

UCHWAŁA NR/...../2019
Rady Miejskiej w Serocku
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock –
sekcja F1 obręb Jadwisin, uchwalonego uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w
Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 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 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 504/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 25 czerwca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1, zmienionej uchwałą Nr 543/LI/2018, z dnia 29 października 2018 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, Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

§1. 1.Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, uchwalonego uchwałą Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 7420), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje wyłącznie ustalenia wymienione w §2 niniejszej uchwały.

3. Załącznik nr 1 do uchwały Nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. W uchwale nr 342/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Serocku, z dnia 3 czerwca 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 4 ust.1 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) granice stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej,”

2) w § 4 ust. 2:

– - skreśla się pkt 6,

– dodaje się pkt 6a, w brzmieniu:

„6a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone w oparciu o mapy zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach odrębnych,”

– dodaje się pkt 6b, w brzmieniu:

„6b) granice obszarów udokumentowanych złóż kopalin,”.

3) skreśla się §5 pkt 7,

4) w § 6 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolami terenu: **MNU** o numerach od **1** do **20** oraz od **22** do **50**,”;

5) w § 6 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami terenu: **UMN** o numerach od **1** do **5**,”;

6) w § 6 pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczone symbolami terenu **USO** o numerach **1** i **2**,”;

7) w § 6 pkt 28 otrzymuje brzmienie:

„28) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami terenu: **KDW** o numerach od **1** do **15** oraz od **17** do **39**,”

8) w § 7 ust. 1 pkt 5 kropkę zastępuje się przecinkiem,

9) w § 7 ust. 1 po pkt 5 dodaje się pkt 6, w brzmieniu:

„6) tereny usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczone na rysunku planu symbolami terenu **USO** o numerach od **1** do **2**, jako tereny przeznaczone pod budowę publicznych szkół, przedszkoli i placówek opiekuńczo-wychowawczych, a także obiektów sportowych.”,

10) § 12 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 52-66/61, 52-66/62, 52-66/113, 52-66/115), w formie stref konserwatorskiej ochrony archeologicznej, wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych numerem ewidencyjnym AZP”,

11) § 15 otrzymuje brzmienie:

„1. Wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone w oparciu o mapy zagrożenia powodzią.

2. W ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazuje się:

1) obszary na których ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

2) obszary na których ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

na terenie których obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

3. Ustalenia zawarte w ust. 2 mają zastosowanie dla wyznaczonych planem terenów funkcjonalnych: MWU9, U11, UT1, UT4, UT5, UT8, UT10, UTR1, KDL8, KDGP3, ZL1, ZN2, ZN3, ZN4, WS1 i WS2”.

12) po § 15, dodaje się §15a w brzmieniu:

„§15a Wskazuje się granice obszarów udokumentowanych złóż kopalin, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne związane z prawem geologicznym i górnictwem.”,

13) w § 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami terenu **KDW** o numerach od **1** do **15** oraz od **17** do **39**, a także tereny wyposażone w ścieżki rowerowe.”;

14) w § 35 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2,”

15) rozdział 11 otrzymuje tytuł:

„Rozdział 11

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MNU o numerach od 1 do 20 oraz od 22 do 50”;

16) w § 36 wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MNU o numerach od 1 do 20 oraz od 22 do 50 obowiązują następujące ustalenia:”;

17) w § 36 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy:

- 0,8 na terenach oznaczonych symbolami terenu MNU o numerach od 1 do 20, od 22 do 26, od 28 do 38, od 43 do 45 oraz od 47 do 49,
- 0,6. na terenach oznaczonych symbolami terenu MNU o numerach 27 i od 39 do 42 oraz 46 i 50;

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,”;

18) rozdział 12 otrzymuje tytuł:

„Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu UMN o numerach od 1 do 5”

19) w § 37 wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu UMN o numerach od 1 do 5 ustala się:”

20) w § 37 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w przypadku terenu UMN2 i terenu UMN5 wyłącznie z zakresu oświaty, kultury, turystyki, rekreacji, gastronomii i administracji”;

21) w § 37 pkt 3 lit. c i d otrzymuje brzmienie:

„c) dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami terenów UMN1 i UMN5, nadbudowę, rozbudowę i utrzymanie sposobu użytkowania istniejącej zabudowy, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,

d) funkcja mieszkaniowa może być realizowana w postaci lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, a w przypadku terenu UMN5 również jako budynki wolnostojące,”;

22) w § 37 pkt 4 lit a - h otrzymują brzmienie:

„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 na terenach oznaczonych symbolami terenu UMN o numerach od 1 do 4,

aa) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 na terenie oznaczonym symbolem terenu UMN5,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 ,”

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:

- 25% na terenach oznaczonych symbolami terenów UMN o numerach 1, 3, 4,
- 40% na terenie oznaczonym symbolem terenu UMN2,
- 70% na terenie oznaczonym symbolem terenu UMN5,

- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
- 2 dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2**,
 - 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN5**,
 - 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4**,
 - 1 dla budynków gospodarczych i garażowych;
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- 10 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2**,
 - 11 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN5**,
 - 12 m dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UMN** o numerach **1, 3, 4**,
 - 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych,
- f) zakazuje się podpiwniczania budynków na terenie oznaczonym symbolem terenu **UMN2**,
- g) dla terenów oznaczonych symbolami terenu **UMN1- UMN4** dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- ga) dla terenu oznaczonego symbolem terenu **UMN5** dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, a także dachy płaskie których powierzchnia będzie wynosiła nie więcej niż 30% wszystkich połaci dachowych projektowanych w budynku
- h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych wykonanych z blachy układanej metodą na rąbek, w paletcie kolorów naturalnych, od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, w tym w kolorze ocynku,”;

23) w § 38 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:

- „a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,4 ,”

24) w § 39 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:

- „a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 ,”

25) w § 40 pkt 4 lit a - b zastępuje się poniższym wyliczeniem:

- „a) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0, dla terenów oznaczonych symbolami terenów **MWU** i numerami **6 i 8**,
- aa) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla terenów oznaczonych symbolami terenów **MWU** i numerami **5, 7 i 9**,
- ab) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 dla terenów oznaczonych symbolami terenów **MWU** i numerami od **1** do **3** oraz numerem **10**,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,4”

26) w § 41 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:

- „a) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2 ,”

27) w § 42 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 ,”

28) w § 43 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 ,”

29) w § 44 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,”

30) w § 45 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,”

31) w § 46 pkt 3 lit a - b otrzymują brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
b) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,”

32) rozdział 22 otrzymuje tytuł:

„Rozdział 22

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług sportu i rekreacji oraz oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu USO i numerami 1 i 2”

33) w § 47 wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **USO** i numerami **1** i **2** ustala się:”

34) w § 47 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) przeznaczenie uzupełniające: usługi oświaty, usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii, administracji, zdrowia, obiekty infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,”

35) w § 47 w pkt 3 lit e, średnik zastępuje się przecinkiem,

36) w § 47 w pkt 3 po lit e, dodaje się lit f, w brzmieniu:

„f) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę,”

37) w § 47 pkt 4 lit a - c otrzymują brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
b) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
- 30% na terenie oznaczonym symbolem terenu **USO1**,
- 60% na terenie oznaczonym symbolem terenu **USO2**,

38) w § 48 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy:
- 0,3 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
- 0,6 na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **2** do **6**,
- 0,7 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT8**,
- 0,3 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT10**,
b) minimalna intensywność zabudowy:

- 0,1 na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od **4** do **6** oraz **8**,
 - 0,02 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT** o numerach od **1** do **3**,
 - 0,0 na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT10**,”
- 39) w § 48 pkt 4 lit h otrzymuje brzmienie:
„h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną, a także materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych wykonanych z blachy układanej metodą na rąbek, w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, w tym w kolorze ocynku,”
- 40) w § 49 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,”
- 41) w § 50 pkt 4 lit a - b otrzymują brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5
b) minimalna intensywność zabudowy – 0,0,”
- 42) w § 56 pkt 4 lit a otrzymuje brzmienie:
„a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,”
- 43) w § 59 ust. 3 pkt. 2 lit. e otrzymuje brzmienie:
„e) szerokość pasa ruchu nie mniejsza niż 2,5 m,
- 44) w § 59 ust. 3 pkt. 2 skreśla się lit. f,
- 45) w § 59 ust. 4 pkt. 2 lit. e otrzymuje brzmienie:
„e) szerokość pasa ruchu nie mniejsza niż 2,25 m,”
- 46) w § 59 ust. 4 pkt. 2 skreśla się lit. f,
- 47) rozdział 35 otrzymuje tytuł:

Rozdział 35

Przeznaczenie i zagospodarowanie

terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDW o numerach od **1** do **15** oraz od **17** do **39**, innych dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych oraz terenów wyposażonych w ścieżki rowerowe**

- 48) w § 60 ust. 1, wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDW** o numerach **od 1** do **15** oraz **od 17** do **39** ustala się:”
- 49) w § 60 ust. 1 pkt 2 lit. g kropkę zastępuje się przecinkiem,
- 50) w § 60 ust. 1 pkt 2 po lit. g, dodaje się lit. h, w brzmieniu:
„h) dopuszcza się realizację dróg o szerokości jezdni nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem zachowania obustronnych poboczy o szerokości wynoszącej co najmniej 0,75 m każde.”
- 51) w § 60 ust. 2 pkt 4 kropkę zastępuje się przecinkiem,
- 52) w § 60 ust. 2 po pkt 4, dodaje się pkt 5, w brzmieniu:
„5) dopuszcza się realizację dróg o szerokości jezdni nie mniejszej niż 3 m, pod warunkiem zachowania obustronnych poboczy o szerokości wynoszącej co najmniej 0,75 m każde.”

53) w § 60 ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo – rowerowy, tj. ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż 2,5 m.

54) § 62 otrzymuje brzmienie:

„§ 62. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **MN** o numerach od **1** do **8**; **MNU** o numerach od **1** do **20** oraz od **22** do **50**; **UMN** o numerach od **1** do **4**; **MNI** o numerach od **1** do **4**; **MW** o numerach od **1** do **6**, **MWU** o numerach od **1** do **10**, **UMW** o numerach **1** i **2**, **UTR1**, **U** o numerach od **1** do **11**; **US** o numerach **1** i **2**; **USO1**; **UT** o numerach od **1** do **10**; **ZPU** o numerach **od 1 do 3**; **KS** o numerach od **1 do 5**;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: **IK1**, **UO** o numerach od **1** do **3**, **UN** o numerach **1** i **2**; **ZP** o numerach **1** i **2**; **R1**; **ZD** o numerach **1** i **2**; **ZL** o numerach od **1** do **4**; **ZN** o numerach od **1** do **4**; **WS** o numerach od **1** do **3**, **KDGP** o numerach od **1** do **3**, **KDZ1**, **KDL** o numerach od **1** do **8** i **KDD** o numerach od **1** do **36**; **KDW** o numerach od **1** do **15** oraz od **17** do **39**.”.

§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.

Uzasadnienie
do uchwały nr Rady Miejskiej w Serocku
z dniar.

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, była uchwała Nr 504/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin, zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 543/LI/2018, z dnia 29 października 2018 roku.

Zmiana planu wprowadza w życie korekty uchwalonego w 2013 roku, których konieczność wprowadzenia spowodowały liczne zmiany w prawodawstwie krajowym, w szczególności zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne.

Przyjęcie niniejszej uchwały, stanowi również końcowy krok w celu całkowitego uwzględnienia złożonego w dniu 10 maja 2018 roku, do Rady Miejskiej w Serocku wezwania do usunięcia naruszenia prawa, poprzez usunięcie z treści uchwały Rady Nr 342/XXXVII/2013, z dnia 3 czerwca 2013 roku definicji pojęcia „intensywności zabudowy”, którą przedmiotowa uchwała zawiera w §5 pkt 7. Podejmowana uchwała czyni zadość złożonemu wezwaniu, skreślając w §2 pkt 2 sporną definicję. Po wyeliminowaniu z uchwały definicji pojęcia intensywności zabudowy, organy stosujące przepisy miejscowego planu będą odnosiły zawarte w tym zakresie wskaźniki, do sposobu jego rozumienia określonego przez przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w jej art. 15 ust. 2 pkt 6.

Ze względu na odmienny sposób interpretacji pojęcia intensywność zabudowy w oparciu o zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, względem dotychczas funkcjonującej definicji tego pojęcia w zmienianym miejscowym planie, dla zachowania racjonalnego stosowania jej wskaźników, niezbędna jest korekta ich wartości, określonych w planie dla poszczególnych terenów, co też wprowadza się niniejszą uchwałą.

W związku z zamiarem rozbudowy bazy sportowej w sąsiedztwie szkoły podstawowej w Jadwisinie, stwierdza się potrzebę rozszerzenia rezerwy terenowej wprowadzonej na ten cel obowiązującym planem miejscowym. Wprowadzoną zmianą przewiduje się rozszerzenie granic terenu funkcjonalnego USO1, kosztem przyległych terenów KDD15 (który przybiera nową trasę), MNU23 oraz U3. Realizacja tego zadania stanowi realizację inwestycji celu publicznego, w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sporządzona zmiana planu przewiduje likwidację terenu KDW16 i połączenie terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonych symbolami MNU20 i MNU21 w jeden nowy teren, oznaczony symbolem MNU20. Zmiana podyktowana jest faktem, że likwidowana droga zaprojektowana została po terenie dziewięciu nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych. Zauważyć należy, że realizacja drogi wewnętrznej nie stanowi realizacji celu publicznego, a zatem gmina nie ma możliwości jej zrealizowania bez przychylności wszystkich właścicieli działek, położonych w jej śladzie. Przyjęta w planie formuła drogi wewnętrznej przy obecnej strukturze własnościowej gruntów uniemożliwia skuteczne zaistnienie przedmiotowej drogi, wobec czego brak jest przesłanek uzasadniających jej zachowanie w planie miejscowym. Należy nadmienić, że tereny przyległe w całości mogą być obsługiwane za pośrednictwem istniejącego układu drogowego, uzupełnianego poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy, których lokalizację plan dopuszcza na wszystkich inwestycyjnych terenach funkcjonalnych.

Obowiązujący plan miejscowy, dla terenów w sąsiedztwie linii brzegowej Jeziora Zegrzyńskiego, na północ od granic rezerwatu przyrody Wąwóz Szaniawskiego, wprowadził funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren funkcjonalny MN2). W chwili obecnej, wskazując na ciągły rozwój funkcjonującego w sąsiedztwie ośrodka wypoczynkowego, jeden z właścicieli nieruchomości gruntowych złożył wniosek o dokonanie korekty obowiązującego planu, poprzez przeznaczenie tego obszaru na cele usługowe. Uwzględniając sąsiedztwo linii brzegowej Jeziora oraz funkcjonującej na tym terenie ścieżki pieszo-rowerowej stwierdza się za zasadne dopuszczenie lokalizacji w tym terenie obiektów o charakterze otwartym, sprzyjających turystycznemu wykorzystaniu terenu, co też dokonuje się wprowadzając nowy teren

funkcjonalny, oznaczonym symbolem terenu UMN5. Zważyć należy, że plan respektuje cenne przyrodniczo sąsiedztwo. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają jej rozwój wyłącznie do terenów u podnóża skarpy, stanowiących niewielką część nieruchomości. Szczególne warunki zagospodarowania i kształtowania zabudowy, również wyróżniają się ekstensywnym charakterem (wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, niska intensywność zabudowy).

Plan przewiduje wprowadzenie możliwości rozszerzenia katalogów dopuszczalnych rodzajów pokryć dachowych na terenach usług turystycznych i usługowych, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przewiduje się wprowadzenie możliwości krycia dachów noworealizowanych, a także modernizowanych budynków, blachą układaną metodą na rąbek. Bezpośrednim impulsem do zmiany w tym zakresie był wniosek jednego z właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na terenie objętym planem. Ten rodzaj pokrycia był często stosowany w historycznym budownictwie obecnym na terenie Zegrza, datowanym często na XIX i początek XX w. Z tego powodu uznano złożony wniosek za zasadny.

Przyjęte w dotychczas obowiązującym planie zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji, szczególności w zakresie określonych minimalnych szerokości jezdni, powodują trudności w trakcie projektowania i budowy dróg publicznych, w kontekście występujących na terenie objętym zmianą planu ograniczonych możliwości terenowych funkcjonujących pasów drogowych. Wprowadzana zmiana koryguje zapisy planu w tym zakresie, dopuszczając realizację dróg o mniejszych parametrach. Przyjęte założenia stanowią również odpowiedź na coraz częściej pojawiającą się tendencję do tworzenia rozwiązań uspokajających ruch kołowy na obszarach zabudowy, co osiąga się m.in. poprzez realizację węższych jezdni. Ustalenia planu implementują w tym zakresie do lokalnego prawa, zasady określone w rozporządzeniu, z dnia 2 marca 1999 roku, Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124), w szczególności określone w §15 ust. 1 i ust. 4 przywołanego rozporządzenia. Zmiana planu nie ingeruje natomiast w ustalone dotychczas szerokości pasów dróg, ustalone w liniach rozgraniczających.

Przed podjęciem niniejszej uchwały Burmistrz Miasta i Gminy Serock otrzymał wnioski przedstawicieli społeczności Zegrza dotyczące objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w tej miejscowości, obejmujących działki nr ew. 111/42 oraz nr ew. 111/258 obręb Jadwisin. W przypadku działki nr ew. 111/42 postuluje się ograniczenie możliwości jej zagospodarowania, ze względu na ujawnione na jej terenie dawne cmentarzysko, które obecnie objęte zostało ochroną przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako zabytek archeologiczny. W tym zakresie, wniosek do planu złożył również Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Względy te jednoznacznie przemawiają za ograniczeniem możliwości realizacji nowej zabudowy na omawianym terenie. W przypadku działki nr ew. 111/258 postulowano, o zmianę jej przeznaczenia w miejscowym planie, na cele zabezpieczające przyszłe potrzeby lokalnej społeczności w zakresie infrastruktury sportowej, rekreacyjnej i oświatowej. Zmiana planu wprowadza w życie te postulaty. Urozmaicenie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru Zegrza jest niezbędne dla poprawy atrakcyjności tej miejscowości jako miejsca zamieszkania. Kwestia zabezpieczenia potrzeb społeczności tej miejscowości w zakresie dostępu do urozmaiconych usług społecznych, oświatowych, a także komercyjnych, nabiera szczególnego znaczenia przez wzgląd na potencjalny rozwój budownictwa wielorodzinnego na jej terenie. Jednocześnie dostrzega się brak możliwości zrealizowania tego postulatu za pośrednictwem innych nieruchomości na terenie Zegrza. Przeważająca ich większość trafiła bowiem w ręce prywatnych inwestorów w określonych celach. Ewentualne ograniczanie prawa własności prywatnych właścicieli, w sytuacji kiedy w zasobie Skarbu Państwa pozostaje działka nr ew. 111/258, od wielu lat użytkowana przez społeczność Zegrza jako ogród jordanowski, która dodatkowo przeznaczona jest na sprzedaż. W tych okolicznościach uznaje się, że działka ta w sposób naturalny może być przeznaczona na realizację celów publicznych, służących w sposób bezpośredni społeczności lokalnej. Otwartą kwestią pozostaje natomiast jej włączenie do zasobu nieruchomości gminnych.

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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie ustaleń planu zawartych w poszczególnych rozdziałach uchwały polegające na ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Wprowadzone modyfikacje planu nie ingerują w strukturę planu, a ich treść pozostaje komplementarna względem całego dokumentu. 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). Wyżej wymienione rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na opracowywanie zmiany 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 jak i jego zmiany nie obciążają budżetu gminy bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, w miarę realizacji etapów inwestycji, podobnie jak wpływy do budżetu.

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 kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z 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 2018 r. poz. 2081, 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.

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.

W trakcie procedury planistycznej prognoza oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock, sekcja F1, wskazująca, że wprowadzane zmiany nie będą negatywnie oddziaływały na środowisko, a w wielu przypadkach pozytywnie wpłyną, na skutki wdrażania w życie ustaleń planu, w zakresie ich oddziaływania na środowisko.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie.

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, spełnia w całości założenia postawione w uchwale Nr 504/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 25 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja F1 obręb Jadwisin.