

Uzasadnienie
do uchwały Nr Rady Miejskiej w Serocku
z dnia r.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap I sporządzony jest zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock” przyjętym 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., Uchwałą Nr 212/XXI/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 maja 2016 r., Uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., Uchwałą Nr 467/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23 kwietnia 2018 r., oraz Uchwałą Nr 386/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 17 marca 2021 r., oraz Uchwałą Nr 750/LXXX/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z uchwałą nr 773/LXXII/2023 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F, zmienioną uchwałą 196/XXII/2025 z dnia 6 sierpnia 2025 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 733/LXXII/23 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F. Zgodnie ze Studium uchwalony plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny dróg publicznych tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny komunikacji wodnej – śródlądowej, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny zieleni. Tereny na obszarze planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym Studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

- tereny usług,
- teren usług lub stacji paliw płynnych,
- tereny usług turystyki,
- tereny usług nauki,
- tereny usług edukacji,
- teren usług edukacji lub sportu i rekreacji,
- tereny usług sportu i rekreacji,
- tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- teren drogi zbiorczej,
- tereny dróg lokalnych,
- tereny dróg dojazdowych,
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- tereny komunikacji wodnej – śródlądowej,
- teren garażu,
- teren parkingu,
- tereny infrastruktury technicznej,
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- tereny lasów oznaczone,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny ogrodów działkowych.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 4 wnioski od instytucji oraz 9 wniosków od osób prywatnych. Burmistrz rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Do uzupełnienia na późniejszym etapie projektowym:

Dnia ukazało się obwieszczenie zawierające informacje o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F – etap I.

Konsultacje społeczne obejmowały następujące formy:

- *Zbieranie uwag do projektu planu miejscowego w terminie*
- *Spotkanie otwarte, które odbyło się dnia*
- *Dyżur projektanta, który odbył się dnia*
- *Punkt konsultacyjny w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Serock.*

W wyznaczonym terminie do dnia złożone zostały uwagi.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne, aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali ponadlokalnej. Prognozowane przekształcenia środowiska wystąpią jedynie lokalnie, nie wykraczając poza granice planu. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla gminy, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Poza podatkami budżet gminy może osiągnąć wpływy z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów zabudowy, w tym maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz gabaryty obiektów,
 - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - ustalenie nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy,
 - uwzględnienie istniejących zabytków – stref ochrony konserwatorskiej, obiektów wpisanych do rejestru zabytków, do gminnej ewidencji zabytków, a także pozostałych budynków o wartościach kulturowych,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - nakaz stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących odpadów,
 - ochronę istniejącego drzewostanu,
 - nakaz zachowania, uzupełnienia lub nasadzenia drzew w wyznaczonym na rysunku planu szpalerze drzew,

- uwzględnienie lokalizacji obszaru planu poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - uwzględnienie granic złóż wód termalnych „Jachranka” oraz złoża piasków i żwirów "Zalew Zegrzyński",
 - uwzględnienie znajdujących się w granicach planu form ochrony przyrody:
 - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - otuliny rezerwatu Jadwisin,
 - pomników przyrody,
 - uwzględnienie granicy krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
 - ustalenie minimalnej liczby i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym,
 - uwzględnienie granic strefy bezpieczeństwa strzelnicy,
 - uwzględnienie granic strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody,
 - walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - wprowadzenie nowych terenów zabudowy,
 - prawo własności poprzez:
 - wyznaczanie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
 - rozpatrywanie wniosków i uwag w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
 - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - uwzględnienie granic terenów zamkniętych,

- potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - wyznaczenie terenów do rozmieszczania inwestycji celu publicznego, w tym tereny usług nauki, usług edukacji, usług edukacji lub sportu i rekreacji, usług sportu i rekreacji, tereny dróg publicznych, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny infrastruktury technicznej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny zieleni urządzonej,
 - ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,
 - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
 - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - nakaz podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej,
 - nakaz odprowadzania ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków,
 - wszystkie budynki mieszkalne i usługowe muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, jednak nakazuje się ich likwidację po wybudowaniu sieci.

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące i projektowane drogi,
- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
 - ustalone w planie tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,

- tereny zabudowy wyznaczone w planie i tereny obecnie zabudowane pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - ustalono tereny dróg publicznych, poszerzenie niektórych dróg istniejących, a co za tym idzie zwiększenie możliwości realizacji chodników i ścieżek rowerowych, oświetlenia, co przełoży się na wzrost komfortu i bezpieczeństwa poruszania się względem stanu istniejącego,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock.

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock. Ustalenia przedmiotowego planu wynikają przede wszystkim z przyjętej polityki przestrzennej przewidywanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Nr 392/XLVI/09 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2009 r. z późn. zm.). Zadaniem planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock.