

Uchwała Nr 22/IV/2015
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU
z dnia 2 lutego 2015r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C1,
powiat legionowski, woj. mazowieckie.**

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 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 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 455/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C1, powiat legionowski, woj. mazowieckie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1, obejmujący obręb Borowa Góra zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem stanowią granice obrębu Borowa Góra.

§ 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 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 zewnętrznego obrysu nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp., które mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy maksymalnie 2,0 m;

- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 8) 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;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 10) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, określonym w przepisach szczegółowych planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usług nauki, oznaczone na rysunku planu symbolem UN;
- 4) tereny dróg publicznych klasy GP, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;
- 5) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 6) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 9) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi 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 utrudnionych warunków budowlanych;
- 5) strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 6) wymiarowania;
- 7) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu, określające granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego

§ 9. W zakresie kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) dla wolno stojących nośników reklamowych:
 - a) zakaz budowy na terenach KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW,
 - b) na terenach nie wymienionych w lit. a zakaz budowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDGP i KDZ i 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL ,
 - c) wymiar liczony jako równość lub wielokrotność modułu 1,0 m x 1,5 m,
 - d) sytuowanych na terenach MN/U w pasie o szerokości od 10,0 m do 25,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDGP i KDZ oraz w pasie o szerokości od 5,0 m do 25,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL maksymalną wielkość 3,0 m x 4,5 m i wysokość do 6,0 m;
- 2) następujące zasady budowy ogrodzeń:
 - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg na 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych,
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
 - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
 - d) dla terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 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;
- 3) zakaz budowy blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych;
- 4) zakaz stosowania oblicówki z tworzyw sztucznych;
- 5) zakaz sytuowania usług handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, składów, złomowisk oraz schronisk i hoteli dla zwierząt oraz spalarni zwłok.

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

rozgraniczającej.

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

Rozdział 3

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. 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) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222, w obrębie, którego usytuowany jest obszar objęty planem, przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.

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

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

- 1) MNe wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U, UN wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 15. 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 zmiany lokalizacji obiektów określonych w ust. 1.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:
 - 800 m² dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 300 m² dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

- 300 m² dla zabudowy usługowej,
 - b) dla terenów MNe - 1500 m²,
 - c) dla terenów UN - 3000 m²,
 - d) dla terenów W - 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U11, MN/U12, MN/U13, MN/U15, MN/U16, MN/U17:
 - 18,0 m dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 14,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej oraz dla zabudowy usługowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U14:
 - 18,0 m dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 14,0 m dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - 7,0 m dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej oraz dla zabudowy usługowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MNe, UN na 18,0 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem W na 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki względem pasa drogowego od 75° do 90°;
- 4) usytuowanie wydzielanych działek krótszym bokiem do działki drogowej, z której działka jest obsługiwana, za wyjątkiem działek narożnych oraz sytuacji, w których takie usytuowanie uniemożliwiłoby wydzielenie działki.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 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.

§ 18. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

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

§ 19. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm,
 - c) zaopatrzenie z ujęcia Borowa Góra, Stasi Las,
 - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm
 - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków „Dębe”;
- 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 od 300 mm;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m²,
 - c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu w linii istniejących ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
 - b) stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczone następującymi symbolami:

- 1) KDZ – drogi publiczne klasy Z;
- 2) KDL – drogi publiczne klasy L;
- 3) KDD – drogi publiczne klasy D.

§ 21. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogi KDGP1, KDZ1 i KDZ2.

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

- 1) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

- 4) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

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

- 1) szerokość nie mniejszą niż:
 - a) 8,0 m jeśli ich długość wynosi do 200 m,
 - b) 10,0 m jeśli ich długość wynosi powyżej 200 m;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, o których mowa w pkt 1 na 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 ściąg 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.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 24. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m² gruntu, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 25. 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.

§ 26. Dla terenów MNe1, MNe2, MNe3, MNe4, MNe5, MNe6, MNe7 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące,
 - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
 - c) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość zabudowy do 9,0 m,
 - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;



- f) 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 do 6,0 m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) dla terenów MNe1, MNe3, MNe4, MNe5, MNe6, MNe7 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 - 1500 m²,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu MNe2 następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,15,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 85%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 2500 m²,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1 Dla terenów MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U8, MN/U9, MN/U10, MN/U12, MN/U16, MN/U17 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 400 m²;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - b) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
 - c) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - e) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
 - f) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 0,3 dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 0,4 dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,

- 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 300 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu MN/U1 mają w szczególności zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 uchwały.
3. Dla terenu MN/U12, MN/U16 i MN/U17 mają w szczególności zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 i § 18 uchwały.

§ 28.1. Dla terenów MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U11, MN/U13, MN/U14, MN/U15 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
 - 2) dla terenów MN/U13 i MN/U14 maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 100 m²;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dla terenów MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U11, MN/U13, MN/U15 budynki wolno stojące lub bliźniacze,
 - b) dla terenu MN/U14 budynki wolno stojące, bliźniacze lub szeregowe,
 - c) zakaz budowy budynków z bali drewnianych,
 - d) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - f) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 0,5 m ponad poziom terenu, mierzonej przy wejściu głównym do budynku;
 - g) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;
 - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej,
 - 600 m² dla 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 300 m² dla 1 segmentu w zabudowie szeregowej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 300 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu MN/U13, MN/U14 i MN/U15 mają w szczególności zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.

3. Dla terenu MN/U15 mają w szczególności zastosowanie przepisy, o których mowa w § 18 uchwały.

§ 29.1. Dla terenu UN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług nauki;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usług nauki, o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
 - 3) następujące parametry i kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy płaskie, spadziste o nachyleniu połąci głównych do 45° bądź krzywiznowe;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 3000 m²,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu UN1 mają w szczególności zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.

§ 30. Dla terenu KDGP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy GP;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi objętego planem zmienna od 8,6 m do 55,0 m.

§ 31. Dla terenów KDZ1, KDZ2 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) dla terenu KDZ1 szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 19,0 m do 20,0 m;
- 3) dla terenu KDZ2 szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 17,9 m do 32,8 m.

§ 32. Dla terenów KDL1, KDL2, KDL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach objętych planem:
 - a) dla terenu KDL1 zmienna od 0,7 m do 12,0 m,
 - b) dla terenu KDL2 zmienna od 3,1 m do 12,0 m,
 - c) dla terenu KDL3 zmienna od 7,2 m do 12,0 m.

§ 33. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDD1 na 8,0, w granicach objętych planem,
 - b) dla terenu KDD2 zmienna od 10,0 m do 11,1 m,
 - c) dla terenu KDD3 zmienna od 10,0 m do 18,2 m,
 - d) dla terenu KDD4 zmienna od 2,2 m do 3,1 m, w granicach objętych planem,
 - e) dla terenu KDD5 zmienna od 1,8 m do 2,0 m, w granicach objętych planem,

f) dla terenów KDD6 na 10,0 m.

§ 34. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu KDW1, zmienna od 6,4 m do 7,7 m,
 - b) dla terenu KDW2, zmienna od 5,7 m do 6,3 m,
 - c) dla terenu KDW3, zmienna od 5,7 m do 6,7 m,
 - d) dla terenu KDW4, zmienna od 5,7 m do 12,0 m,
 - e) dla terenu KDW5 zmienna od 5,4 m do 16,9 m.

§ 35.1. Dla terenu W1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
 - 2) zakaz sytuowania urządzeń i obiektów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
 - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość zabudowy do 7,0 m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu połąci głównych do 45°;
 - 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Dla terenu W1 mają w szczególności zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 uchwały.

Rozdział 8 **Przepisy końcowe**

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

- 1) terenów oznaczonych symbolem MNe, MN/U, UN w wysokości 10 %;
- 2) terenów oznaczonych symbolem W, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, w wysokości 1 %.

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

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

Uzasadnienie
do uchwały nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 02.02.2015r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Serock - sekcja C1

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1, była uchwała Nr 455/LV/2010 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 243/XXXII/2004 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 21.12.2004r. (Dz. U. Nr 40 poz. 1004 z dnia 17.02.2005 r.) oraz nr 252/XXX/08 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 24.09.2008 r. (Dz. U. Nr 207 poz. 8138 z dnia 02.12.2008 r.) Obszar objęty planem obejmuje obręb ewidencyjny Borowa Góra o powierzchni 206 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 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. Nr 130, poz. 871) oraz zgodna z polityką przestrzenną miasta i gminy Serock zawartą w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Serock.

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.

Teren objęty planem objęty położony jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W południowej części planu oraz wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych teren jest mocno zainwestowany. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu czy trudne warunki terenowe, dla części urządzonych dróg publicznych przyjęto szerokości w istniejących granicach.

W toku procedury planistycznej otrzymano wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia, a także uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o powierzchni 8,0950 ha. Wystąpienie o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III nie było konieczne ze względu na brak takich gruntów w obszarze planu.

Projekt planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w okresie 20.08. - 19.09.2014r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej w dniu 09.09.2014 r.

W związku z wyłożeniem projektu, zostały wniesione uwagi, w głównej mierze dotyczące rozwiązań komunikacyjnych i projektowanych nowych dróg publicznych mających poprawić obsługę komunikacyjną na projektowanych terenach mieszkaniowych. Nowo tworzone drogi publiczne spotkały się ze sprzeciwem miejscowych rolników, którzy uzasadniając uwagi wniesione do wyłożonego projektu miejscowego planu zakwestionowali ich przebieg.

Burmistrz Miasta i Gminy Serock uwzględnił uwagi dotyczące nowych dróg, co wiązało się z powtórzeniem procedury wyłożenia do publicznego wglądu, która została przeprowadzona w okresie 13.11. – 15.12.2014 r. wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej w dniu 26.11.2014r. Do ponownie wyłożonego projektu wpłynęła jedna uwaga dotycząca dróg wewnętrznych, która nie została uwzględniona przez Burmistrza.

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 2013r. poz. 1235 ze zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

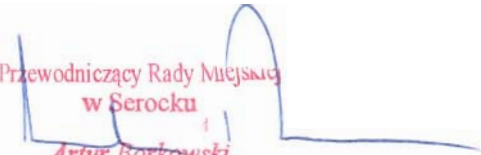
W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, którą wraz z projektem planu wyłożono do publicznego wglądu. Jej zakres i stopień szczegółowości został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora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

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).

Uchwalenie planu przyczyni się do określenia jasnych zasad i przepisów zagospodarowywania i użytkowania terenów objętych planem oraz do szybszego rozwoju inwestycyjnego obszaru. Ponadto wpłynie też pozytywnie na rozwój społeczno – gospodarczy gminy. Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory historyczno-krajobrazowe terenu realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Miasto i Gmina Serock.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski



Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu:

I. Uwaga wniesiona dnia 08.01.2015r. przez P. Bogdana Ciepielewskiego dotyczy:

1. sprzeciwu wobec ustaleń planu określające minimalną szerokość drogi wewnętrznej na 10 m,
2. zarzutu przekroczenia przez gminę uprawnień w decydowaniu o przeznaczeniu terenu pod drogę, wprowadzając do planu parametry dróg wewnętrznych,
3. braku zapisów odnośnie utraty mocy dotychczasowych planów,
4. roszczenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w przypadku nieuwzględnienia uwagi.

II. odrzuca się uwagi, uzasadniając:

ad. 1. Plan miejscowy opracowany został na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (u.p.z.p.), natomiast składający uwagę przywołuje przepisy nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r.

Przedmiot planu miejscowego określa art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. a standardy dokumentacji planistycznej rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydane na podstawie delegacji ustawowej z art. 16 ust. 2 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ustawodawca - zobowiązując organ do określenia zasad budowy systemów komunikacyjnych oraz układu komunikacyjnego wraz z jego parametrami - nie ograniczył tego układu wyłącznie do dróg publicznych, lecz objął nim wszystkie drogi występujące w ramach ustaleń planu, w tym drogi wewnętrzne. Tym samym określenie zasad budowy systemu komunikacyjnego wraz z jego parametrami obejmuje cały układ komunikacyjny zawarty w planie, czyli zarówno drogi publiczne w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, jak i drogi wewnętrzne.

ad. 2. Przepis art. 1 ust. 2 ustawy o p.z.p. określa wskazane przez ustawodawcę wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym, które dotyczą między innymi: ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia czy prawa własności.

Uwzględnienie prawa własności do nieruchomości nie oznacza jednak, że przeznaczenie terenów stanowiących własność prywatną musi gwarantować tym terenom prawo do zabudowy bez ograniczeń. Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 1 u.p.z.p., ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, a uregulowania zawarte w planie miejscowym określają granice korzystania z tego prawa.

Regulacja dotycząca dróg wewnętrznych pozwala na zachowanie odpowiednich parametrów dróg na terenach przeznaczonych do zabudowy, co wpływa m.in. na bezpieczeństwo (dojazd pojazdów ratunkowych), a także daje możliwość budowy infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi obszaru.

Plan nie narzuca wydzielenia dróg wewnętrznych na każdej działce. Konieczność wydzielenia drogi wewnętrznej zachodzi w przypadku braku dostępu do drogi publicznej, a działka składającego uwagę usytuowana jest pomiędzy dwoma drogami publicznymi.

W przypadku podziału wąskich działek, możliwa jest procedura scalania i podziału, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a plan miejscowy umożliwi przeprowadzenie procedury. Zgodnie bowiem z art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Z kolei § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi, że ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

ad. 3. W myśl art. 34 ust. 1 u.p.z.p. wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

Powtórzenie przepisów ustaw lub ich modyfikowanie, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy, jest niezgodne z prawem.

ad. 4. Kwestie roszczeń w związku z uchwaleniem mpzp reguluje art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH, Rada Miejska w Serocku rozstrzyga co następuje:

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		FORMA: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	ODPOWIEDZIALNI ZA REALIZACJĘ I WSPÓŁPRACUJĄCY: 1- wójt, burmistrz, prezydent, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 - inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
DROGI PUBLICZNE	WYKUP TERENÓW	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
	BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3, 4

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

UCHWAŁA NR 503/XLVI/2018
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 25 czerwca 2018 roku

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock –
sekcja C1, uchwalonego uchwałą Nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 2 lutego
2015 roku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 357/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1, uchwalonego uchwałą Nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 2 lutego 2015 roku, po stwierdzeniu że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń 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 roku, zmienionego uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 29 lutego 2012 roku oraz uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 7 listopada 2016 roku oraz uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 23 kwietnia 2018 roku, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1, powiat legionowski, woj. mazowieckie, uchwalonego uchwałą Nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 lutego 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r., poz. 2164), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje wyłącznie ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

3. Nie ulega zmianie załącznik nr 1 do uchwały Nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 2 lutego 2015 roku.

4. Zmiana planu obejmuje cały obszar obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 2 lutego 2015 roku.

§2. W uchwale nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 lutego 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1, powiat legionowski, woj. mazowieckie, wprowadza się następujące zmiany:

1) §19 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„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;”;

2) w §19 pkt 1 lit. d średnik zastępuje się przecinkiem,

3) w §19 pkt 1 po lit. d dodaje się lit. e, w brzmieniu:

„e) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;”;

LM

4) §19 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) średnicę przewodów 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,”

5) w §19 pkt 2 lit. c średnik zastępuje się przecinkiem,

6) w §19 pkt 2 po lit. c dodaje się lit. d, w brzmieniu:

„d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;”

7) §19 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zaś w przypadku jej braku, zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,

b) średnicę przewodów 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;”

§3. 1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

§5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski

RADCA PRAWNY

Stanisław Paszkowski

Uzasadnienie
do uchwały nr 503/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 25 czerwca 2018 roku

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1, była uchwała Nr 357/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30 czerwca 2017 roku w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1, uchwalonego uchwałą Nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 2 lutego 2015 roku.

Konieczność przeprowadzenia zmiany stwierdzono wobec trudności wynikłych podczas realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w granicach obowiązywania planu. Za główny powód tych utrudnień uznano określone w planie parametry sieci uzbrojenia terenu, które nierzadko nie znajdują uzasadnienia technicznego i ekonomicznego w rzeczywistości, a których zachowanie nakazują ustalenia planu. Kwestie te były sygnalizowane Radzie Miejskiej w Serocku przez środowisko zawodowe inżynierów budownictwa, w wystosowanym w tym celu piśmie Ldz. P/1260/16, sygn. akt. ZPR/IŻ/17/2016, z dnia 22 grudnia 2016 roku, w którym samorząd zawodowy inżynierów budownictwa zwrócił uwagę na negatywne konsekwencje zapisów obecnie obowiązującego planu miejscowego, dla możliwości rozbudowy lokalnych systemów sieci kanalizacyjnych i wodociągowych.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) dalej jako upizp, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.), Stwierdza się, że sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1 nie narusza integralności uchwały w zakresie wymagań, o których mowa w art. 1 ust. 2 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzane zmiany w treści uchwały w szczególności służą skuteczniejszej realizacji celów racjonalnego gospodarowania wodami (Art. 1 ust. 2 pkt 3 upizp) oraz usprawnią realizację potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 upizp). W trakcie prac planistycznych nad zmianą planu zapewniony został udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wobec obwieszczeń Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 26.07.2017 r., informujących o przystąpieniu do sporządzania zmiany przedmiotowego planu, a także obwieszczeń z dnia 26.03.2018 r. informujących o terminie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz wyznaczających termin na składanie do niego uwag, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (Art. 1 ust. 2 pkt 11 upizp).

Wprowadzana zmiana planu waży interes publiczny z interesami prywatnymi. Wprowadzane rozwiązania planistyczne usprawnią proces realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym zmianą, rozszerzając również możliwości w zakresie zaopatrzenia nieruchomości w wodę czy zagospodarowania wód opadowych (art. 1 ust. 3 upizp).

Wprowadzana zmiana nie powoduje możliwości lokalizacji na obszarze obowiązywania planu nowej zabudowy, wobec czego w uchwale brak było podstaw do określenia wymagań o których mowa w art. 1 ust. 4 upizp. Kwestie te w całości uregulowane są uchwałą Nr 22/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 2 lutego 2015 roku.

Z uwagi na opracowywane zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście całej gminy, nie wykonywano analizy aktualności planów i nie podjęto w tym zakresie uchwał. Zmiana planu nie powoduje obciążenia budżetu gminy obligatoryjnymi wydatkami.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, czy jego zmiany, stwierdza że plan nie narusza ustaleń 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. Regulacje te zostały zawarte w rozdziale IV kierunku zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) – dalej oos, przy sporządzaniu zmiany planu odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zamiar odstąpienia uzgodniony został przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie pismem nr WOOS-III.410.650.2017.DC z dnia 11.12.2017 r. oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie pismem nr PPIS.ZNS.711.4732.55.2017 z dnia 24.11.2017 r. Informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy w Serocku z dnia 22.12.2017 r. (art. 48 ust. 4 oos). W trakcie procedury planistycznej zostało sporządzone uzasadnienie dla odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C1, które było przedmiotem uzgodnień i opinii wraz z projektem zmiany miejscowego planu, zgodnie z art. 17 pkt. 6 upizp.

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

Zmiana planu miejscowego została sporządzona 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).

Zmiana przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przedstawionym zakresie, pozwoli na wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych, prezentowanych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej w procesie oceny zgodności projektów budowlanych sieci uzbrojenia terenu z ustaleniami planu, usprawniając tym samym proces realizacji inwestycji celu publicznego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Serocku
Artur Borkowski