



Serock
konsultuje

razem
zaplanujmy
naszą
przestrzeń

**Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Serock – sekcja F1
wyłożenie do publicznego wglądu**

Dyskusja publiczna
Serock, 22.10.2019 r.

Plan spotkania

- Powitanie
- Prezentacja wprowadzająca i przybliżająca projekt planu
- Dyskusja o przyjętych rozwiązaniach
- Podsumowanie

Ze spotkania jest sporządzany protokół.

Obszar objęty planem



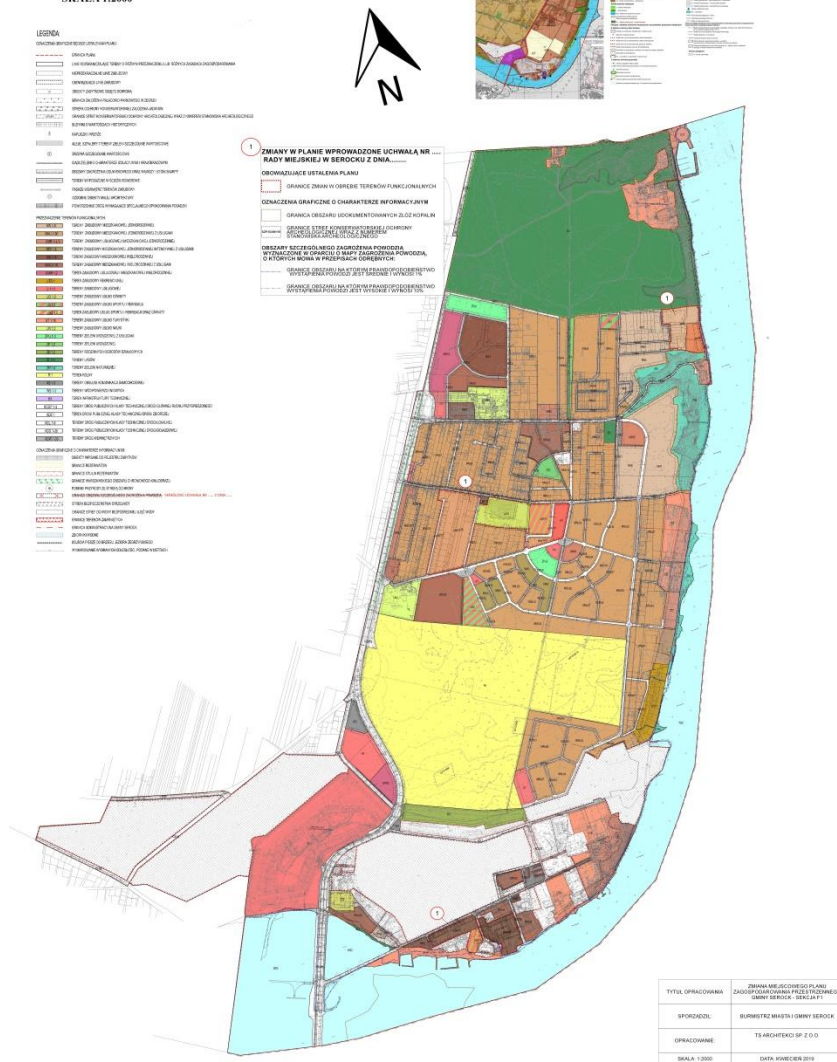
Legenda

-  granica obszaru objętego zmianą planu
-  zakres zmiany załącznika
-  działki nie objęte planem

[illegible]

SKALA 1:2000

WYKYS Z ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SERDOK ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR 467/06/II/2018 RADY MIEJSKIEJ W SERDOKU.
CZ.1A. 23 KWIEŹNIA 2018 R.



Jakie zmiany wprowadza projekt planu?

Usunięcie definicji intensywności zabudowy

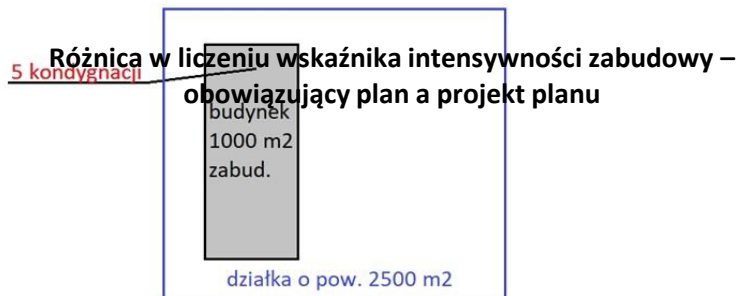
- W projekcie zmiany planu **usunięto definicję intensywności zabudowy**, w celu uwzględnienia złożonego w dniu 10 maja 2018 roku, do Rady Miejskiej w Serocku **wezwania do usunięcia naruszenia prawa** poprzez usunięcie z treści uchwały Rady Nr 342/XXXVII/2013, z dnia 3 czerwca 2013 roku definicji pojęcia „intensywności zabudowy”, którą przedmiotowa uchwała zawiera w §5 pkt 7.

- 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** (art. 15 ust. 2 pkt 6).

- 4) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrolukowy;
- 5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 10°;
- 6) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 10°;
- 7) ~~**intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, rozumiany jako udział sumarycznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej;~~
- 8) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie planu lub tą, dla której wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 9) **miejscu postojowym** – rozumie się przez to miejsca do parkowania urządzone w poziomie terenu, stanowiska w garażach oraz na podjazdach do garaży;
- 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa lub rozbudowa;

Korekta wartości wskaźników intensywności zabudowy

- Odmienny sposób liczenia intensywności zabudowy względem obowiązującej uchwały wymusił zmiany w ich określeniu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych .
- Projekt planu wprowadza nowe wskaźniki dla każdego terenu funkcjonalnego.



Powierzchnia zabudowy 1000 m²
Powierzchnia działki 2500 m²

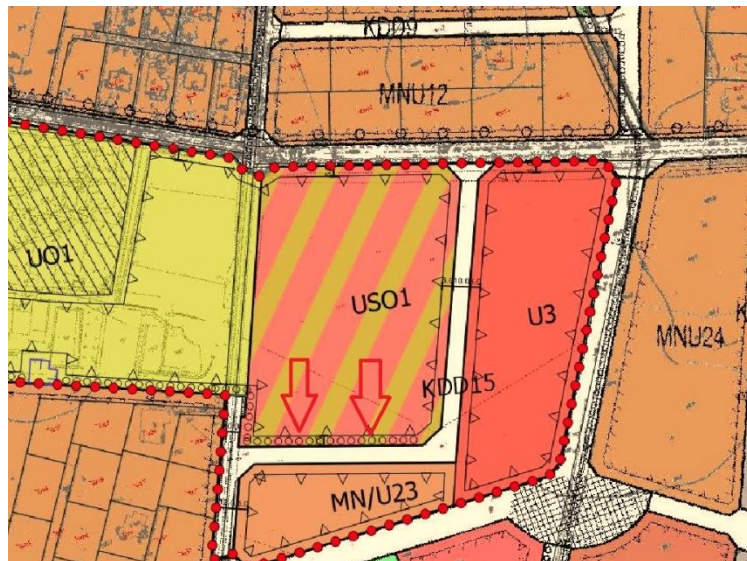
Sposób obliczenia intensywności zabudowy zgodnie z obowiązującym miejscowym planem

powierzchnia zabudowy $\frac{1000 \text{ m}^2}{2500 \text{ m}^2} = 0,4$

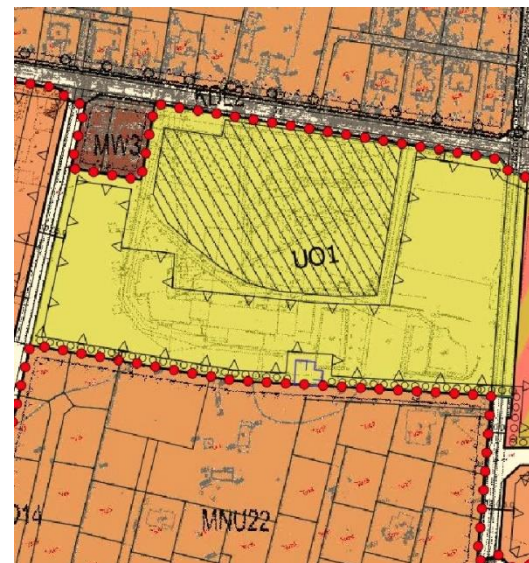
Sposób obliczenia intensywności zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 6) - w projekcie zmiany planu

powierzchnia zabudowy x liczba kondygnacji $\frac{1000 \text{ m}^2 \times 5}{2500 \text{ m}^2} = 2$

Rozszerzenie granic terenu USO1 i korekta linii zabudowy na terenie UO1

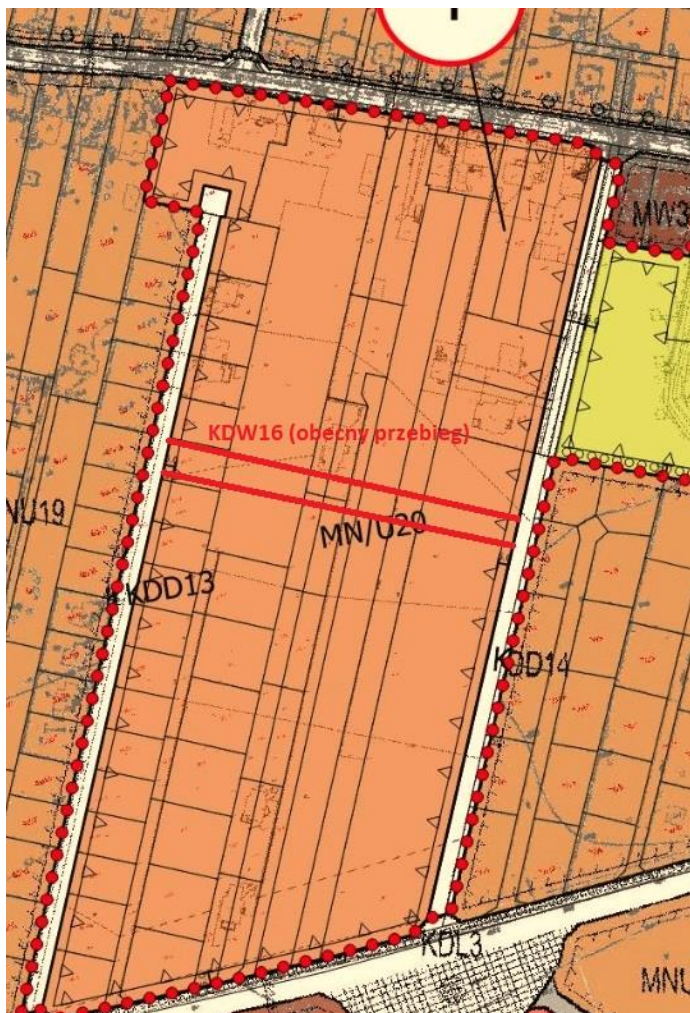


- **Rozszerzenie granic terenu USO1** wynika z zamiaru rozbudowy bazy sportowej w sąsiedztwie szkoły podstawowej w Jadwisinie.
- **Korekta linii zabudowy na terenie UO1** ma na celu zwiększenie możliwości inwestycyjnych działki nr 76/7.



- **Korekta linii zabudowy na terenie UO1** ma na celu zwiększenie możliwości inwestycyjnych działki nr 76/7.

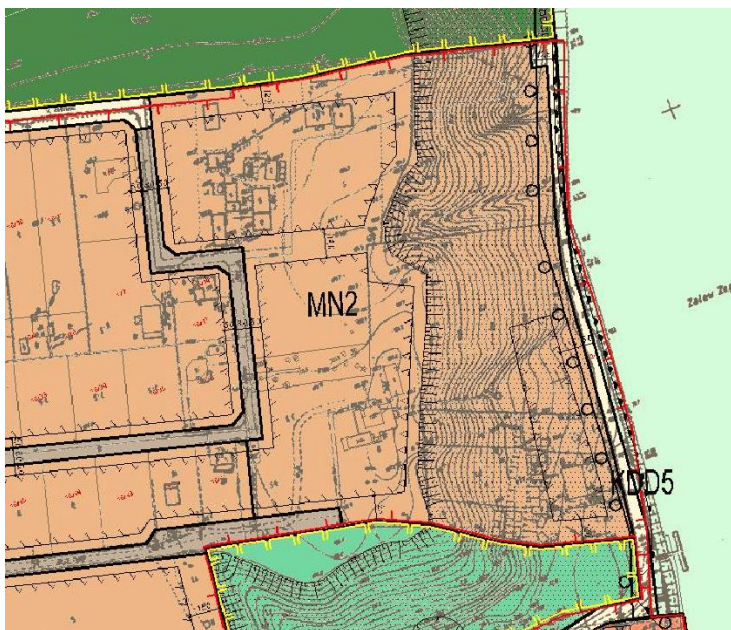
Likwidacja terenu KDW16



- Usunięcie terenu **KDW16** oraz połączenie terenów oznaczonych symbolami MNU20 i MNU21 w jeden terenu funkcjonalny (MNU20).
- Przyjęta w obowiązującym planie droga wewnętrzna (KDW16) zaprojektowana została po terenie dziewięciu nieruchomości prywatnych i jej realizacja nie jest możliwa bez przychylności wszystkich właścicieli gruntów położonych w jej śladzie (realizacja drogi wewnętrznej nie stanowi realizacji celu publicznego).

Nowy teren funkcjonalny UMN5

Obowiązujący mpzp



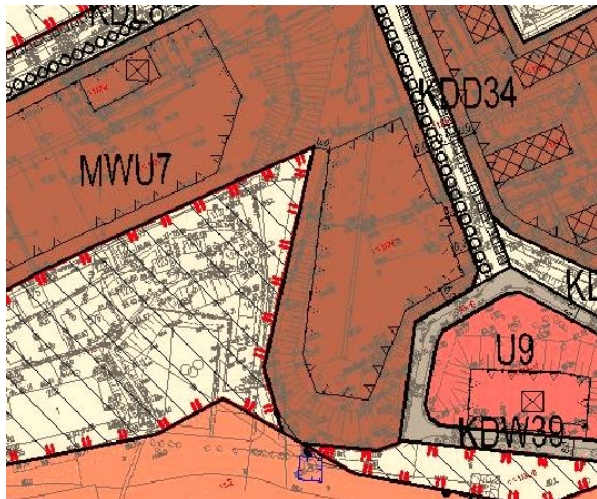
Projekt mpzp



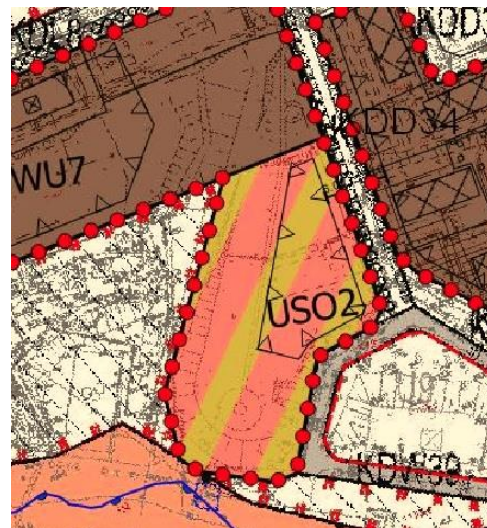
- Wprowadzenie terenu funkcjonalnego UMN5 –teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Respektując cenne przyrodniczo sąsiedztwo, wprowadzono na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, które ograniczają jej rozwój wyłącznie do terenów u podnóża skarpy, stanowiących niewielką część nieruchomości.

Nowy teren funkcjonalny USO2

Obowiązujący mpzp

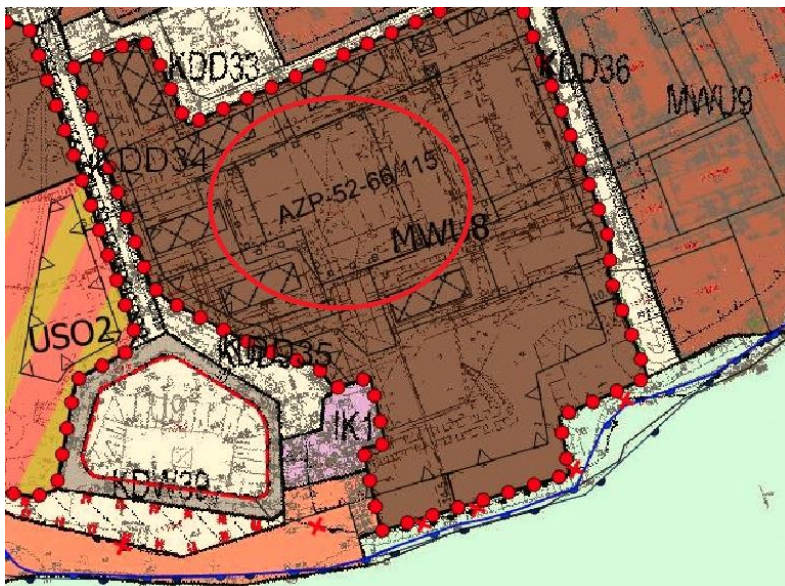


Projekt mpzp



- Wprowadzenie na działce nr 111/252 terenu funkcjonalnego **USO2** – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji z przeznaczeniem uzupełniającym: usługi oświaty, usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii, administracji, zdrowia, obiekty infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę
- 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.

Wprowadzenie zabytku archeologicznego AZP-52/66-115



Wprowadzono objęty ochroną konserwatorską zabytek archeologiczny nr **AZP-52/66-115** (dawne cmentarzysko) na terenie działki nr 111/42 obr. Jadwisin – wniosek MWKZ.

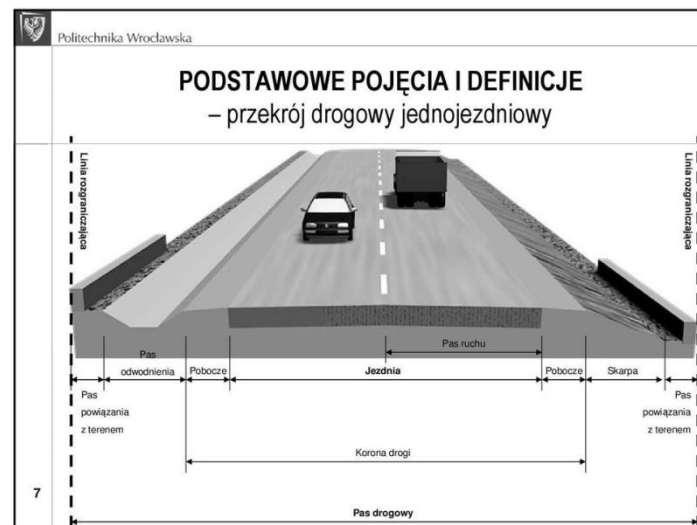
Pokrycia dachowe na terenach UT

- 8 m dla budynków usługowych na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
- 12 m dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od 2 do 6, 8 i 9 oraz dla budynków mieszkalnych na terenach **UT** o numerach 8 i 9,
- 6 m dla budynków usług turystyki, na terenie **UT10** oraz dla budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach 1 i od 4 do 6,
- f) zakazuje się podpiwniczania nowo realizowanych budynków,
- g) dopuszcza się dachy płaskie oraz spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
- h) **pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości, 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,**
- i) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych,
- j) miejsca postojowe należy realizować na warunkach określonych w §26;
- 5) szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki:
 - 40 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od 1 do 7 oraz 10,
 - 18 m na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach 8 i 9,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - 5000 m² na terenie oznaczonym symbolem terenu **UT1**,
 - 3000 m² na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach od 2 do 7 oraz 10,
 - 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami terenu **UT** o numerach 8 i 9,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70°;
- 6) minimalna powierzchnia posadowienia działki tak jak w pkt 5 lit. b.

- Rozszerzenie dopuszczalnych przez plan rodzajów pokryć dachowych.
- Wniosek o dokonanie korekty zapisów planu w tym zakresie złożony został przez właściciela zespołu pałacowo parkowego w Zegrzu, w związku z otrzymanymi przez niego zaleceniami konserwatorskimi, dla planowanych na tym terenie zamierzeń inwestycyjnych.

Minimalne szerokości jezdni

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **KDL** o numerach **od 1 do 8** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy technicznej drogi lokalnej;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
 - e) szerokość **jezdni pasa ruchu** nie mniejsza niż **2,5 m**,
 - f) **co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik.**
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami terenu **KDD** o numerach **od 1 do 36** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy technicznej drogi dojazdowej;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - c) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - d) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
 - e) szerokość **jezdni pasa ruchu** nie mniejsza niż **2,25 m**,
 - f) **drogi oznaczone na rysunku planu symbolami terenu KDD o numerach od 1 do 3 i od 6 do 36 – co najmniej z jednej strony drogi musi być zrealizowany chodnik;**
 - g) drogę oznaczoną symbolem terenu **KDD11** należy urządzić w taki sposób, aby zachowana została ciągłość alei oznaczonej na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przecięcie alei w celu realizacji zjazdu na działkę ewidencyjną o numerze 52/30,
 - h) drogi oznaczone na rysunku planu symbolem terenu **KDD** o numerach **4 i 5** - dopuszcza się urządzenie w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyodrębnienia jezdni i chodnika,
 - i) na terenie drogi **KDD7** dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków.



- Zmiana ustalonego w MPZP parametru dróg publicznych - **minimalnych szerokości jezdni.**
- Przyjęte w obowiązującym planie minimalne szerokości jezdni, powodują trudności w trakcie projektowania i budowy dróg publicznych – ograniczone możliwości terenowe funkcjonujących pasów drogowych.

Dalsze kroki

- Wyłożenie do publicznego wglądu:
do 30.10.2019 r.
- Termin na składanie uwag:
do 14.11.2019 r.
- Rozpatrzenie uwag:
 - Przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock:
do 05.12.2019 r.
 - Przez Radę Miejską w Serocku (dot. uwag negatywnie rozpatrzonych przez Burmistrza):
przed uchwaleniem miejscowego planu



Serock
konsultuje

razem
zaplanujmy
naszą
przestrzeń

Dziękujemy za uwagę

Kontakt:

planowanie@serock.pl

(22) 782 88 26

(22) 782 88 27