

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

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, była uchwała Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock - obszar A oraz uchwała Nr 311/XXIX/2020 z dnia 02 grudnia 2020 roku w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr 198/XIX/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A, dotycząca podziału na etapy.

Ustalenia planu dotyczą obszaru objętego „etapem A”, którego zakres został określony w uchwale Nr 311/XXIX/2020 z dnia 02 grudnia 2020 roku. Obszar objęty „etapem A” obejmuje teren w Serocku ograniczony ulicami: od zachodu wschodnią granicą drogi krajowej nr 61, od północy ul. Pogodną, od wschodu ul. Pułtuską, od południa ul. Zakroczymską, za wyjątkiem obszaru, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock – obszar A4, uchwalonego uchwałą Nr 283/XXVII/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1 października 2020 r., ograniczonego ulicami: od północy ul. Nasielską, od wschodu ul. Pułtuską, od południa ul. Zakroczymską, od zachodu ul. Zaokopową.

Na obszarze tym obowiązuje: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A przyjęty uchwałą nr 109/XI/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2015 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar A1 przyjęty uchwałą nr 235/XXIII/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31 sierpnia 2016 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Serock – obszar A4 przyjęty uchwałą nr 283/XXVII/2020 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 1 października 2020 r.

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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

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) wyznaczenie obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w oparciu o „Koncepcję zagospodarowania wydzielonego obszaru miejscowości Serock w zakresie odbioru wód opadowych oraz sposobu przygotowania terenu pod zainwestowanie”.

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. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 r., uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7.11.2016 r., uchwałą

Nr 467/XLIII/2018 z dnia 23.04.2018 r. oraz uchwałą Nr 386/XXXIV/2021 z dnia 17 marca 2021 roku.

Zgodnie ze studium, jednym z celów rozwoju gminy jest napływ nowych mieszkańców, stworzenie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla obecnych i przyszłych mieszkańców gminy. Można to osiągnąć poprzez stworzenie w rejonach najbardziej atrakcyjnych nowych zespołów mieszkaniowo – turystycznych, zapewniających wysokie standardy zagospodarowania przestrzeni oraz wysokie nasycenie usługami z zakresu turystyki, rekreacji i sportu oraz ukształtowanie przestrzeni publicznych, w tym ukształtowanie funkcjonalnego centrum gminy poprzez rozbudowę nowych terenów budowlanych w mieście Serock. W południowej części planu wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usług oświaty i usług zdrowia, placu publicznego oraz tereny zieleni urządzonej. Obszar ten zaprojektowano w oparciu o „Koncepcję zagospodarowania wydzielonego obszaru miejscowości Serock w zakresie odbioru wód opadowych oraz sposobu przygotowania terenu pod zainwestowanie”. Wyznaczone tereny zieleni urządzonej, na których zostaną zlokalizowane zbiorniki wodne oraz tereny rowów stanowią system odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które odpowiednio zagospodarowane stworzą atrakcyjną przestrzeń dla mieszkańców.

Obszar objęty planem jest w dużej mierze zainwestowany. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu, dla części urządzonych dróg publicznych przyjęto szerokości w istniejących granicach. Dla terenów niezabudowanych projektuje się drogi publiczne o szerokości od 10 do 14 m.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary o utrudnionych warunkach budowlanych ani tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o pzp 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. 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.

Wydatki jakie poniesie 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 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.

Wprowadzone zmiany do projektu planu w zakresie opisanym powyżej nie naruszają wymaganej przepisami zgodności ze studium.

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 2021 r. poz. 2373 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 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).

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory historyczno-krajobrazowe terenu realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest