

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
– ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV,
- 5) odległości podane w metrach,
- 6) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KPJ1.

§ 5.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym kącie spadku do 10^0 ,
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) **stanowiskach postojowych** - należy przez to rozumieć miejsca do parkowania urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach,

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków, nieprzekraczalną linię zabudowy mogą przekraczać maksymalnie o:
 - a) 1,3 m: balkony, wykusze, logge, gzymsy, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne obiektów budowlanych,
 - b) 0,8 m: okapy, ryzality,- linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1,
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów,
- 9) **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, oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: zieleńce, ogródki jordanowskie, zieleń izolacyjną.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4

§ 6.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe.

§ 7.

Dla terenów MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa jednorodzinna może być realizowana w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- 2) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącej zabudowy,
- 3) dopuszcza się realizację: stanowisk postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 5,
- 5) w obszarze objętym strefą techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, wyznaczonym na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m, a w przypadku innego zagospodarowania obszaru

- objętego strefą techniczną należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego lub garażowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy,
 - 7) w zakresie kolorystyki elewacji budynków:
 - a) kolor ocynku nie więcej niż 20% pokrycia ściany,
 - b) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady.

§ 8.

Dla terenów MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- 5) dachy płaskie bądź spadziste o pochyleniu od 25⁰ do 40⁰,
- 6) należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, w ilości, z zastrzeżeniem pkt 7 i pkt 8:
 - a) min. 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług gastronomii, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
 - c) min. 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w lit.b, jednak nie mniej niż 3 stanowiska,
- 7) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- 8) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

§ 9.

Dla terenów MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 250 m²,
- 2) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – 250 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej – 17 m,
 - dla zabudowy szeregowej – 9 m,
- 3) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz wydzielenia dojazdów i dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem §15 ust.3.

§ 10.

Na terenach MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy; sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 2) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów służących dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych, z wyłączeniem lokalizacji sieci gazowej służącej zaopatrzeniu mieszkańców w gaz,
- 4) maksymalna powierzchnia sprzedaży 400 m²,
- 5) zakaz tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- 6) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 7) nakaz stosowania dopuszczalnych poziomów hałasu według klasyfikacji jako terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

§ 11.

Dla terenów MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu MNU1 od drogi: KDD1, KDD2,
- 2) dla terenu MNU2 od ciągu pieszo-jezdnego KPJ1,
- 3) dla terenu MNU3 od drogi: KDD2, KDD3,
- 4) dla terenu MNU4 od drogi KDD2 oraz ciągu pieszo-jezdnego KPJ1.

§ 12.

Dla terenów MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 10%.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy drogi dojazdowej.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, transportu publicznego, oraz ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, obiektów małej architektury.
3. Na terenach oznaczonych symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 zakazuje się tymczasowego

zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie zieleni lub jako terenów rolnych do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 nakazuje się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
5. Na terenach oznaczonych symbolami: KDD2 i KDD3 w obszarze objętym strefą techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, wyznaczonym na rysunku planu, zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m, a w przypadku innego zagospodarowania obszaru objętego strefą techniczną należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 1%.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ1

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KPJ1 ustala się przeznaczenie – samorządowy publiczny ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie oznaczonym symbolem KPJ1 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanej funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, transportu publicznego oraz ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej, zatok postojowych, obiektów małej architektury.
3. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ1 nakazuje się szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 6 m zgodnie z rysunkiem planu.
4. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ1 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 1%.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie komunikacji i zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15.

1. Jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: KDD o numerach od 1 do 4 oraz KPJ1,
2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny dróg publicznych, ciągu pieszo-jezdnego oraz dróg wewnętrznych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci na działkach wewnątrz innych terenów funkcjonalnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla dróg wewnętrznych i dojazdów do co najmniej 3 działek budowlanych wydzielanych na terenach ustala się:
- 1) szerokość nie mniejszą niż 8,0 m,
 - 2) zakończenie placem do zawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m, o ile nie są połączone z inną drogą,
 - 3) na skrzyżowaniach stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m na 5 m,
 - 4) droga wewnętrzna będąca przedłużeniem istniejącej drogi wewnętrznej powinna mieć szerokość nie mniejszą niż droga, którą przedłuża i nie mniejszą niż określona w pkt 1).

§ 16.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) realizację sieci wodociągowej o średnicy przewodów sieci co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,
- 2) nakaz podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
- 4) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

1. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki bytowe odprowadzane będą docelowo do oczyszczalni ścieków w Dębem poprzez sieć kanalizacji o średnicy przewodów sieci 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,
- 2) wszystkie budynki mieszkalne i usługowe oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych atestowanych oczyszczalni ścieków,
- 4) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym,
- 2) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
- 3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym prawa ochrony środowiska.

3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowę sieci gazowej, o minimalnym przekroju $\varnothing 32$, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 2) szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
 - 2) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - 3) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - 4) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
 - 5) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji projektu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - 6) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW.
5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
 - 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - 3) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 19.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie uchwalonego 30 listopada 2015 r. uchwałą nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, powiat legionowski, woj. mazowieckie uchwalonego 31 sierpnia 2015 r. uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku.

§ 20.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

do uchwały nr Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 2018 r.

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pogodnej w obrębie Wierzbica, gm. Serock, była uchwała Nr 432/XL/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 stycznia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Pogodnej w obrębie Wierzbica, gm. Serock.

Na obszarze tym obowiązują: miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, przyjęty Uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.08.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 7519 z dn. 10.09.2015 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A, powiat legionowski, woj. mazowieckie, zmienionym uchwałą nr 466/XLIII/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 23.04.2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 4926 z dn. 07.05.2018 r.) oraz miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja G, przyjęty uchwałą Nr 138/XV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 30.11.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 392 z dnia 14.01.2016 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja G, powiat legionowski, woj. mazowieckie.

Obszar objęty planem obejmuje działki o nr ewidencyjnych 69/3, 72, 73, 76/7, 76/8, 76/27, 76/29, 76/59, 76/98 i 76/99 w obrębie Wierzbica, gm. Serock oraz działki o nr ewidencyjnych 8, 18/2, 18/3, 18/4, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14 obręb 03 w Serocku. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

Potrzeba sporządzenia planu na przedmiotowym terenie podyktowana była przede wszystkim koniecznością skorygowania przebiegu drogi gminnej – ul. Pogodnej, w związku z trudnościami z zagospodarowaniem działek przyległych do południowej strony ul. Pogodnej.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Serock zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 392/XLVI/09 z dnia 31.08.2009 r. i jego zmianami uchwalonymi uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 r., uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 276/XXV/2016 z dnia 7.11.2016 roku oraz uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o pzp zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie w poszczególnych rozdziałach uchwały ustaleń polegających na wprowadzeniu parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Ww. rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na opracowywanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Serock, nie wykonywano analizy aktualności planów i nie podejmowano w tym zakresie uchwał. Wydatki jakie poniesie gmina Miasto i Gmina Serock w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążają budżetu gminy bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, w miarę realizacji etapów inwestycji, podobnie jak założone wpływy do budżetu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzenie to – według zapisów studium w tym zakresie – dotyczy zgodności planu miejscowego z określonymi w studium zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego; granicami terenów funkcjonalnych czy głównymi kierunkami i celami rozwoju. Regulacje te zostały zawarte w rozdziale IV kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Wprowadzone zmiany do projektu planu w zakresie opisanym powyżej nie naruszają wymaganej przepisami zgodności ze studium.

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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. 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.

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.