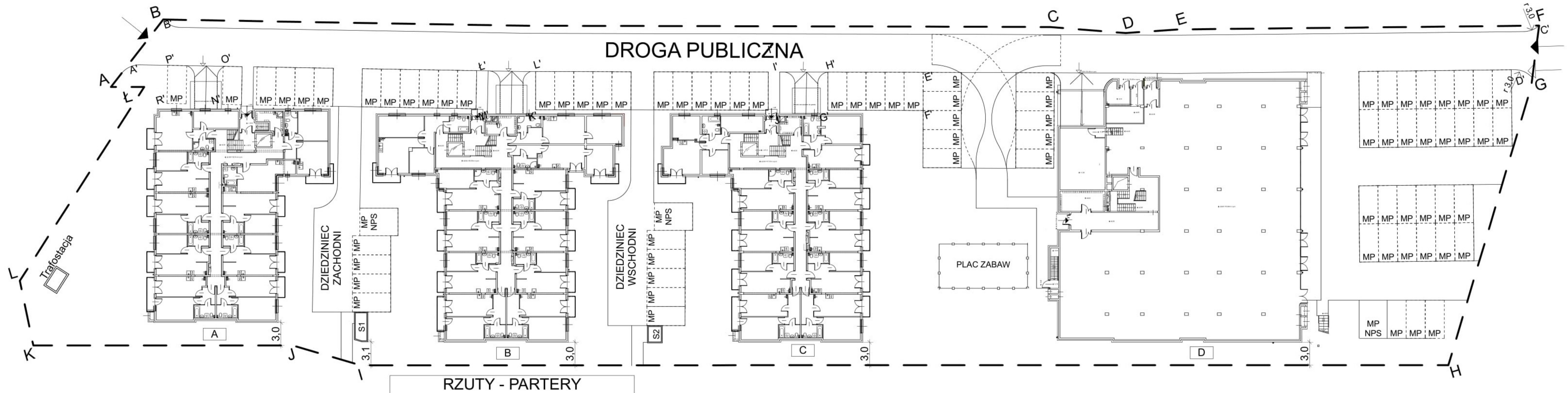
LEGENDA:

- UWAGA:** Wymiary sprawdź na budowie.
Ewentualne rozbieżności należy wyjaśnić z projektantem
- A** — **Ł** GRANICA DZIAŁEK NR 15-24; 14-24/24; 14-24/26
 - A' B' C' D' E' F' G' H' I' J' K' L' L' L' M' N' O' P' R'** GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ ORAZ INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ
 - A' B' C' D' E' F' G' H' I' J' K' L' L' L' M' N' O' P' R'** GRANICE TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ TOWARZYSZĄCĄ
 - ←** ISTNIEJĄCE WEJŚCIE I WJAZD NA TEREN DZIAŁKI
 - ←** PROJEKTOWANE WEJŚCIE I WJAZD NA TEREN DZIAŁKI
 - A III** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
3 kondygnacje nadziemne; 1 kondygnacja podziemna
 - B III** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
3 kondygnacje nadziemne; 1 kondygnacja podziemna
 - C III** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
3 kondygnacje nadziemne; 1 kondygnacja podziemna
 - D IV** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z USŁUGAMI
4 kondygnacje nadziemne; 1 kondygnacja podziemna
 - ←** WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
 - ←** GŁÓWNE WEJŚCIE DO BUDYNKU
 - MP** MIEJSCE POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH 2,5x5,0 m
 - MP NPS** MIEJSCE POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH 3,6x5,0 m
 - S1;S2** MIEJSCE SKŁADOWANIA ODPADÓW KOMUNALNYCH (w pojemnikach z zamykanymi otworami wrzutowymi) OSŁONA ŚMIETNIKOWA
 - NAWIERZCHNIE UTWARDZONE POZA OBSZAREM DROGI PUBLICZNEJ
 - NAWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA W 41% (PŁYTY EKO)
 - POZA BUDYNKIEM NIE OZNACZONA JAK WYŻEJ POZOSTAŁA POWIERZCHNIA W GRANICACH OPRACOWANIA JEST BIOLOGICZNIE CZYNNNA W 100%

OBIEKT:	zespół 4 budynków - 3 mieszkalne wielorodzinne i 1 mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz inwestycją towarzyszącą (budowa drogi publicznej)	nr rysunku 1/15
TYTUŁ RYSUNKU	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	data: 18.03.2024
ARCHITEKTURA	główny projektant - mgr inż. arch. Tomasz Brzeziński upr. proj. i kier. bud. w specj. arch. nr BŁ 1/83	

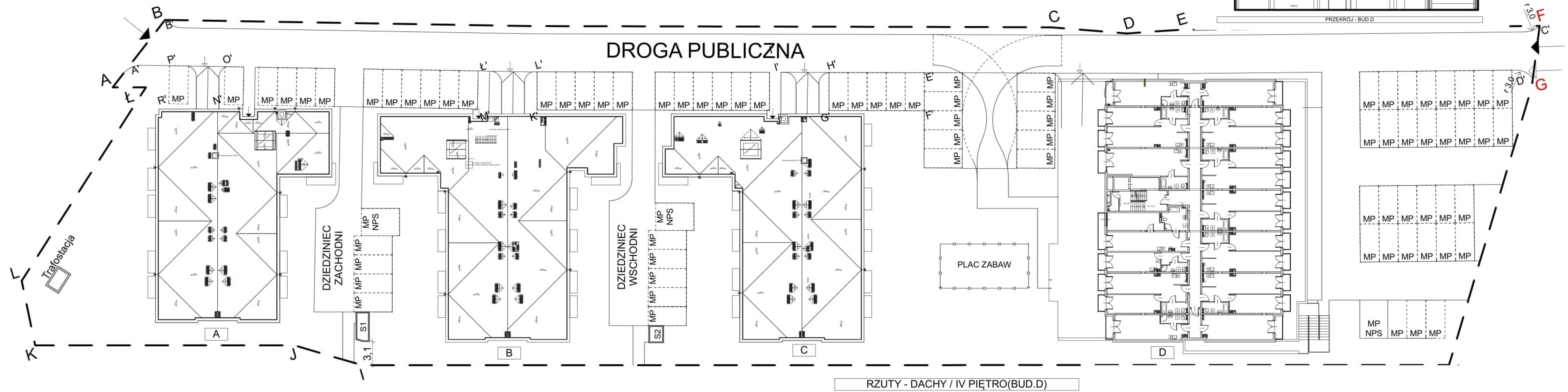
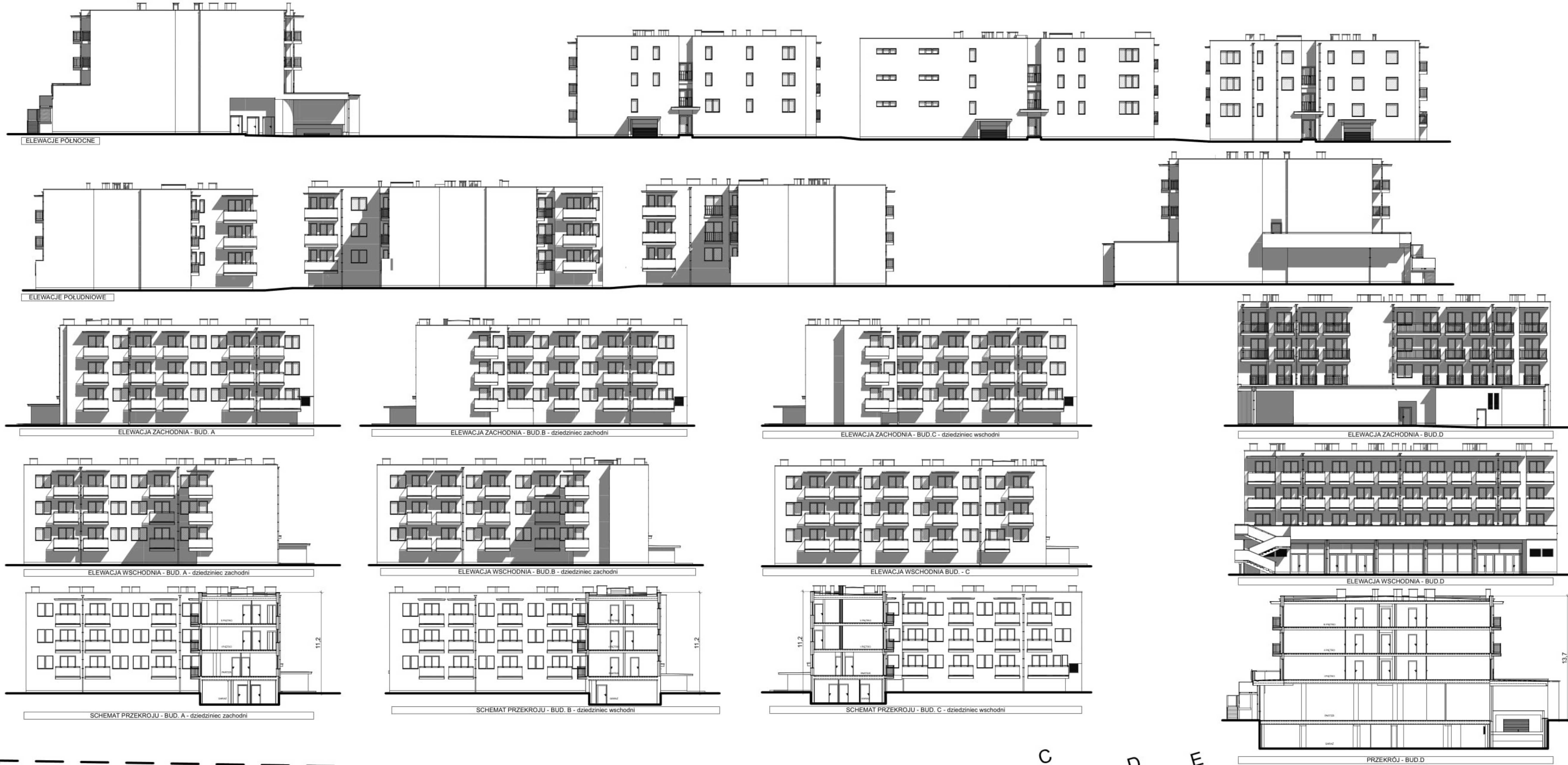
Załącznik nr 2.2do Uchwały nr/...../2024
 Rady Miejskiej w Serocku
 z dnia sierpnia 2024 r.

OBIEKT:	zespół 4 budynków - 3 mieszkalne wielorodzinne i 1 mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz inwestycją towarzyszącą(budowa drogi publicznej) dz. nr 15-24, 14-24/24, 14-24/26, 05-140 Serock, pow. legionowski	nr rysunku 2/15
TYTUŁ RYSUNKU	RZUTY skala 1:500	data: 18.03.2024
ARCHITEKTURA	główny projektant - mgr inż. arch. Tomasz Brzeziński upr. proj. i kier. bud. w specj. arch. nr Bł 1/83	



OBIEKT:	zespół 4 budynków - 3 mieszkalne wielorodzinne i 1 mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz inwestycją towarzyszącą (budowa drogi publicznej) dz. nr 15-24, 14-24/24, 14-24/26, 05-140 Serock, pow. legionowski	nr rysunku 4/15
TYTUŁ RYSUNKU	RZUTY / ELEWACJE / PRZEKROJE skala 1:500	data: 18.03.2024
ARCHITEKTURA	główny projektant - mgr inż. arch. Tomasz Brzeziński upr. proj. i kier. bud. w specj. arch. nr BŁ 1/83	

Załącznik nr 2.3 do Uchwały nr/...../2024
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia sierpnia 2024 r.



Uzasadnienie

Uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Warszawskiej w Serocku została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) zwanej dalej ustawą. Zgodnie z art. 1 powyższa ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

W dniu 10.04.2024 r. wpłynął wniosek MATTHAUS Sp. z o.o. S.K.A. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków – trzech mieszkalnych wielorodzinnych i jednego mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz inwestycji towarzyszącej, na terenie działek nr 24/24 i 24/26 obr. 14 w Serocku oraz 24 obr. 15 w Serocku. Na terenie objętym inwestycją zaprojektowano cztery budynki - trzy trójkondygnacyjne mieszkalne wielorodzinne oraz czwarty czterokondygnacyjny mieszkalny wielorodzinny z usługami. Wszystkie cztery budynki będą obsługiwane przez klatki schodowe zaopatrzone w windy osobowe. Całość zabudowy jest podpiwniczona. Kondygnacja podziemna w przeważającej części przeznaczona jest na garaże. Inwestycją towarzyszącą będzie budowa drogi publicznej zawierającej m.in. ciąg pieszo-jezdny szerokości 5,0 m z zespołem miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Zabudowa mieszkaniowa uzupełniona będzie dwoma dziedzińcami wraz z osłonami śmietnikowymi oraz terenem, na którym planuje się niewielki plac zabaw otoczony zespołem zieleni urządzonej. W ramach inwestycji zaprojektowano przyłącza i instalacje związane z funkcjonowaniem obiektu. W wyniku przeprowadzonej analizy w dniu 15.04.2024 r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków.

Wnioskodawca w wyznaczonym terminie uzupełnił braki. Wniosek został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta i Gminy Serock. Burmistrz Miasta i Gminy Serock wyznaczył do dnia 13.05.2024 r. termin na składanie uwag do wspomnianego wniosku. Stosownie do art. 7 ust. 12 i 14 ustawy Burmistrz wystąpił o zaopiniowanie wniosku i poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie oraz o uzgodnienie wniosku z właściwymi instytucjami i organami. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 opinie od instytucji i organów oraz nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie poinformował, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowej znajduje się poza obszarowymi i obiektowymi formami ochrony przyrody. Mazowiecki Ośrodek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji poinformował, że planowana inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi, jak również urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej i zaopiniował pozytywnie wniosek. Zarząd Województwa Mazowieckiego zaopiniował pozytywnie wniosek w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego. Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował negatywnie wniosek w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej powołując się na brak danych na temat zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru, jak również warunków w zakresie lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W tym zakresie wniosek został uzupełniony przez wnioskodawcę. Korekta wniosku została zamieszczona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta i Gminy Serock. Burmistrz Miasta i Gminy Serock wyznaczył do dnia 17.06.2024 r. termin na składanie uwag do wspomnianej korekty wniosku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców. Pismem z dnia 03.06.2024 r. ponownie wystąpiono do Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej o zaopiniowanie wniosku. Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej zaopiniował pozytywnie wniosek w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej. Pozostałe organy i instytucje upoważnione do wyrażenia opinii i uzgodnienia przedmiotowego wniosku, nie wyraziły stanowiska w ustawowym czasie 21 dni od otrzymania powiadomienia, co w rozumieniu art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jest jednoznaczne z uzgodnieniem oraz brakiem zastrzeżeń w sprawie.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock, przyjęty Uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.03.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar C, powiat legionowski, woj. Mazowieckie (Dz.

Urz. Woj. Maz. poz. 5667 z dnia 17.05.2013 r.), zmienionym Uchwałą nr 501/XLVI/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. Rady Miejskiej w Serocku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6847 z dnia 05.07.2018 r.), zmienionym Uchwałą nr 545/XLVIII/2022 z dnia 30 marca 2022 r. Rady Miejskiej w Serocku (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 4354 z dnia 11.04.2022 r.), w którym działki nr 24/24 i 24/26 obr. 14 przeznaczone są pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, działka nr 24 obr. 15 jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług nieuciążliwych.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W obowiązującym studium działki nr 24/24 i 24/26 obr. 14 położone są w strefie D - działalności gospodarczej, tylko działka nr 24 obr. 15 położona jest w strefie B, gdzie zakłada się powstanie zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji, 18 m wysokości budynków i przy minimalnym współczynniku powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 25 %. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Na terenie planowanej inwestycji w minionych latach prowadzono co najmniej dwie udokumentowane działalności produkcyjne. Pierwszą z nich jest powstały tutaj na początku XX wieku młyn parowy. Budynek młyna istnieje do dziś, zmianie uległa jego funkcja - z produkcyjnej na biurową. Drugą działalnością była produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej oraz konstrukcji metalowych i ich części przez "Zakład Ślusarski Andrzej Gąsiorowski" prowadzona na przedmiotowym terenie od stycznia 1996 roku do marca 2023 roku. Należy zatem uznać, że przedmiotowy teren był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny. Realizacja przedsięwzięcia, w świetle przedstawionego art. 5 ust. 3 ustawy jest dopuszczalna pod względem formalnym pomimo jej sprzeczności ze studium, w szczególności ustaleniami dla strefy D.

Wynik przeprowadzonej oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock – Uchwała Nr 86/X/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 czerwca 2019 r., wskazuje na zbyt niski areał gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, rekomendując jej realizację w zwartych zespołach.

Na terenie planowanej inwestycji obecnie od strony ul. Warszawskiej funkcjonuje drogeria, a w dalszej części znajduje się nieużytkowana parterowa zabudowa usługowa. Od strony północnej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. Od strony południowej istnieje zabudowa usługowa, w której funkcjonują takie sklepy jak: "Biedronka" i PSB "Mrówka". W planowanej inwestycji zaprojektowana duża przestrzeń usługowa niejako przedłuży ciąg istniejących już sklepów.

Planowana inwestycja skalą i wysokością zabudowy oraz funkcją nawiązuje do budynków istniejących zlokalizowanych w pobliżu. Inwestycja ma zapewnione zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną i gaz. W celu umożliwienia dogodnego dojazdu do planowanej inwestycji zaprojektowano publiczną drogę dojazdową pomiędzy ul. 3-go Maja a ul. Warszawską.

Planowana inwestycja spełnia przewidziane w ustawie kryteria lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W tym stanie faktycznym i prawnym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.