

**Uchwała Nr 277/XXV/2016**  
**RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**  
**z dnia 7 listopada 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C2**  
**część obręb Jachranka.**

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 2016 r., poz. 446 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 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały Nr 24/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C2 część obręb Jachranka, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Serock uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Serocku 392/XLVI/09 z dnia 31.08.2009 roku, zmienionego: uchwałą Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 roku, zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 09.09.2015 r., uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r., Rada Miejska w Serocku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2 część obręb Jachranka, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem stanowią granice ewidencyjne działek nr nr 339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, 474/1, 474/2, 474/3, 472/1, 472/4, 472/5 i 472/6 obręb Jachranka, gm. Serock.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, 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) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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 którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu terenu – kategoria form zagospodarowania, działalności, które są dopuszczone w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym umożliwiającym jednoznaczne powiązanie rysunku planu z tekstem planu;

- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) zabudowie usług turystyki – należy przez to rozumieć tereny z dużym udziałem zieleni, przeznaczone pod lokalizację obiektów służących celom wypoczynku, rozrywce, kulturze, profilaktyce leczniczej, obiektów hotelowo-konferencyjnych, restauracji, odnowy biologicznej, wypożyczalni sprzętu sportowego i rekreacyjnego o zagospodarowaniu i funkcji nawiązującej do charakteru całego obszaru.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy usług turystyki i/lub usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/U;
- 2) tereny lasów i zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

§ 5. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) granicy obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie;
- 6) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 7) wymiarowania;
- 8) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

4. Na obszarach określonych w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy ustawy Prawo wodne.

5. Na obszarach określonych w ust. 1 mają zastosowanie zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dla wolnostojących urządzeń reklamowych:
  - a) zakazuje się umieszczania reklam nie związanych z działalnością usługową prowadzoną na terenie objętym planem,
  - b) maksymalną wielkość 2,0 m x 3,0 m i wysokość do 4,0 m,
- 2) następujące zasady budowy ogrodzeń:
  - a) wysokość ogrodzeń od strony dróg do 1,8 m, dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości ogrodzenia, jeżeli jest to uzasadnione wymogami wynikającymi z funkcji obiektów zagospodarowania terenu,
  - b) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych,
  - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
  - d) poziom podmurówki ogrodzeń na równi z poziomem terenu a w przypadku realizacji podmurówek wyższych 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 i blacharskich;
- 6) zakaz sytuowania złomowisk oraz schronisk dla zwierząt.

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

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

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 11. 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) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 przez zakaz lokalizowania inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami.

§ 12. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Mają tu zastosowanie ustalenia, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 13. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem UT/U, ZL, Z wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **Rozdział 4**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalną powierzchnię działki UT/U – 2000 m<sup>2</sup>,

- 2) minimalną szerokość frontu działki -18,0 m,
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego od 75° do 90°.

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 15. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy 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.

§ 16. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 5,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

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

§ 17. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) podziemna infrastruktura wodno- kanalizacyjna powinna mieć pełną szczelność,
- 2) 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 Jachranka/Skubianka,
  - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
  - b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej od 160 mm,
  - c) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków "Dębe";
- 4) 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 grawitacyjnej od 300 mm;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami - unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci średniego napięcia SN 15 kV napowietrzną lub podziemną linią kablową;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz - z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
  - b) zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,
  - c) dopuszczenie stosowania alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrzne lub gruntowe pompy ciepła z zastrzeżeniem, że stosowanie alternatywnych źródeł ciepła nie może wiązać się z przekroczeniem obowiązujących norm emisji hałasu, pyłów lub substancji szkodliwych dla środowiska;
- 9) 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

§ 18. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne, będące poza granicami planu.

§ 19. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca.

2. Dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych na obszarze poza granicami planu.

## Rozdział 7

### Przepisy szczegółowe - przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. Budowę sieci infrastruktury technicznej i obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup>, budynków gospodarczych i garaży, obiektów małej architektury, ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 21. 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.

§ 22. 1. Dla terenów UT/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki i/lub usługi nieuciążliwie o cechach ośrodka sportowo-rekreacyjnego typu „aquapark”, również o profilu balneoklimatycznym, wykorzystującego właściwości lecznicze, rehabilitacyjne i rekreacyjne wód termalnych, a więc: pływalni krytych jak i basenów otwartych na wolnym powietrzu z różnorodnymi urządzeniami służącymi rekreacji wodnej (zjeżdżalnie, „morska fala”, trampolina, masaże wodne);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu tj. restauracji, kawiarni, obiektów lecznictwa profilaktycznego i odnowy biologicznej, obiektów sportowych, turystycznych i rekreacyjnych na otwartym powietrzu nie związanych z wodą;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w przypadku jednorazowych imprez, w tym przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych, pod warunkiem zachowania istniejącej i wymaganej planem powierzchni zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację ujęcia służącego poborowi wód termalnych oraz ich eksploatację;
- 5) realizacja zabudowy na terenie UT/U1 poprzedzona będzie wykonaniem szczegółowych badań geologiczno – inżynierskich określających warunki posadowienia obiektów budowlanych oraz wykluczających, że w trakcie budowy jak też po jej zakończeniu nastąpi uruchomienie powierzchniowych ruchów masowych podłoża. Na podstawie tych badań zostaną określone minimalne odległości lokalizacji budynków od koron skarp i zboczy zagrożonych osuwiskami.
- 6) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do 25,0 m,
  - b) budynki do 6 kondygnacji nadziemnych,
  - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°, bądź krzywiznowe;
- 7) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy - 0,06
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>

- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zastosowanie przepisów, o których mowa w §12 oraz § 16 uchwały.
2. Dla potrzeb ujęcia, o którym mowa w ust. 1 pkt 4) dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni maksymalnej 200 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Dla terenu ZL1, ZL2 ustala się przeznaczenie – tereny lasów i zalesień.  
2. Zagospodarowanie terenu w oparciu o przepisy odrębne.

- § 24. 1. Dla terenu Z1 ustala się przeznaczenie – tereny zadrzewień i zakrzewień.
- 1) zakaz sytuowania budynków i tymczasowych obiektów budowlanych,  
2) dopuszczenie lokalizowania obiektów związanych z transportem wodnym.
2. Dla terenu Z1 mają zastosowanie przepisy o których mowa § 7.

§ 25. 1. Dla terenów WS1 ustala się przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.  
2. Ustala się dopuszczenie lokalizowania obiektów związanych ze sportem i rekreacją wodną, kąpielisk oraz obiektów związanych z transportem wodnym.

## **Rozdział 8** **Przepisy końcowe**

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

- 1) terenu oznaczonego symbolem UT/U w wysokości 10 %  
2) terenów oznaczonych symbolem ZL, Z, WS, w wysokości 1 %.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Bumistrzowi Miasta i Gminy Serock.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
*Artur Borkowski*

Uzasadnienie  
do uchwały nr 277/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku  
z dnia 7 listopada 2016 r.

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2, była uchwała Nr 24/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 lutego 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2 część obrębu Jachranka.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Serock przyjęty uchwałą nr 433/XLVIII/2014 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 31.03.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja C, powiat legionowski, woj. mazowieckie (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5167 z dnia 21.05.2014 r.). Obszar objęty planem obejmuje część obrębu Jachranka gmina Serock o powierzchni około 38 ha, w tym znaczną część planu stanowią wody Jeziora Zegrzyńskiego. Rysunek planu sporządzony został w skali 1:1000.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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) potrzebą dostosowania planu do obowiązujących przepisów prawa, w tym regulacji zawartych w przepisach odrębnych.

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 31.08.2009r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałami Rady Miejskiej w Serocku Nr 181/XIX/2012 z dnia 29.02.2012 r. zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 09.09.2015 r. oraz uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r.

Zgodnie ze studium za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej gminy Serock uznano wykreowanie gminy na znaczący ośrodek turystyczny. Nowa wizja gminy ma na celu rozwój ruchu turystycznego, przyciągnięcie inwestorów strategicznych.

Teren objęty planem odznacza się wysokimi walorami przyrodniczymi. Obszar planu położony jest w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz częściowo położony jest w granicach obszaru Natura 2000. Położenie nad Jeziorem Zegrzyńskim zwiększa atrakcyjność terenów wykorzystywanych turystycznie i rekreacyjnie.

Na obszarze planu występują obszary o utrudnionych warunkach budowlanych oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo wodne konieczne stało się uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w oparciu o opracowane przez Krajowego Dyrektora Gospodarki Wodnej mapy zagrożenia powodziowego, które obowiązują od 15.04.2015 r.

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 2015 r. poz. 1777 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. 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 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 wpływy do budżetu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Serocku podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, 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 2013r. poz. 1235 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 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.

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 podstawą działań Gminy Miasto i Gmina Serock.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku

Artur Berkowski



Rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2  
- część obrębu Jachranka

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	4	5	6	9
1.	30.09.2016 r.	<p>1) Rozszerzenie granic zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o teren Warszawianki oraz o przyległe tereny określone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem UT.</p> <p>2) Dopuszczeniu na terenie Warszawianki realizacji ośrodka sportowo-rekreacyjnego o profilu balneoklimatycznym, wykorzystującego właściwości lecznicze, rehabilitacyjnej rekreacyjne wód termalnych, a więc: pływalni krytych jak i basenów otwartych na wolnym powietrzu z różnorodnymi urządzeniami służącymi rekreacji wodnej.</p> <p>3) Dopuszczenie na terenie Warszawianki ujęć służących poborowi wód termalnych oraz ich eksploatacji- jeżeli jest to wymagane.</p> <p>4) Wprowadzenie na terenie Warszawianki parametrów wysokości zabudowy do 25 m i 6 kondygnacji przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej w dotychczasowej wielkości.</p>	cały obszar planu z wyłączeniem wód otwartych oraz UT2	teren UT/U1 – uwagi dotyczą terenu poza projektem planu.	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zgodnie z uchwałą nr 24/IV/2015 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2.02.2015 r. teren opracowania obejmuje działki nr 339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, 474/1, 474/2, 474/3, 472/1, 472/4, 472/5 i 472/6, w związku z tym brak jest podstaw do rozszerzenia zakresu opracowania o wnioskowany teren na tym etapie sporządzania m.p.z.p.</p> <p>Rozpatrzenie wniosku wymaga przeprowadzenia odrębnej procedury planistycznej i podjęcia uchwały intencyjnej na teren Warszawianki.</p>
2.	04.10.2016 r.	Zapewnienie, poprzez ustalenia planu, utrzymania walorów krajobrazowych okolicy polegające na nie wprowadzaniu wysokiej i intensywnej zabudowy i utrzymanie dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości i intensywności zagospodarowania terenu.	cały obszar planu	teren UT/U1 plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50%	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Zachowanie równowagi przyrodniczej zostanie zachowane poprzez wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzenie wysokiej zabudowy wynika z zamierzeń inwestycyjnych inwestora oraz z rozwojowej polityki przestrzennej gminy. Przedmiotowy teren stanowi obszar wyjątkowo atrakcyjny inwestycyjnie, dlatego też wysoka zabudowa pozwoli na zwiększenie udziału powierzchni biologicznie</p>

					czynnej, nie ograniczając rozwoju usług turystyki na przedmiotowym terenie, przyczyniając się tym samym do rozwoju gospodarczego całej gminy. Walory krajobrazowe są zachowane ponieważ zostaną uwzględnione formy ochronne Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym istnieją zakazy i nakazy wynikające z rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. nr 42 poz. 870).
3.		Wprowadzenie do planu zapisów i zastrzeżeń uniemożliwiających realizację na podstawie planu inwestycji zagrażających równowadze środowiska przyrodniczego.	cały obszar planu	teren UT/U1 plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50%	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Równowaga przyrodnicza zostanie zachowana poprzez wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.
4.		Uwzględnienie w prognozie oddziaływania planu na środowisko inwestycji polegającej na budowie parku wodnego wykorzystującego ujęcie geotermalne.	cały obszar planu	teren UT/U1 – prognoza oddziaływania na środowisko	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z przepisami obowiązującego prawa oraz zaopiniowana oraz uzgodniona przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Borkowski

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Serocku**

#### **o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Serock – sekcja C2 – część obrębu Jachranka**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), Rada Miejska w Serocku określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu – dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w 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 r., zmienionego uchwałą Nr 181/XIX/2012 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 lutego 2012 r. zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 09.09.2015 r., uchwałą Nr 276/XXV/2016 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 7 listopada 2016 r. oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

3. Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Serocku  
Artur Borkowski